

# **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

**-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**Procedura Esecutiva R.G. 45/2020**

**Creditore procedente:**

**FINO 1 SECURISATION SRL**

contro

**XXX**

**Giudice: Dott. Mario Miele**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio**  
**C.T.U. : Ing. Paolo De Fina**

## Sommario

Oggetto: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 45/2020 R.G.E.I. ....	3
PREMESSA.....	3
➤ Quesiti posti dal Giudice:.....	3
INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI.....	6
RISPOSTE AI QUESITI.....	7
Quesito n° 01: Esame atti e documenti.....	7
Quesito n° 02: Verifica della proprietà.....	7
Quesito n° 03: Comunicazioni alle parti.....	8
Quesito n°04: Espletamento dei sopralluoghi.....	9
Quesito n°05: Identificazione dei beni pignorati.....	9
Quesito n.06: Descrizione dei beni pignorati.....	10
Quesito n.07: Stato di possesso degli immobili.....	11
Quesito n.08: Formalità gravanti sui beni.....	11
Quesito n.09: Costi per la cancellazione delle formalità.....	12
Quesito n.10: Regolarità edilizia ed urbanistica.....	13
<i>Bene Immobile 1):</i> .....	14
<i>Costi necessari al ripristino delle conformità urbanistiche:</i> .....	14
Quesito n.11: Aggiornamento della documentazione catastale.....	15
Quesito n.12: Attestato di prestazione energetica e conformità impianti.....	15
Quesito n.13: Suddivisione dei lotti e valore commerciale.....	16
<i>Lotto 1:</i> .....	16
Tabella di sintesi dei valori dei lotti:.....	22
Quesito n.14: Importo spese fisse.....	22
Quesito n.15: Sintesi delle formalità.....	22
Quesito n.16: Dati per la voltura dei beni.....	23
<i>Lotto 1:</i> .....	23
Quesito n.17: Smaltimento materiali pericolosi.....	23
Quesito n.18: Eventuale cambio di destinazione d'uso.....	24
Quesito n.19: Contributi concessi sugli immobili.....	24
Quesito n.20: Varie.....	24
OSSERVAZIONI.....	24
Tabella degli allegati.....	25



# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 45/2020 R.G.E.I.**

vertente tra: **FINO 1 SECURISATION SRL**

contro: **XXX**

---

**Giudice Istruttore:** Dott. Mario Miele

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Ingegnere **PAOLO DE FINA**, con studio tecnico in via Ipponio n° 55 - 89843 - Sant'Onofrio (VV), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Vibo Valentia settore Civile ed Ambientale, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Vibo Valentia.

---



## PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Dott. Mario Miele, in data 15/03/2022, disponeva la nomina del sottoscritto, Ingegnere Paolo De Fina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 45/2020 R.G.E.I.**, vertente tra FINO 1 SECURISATION SRL, creditore procedente, rappresentato dall'Avv. Vincenzo Galletta, contro XXX debitore, il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E., prestando giuramento di rito. (Allegato 01).

Si riportano di seguito i quesiti formulati:

➤ Quesiti posti dal Giudice:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 C.P.C., segnalando al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni);
2. Il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile

sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

3. Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.
4. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
5. Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;
7. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
8. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - 8.1. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - 8.2. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - 8.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della trascrizione;
  - 8.4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
  - 8.5. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
  - 8.6. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
9. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
10. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.



Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

11. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
12. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
  - 12.1. Della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
  - 12.2. Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
13. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;
14. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
16. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
17. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.);
18. Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;
19. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;
20. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;



## INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Dato avvio alla fase preliminare di accertamento documentale, nonché dei fascicoli e dei relativi atti ad essi allegati, il sottoscritto provvedeva ad inviare comunicazione di nomina e di sopralluogo al procuratore del Creditore Procedente a mezzo pec mail del 19/03/2022, ed agli occupanti “sine titolo” a mezzo raccomandata A/R del 19/05/2022.

In accordo con il custode giudiziario Avv. Laura Morelli, si è proceduto a dare inizio alle operazioni peritali in data 30/05/2022 alle ore 10.30, secondo quanto comunicato al Creditore procedente ed agli occupanti del bene pignorato. (Allegato 2)

Nella data e negli orari previsti, si dava inizio alle operazioni peritali effettuando i rilievi plano altimetrici dell’immobile oggetto di pignoramento.

Durante lo svolgimento dei sopralluoghi il sottoscritto ha preso visione dei luoghi oggetto della presente relazione, ha effettuato rilievi fotografici, ha eseguito rilievi plano-altimetrici degli immobili ed ha provveduto ad eseguire tutte le indagini necessarie all’accertamento dello stato dei luoghi acquisendo, per quanto possibile, la totalità delle notizie utili al corretto espletamento dell’incarico affidatogli.

I verbali redatti durante l’espletamento del sopralluogo, firmati in calce dai presenti vengono allegati alla presente relazione. (Allegato 3)



## RISPOSTE AI QUESITI

### *Quesito n° 01: Esame atti e documenti.*

*“Provveda l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 C.P.C., segnalando al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i all/i debitore/i; Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni)”*

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base della dichiarazione sostitutiva notarile dei certificati storico-ipotecari ventennale redatta dal Notaio Enrico Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME), e la documentazione reperita in atti presso l’Agenzia delle Entrate, sezione Territorio Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, risulta tutto completo e regolare.

Il sottoscritto ha provveduto all’aggiornamento della documentazione catastale relativamente alle unità immobiliari pignorate.

La documentazione catastale aggiornata viene allegata alla presente relazione. (Allegato 09)

### *Quesito n° 02: Verifica della proprietà.*

*“Il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.”*

Il Notaio Enrico Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME), iscritto presso il collegio Notarile dei distretti riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta effettuati i riscontri ipocatastali ventennali, a carico di tutti i soggetti comproprietari nel tempo, presso l’Agenzia del Territorio di Catanzaro e Vibo Valentia, certifica che in riferimento ai seguenti beni ubicati in Vibo Valentia frazione Marina via Vibo Marina-Briatico:

- Appartamento di vani 5, censito al foglio 2 particella 723 sub 19, già foglio 36 p.la 244 sub. 19, cat. A/3 rendita € 216,91;

risulta che:

Sino al 18.12.2020 la piena proprietà dell’intero del suddetto bene risulta in testa alla signora XXX, nata a [REDACTED] XXX, alla quale era pervenuta dal signor XXX, nato a [REDACTED] XX, in forza dell’Atto di compravendita redatto dal Notaio Giuseppe Iannello in data 15/04/1997 rep. N°26951 trascritto in data 24/04/1997 ai nn° 8161/6966.

Dal 15/04/1997 al 18/12/2020 a Favore e Contro la Signora XXX oXXX:



NON RISULTANO PUBBLICATI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI IN OGGETTO AD ECCEZIONE DI QUANTO SEGUE:

- Ipoteca volontaria di Euro 100.709,10 (già Lire 195.000.000) a favore di Banca di Roma spa, con sede in Roma, a garanzia del mutuo condizionato di Euro 33.569,70 (già Lire 65.000.000) concesso alla Signora XXX in forza dell'atto di Mutuo redatto dal Notaio Giuseppe Iannello in data 04/06/1997 rep.27105, iscritta in data 05/06/1997 ai numeri 10874/934 a carico della stessa mutuataria, perfezionato con atto redatto dallo stesso Notaio annotato in data 07/08/1997 Reg. Part. N°1163 e rinnovata in data 28/04/2017 ai nn. 2337/232;
- Ipoteca Giudiziale di Euro 36.151,98 (già Lire 70.000.000) a Favore di "Banca Nazionale del Lavoro SPA", con sede in Roma, derivante dal decreto ingiuntivo di Euro 20.691,68 (già Lire 40.064,67), oltre spese ed interessi, emesso dalla Pretura di Vibo Valentia in data 04/03/1999 rep. 65 a carico della Signora XXX, iscritta a carico della stessa Signora XXX in data 10/05/1999 ai numeri 8815/1308.  
Sino alla data della certificazione la suddetta iscrizione non risulta né rinnovata né cancellata;
- Pignoramento Immobiliare a favore di "Banca Nazionale del Lavoro SPA", notificato alla Signora XXX dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 10/02/2000 rep. 201, trascritto in data 08/03/2000 ai numeri 3935/2947;  
Sino alla data della certificazione notarile il sopracitato pignoramento non risulta né rinnovato né cancellato;
- Pignoramento Immobiliare a favore di "Capitalia SPA", con sede in Roma, notificato alla Signora XXX dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 28/11/2002 rep. 1365 trascritto in data 04/01/2003 ai numeri 70/34;
- Pignoramento Immobiliare a favore di "Unicredit Credit Management Bank SPA", con sede in Roma, notificato alla Signora XXX dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 17/05/2014 rep. 678 trascritto in data 27/06/2014 ai numeri 3232/2759;
- Pignoramento Immobiliare a favore della "Arena NPL One srl", con sede in Verona, notificato alla Signora XXX dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 27/06/2016 rep. 888 trascritto in data 22/07/2016 ai nn°4102/32335;
- Pignoramento Immobiliare a Favore di "Fino 1 Securisation srl", con sede in Milano, notificato alla Signora XXX dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 24/11/2020 rep. 1053 trascritto in data 15/12/2020 ai numeri 5611/4569;

### Quesito n° 03: Comunicazioni alle parti.

*"Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile."*





Le comunicazioni di nomina del sottoscritto e dell'inizio delle operazioni peritali sono state inviate a mezzo pec mail al procuratore del creditore procedente in data 19/05/2022 ed agli occupanti dell'unità immobiliare a mezzo raccomandata A/R del 19/05/2022 (Allegato 2)

#### *Quesito n°04: Espletamento dei sopralluoghi.*

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

Durante l'espletamento del sopralluogo del 30/05/2022, lo scrivente ha avuto accesso all'immobile oggetto di pignoramento. Il sopralluogo si è svolto regolarmente.

#### *Quesito n°05: Identificazione dei beni pignorati.*

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

#### Identificazione:

I beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

##### *Unità Immobiliare 1): Abitazione*

<b>Id.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Rendita euro</b>
<b>1)</b>	2	723	19	A/3	1	5	100	216,91
	indirizzo				Via Vibo M. Briatico, piano 4			
	Intestatario:		XXX nata a Vibo Valentia il XXX					
	Codice fiscale: XXX– Proprietà per 1/1							

#### Confini:

L'unità immobiliare, posta al piano quarto, confina a Nord-Ovest con lo spazio aereo aggettante sulla pubblica via denominata viale Senatore Parodi, a Nord Est ed a Sud-Ovest con lo spazio aereo aggettante sulla corte del fabbricato, a Sud-Est con il vano scala ed un altro subalterno della particella 632 intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

#### Estremi Atto di pignoramento e quote pignorate:



- Pignoramento Immobiliare a Favore di “Fino 1 Securisation srl”, con sede in Milano, notificato alla Signora XXX dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 24/11/2020 rep. 1053 trascritto in data 15/12/2020 ai numeri 5611/4569, per il diritto di 1/1 della proprietà;

#### Atti di provenienza:

Sino al 18.12.2020 la piena proprietà dell’intero del suddetto bene risulta in testa alla signora XXX, nata a [REDACTED] il XXX, alla quale era pervenuta dal signor XXX, nato a [REDACTED] XX, in forza dell’Atto di compravendita redatto dal Notaio Giuseppe Iannello in data 15/04/1997 rep. N°26951 trascritto in data 24/04/1997 ai nn° 8161/6966.

#### *Quesito n.06: Descrizione dei beni pignorati.*

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



Figura 1. Immagine satellitare del Complesso immobiliare

#### *Unità Immobiliare 1): Appartamento*

Appartamento posto al piano quarto di un immobile costruito con telai in c.a. e solai in latero cemento a più elevazioni con accesso principale posto su una traversa di via Senatore Parodi al civico 37, nel Comune di Vibo Valentia alla Frazione Marina.

L’unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 02 particella 723 sub. 19, categoria A/3 classe 1.

L’appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, una piccola zona living ricavata nel soggiorno, due locali wc di cui uno situato nella camera

patronale, ed un ampio terrazzo che alla data del sopralluogo è risultato chiuso abusivamente, comportando un aumento volumetrico.

Nello specifico rispetto all'originaria consistenza dell'Unità immobiliare si è potuto rilevare che al posto dell'originario terrazzo è stata realizzata una veranda, ed inoltre la cucina abitabile ed una porzione della camera patronale con annesso locale wc sono stati realizzati sull'originario piano di calpestio del terrazzo.

Gli aumenti volumetrici non risultano allo stato sanabili e per tanto andranno demoliti al fine del ripristino della conformità urbanistica.

### *Quesito n.07: Stato di possesso degli immobili.*

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

Alla data del sopralluogo si è potuto constatare che:

- **Unità Immobiliare 1):** L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 2 particella 723 sub. 19 classificata catastalmente come “abitazione di tipo economico” **è risultata occupata dalla signora XXX, senza alcun titolo registrato.**

### *Quesito n.08: Formalità gravanti sui beni.*

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

*8.1 Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*

*8.2 Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritti di prelazione;*

*8.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della trascrizione;*

*8.4 Altri pesi o limitazioni d’uso (es. contratti relativi all’immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

*8.5 Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*

*8.6 Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;”*

Sulla base delle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia ed in base di quanto riportato dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, non risultano vincoli, formalità o oneri che rimarranno a carico dell’acquirente.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico o alberghiero, né possiedono caratteristiche finiture di pregio, per tanto non risultano gravate da vincoli storici, culturali o archeologici. Non risultano diritti demaniali o usi civici.

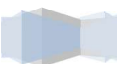


### Quesito n.09: Costi per la cancellazione delle formalità.

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

Sulla base dei riscontri ottenuti dalla documentazione in atti alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia, nonché sulla base di quanto depositato negli atti di causa e di quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, le formalità gravanti sull’unità abitativa pignorata risultano essere:

- Ipoteca volontaria di Euro 100.709,10 (già Lire 195.000.000) a favore di Banca di Roma spa, con sede in Roma, a garanzia del mutuo condizionato di Euro 33.569,70 (già Lire 65.000.000) concesso alla Signora XXX in forza dell’atto di Mutuo redatto dal Notaio Giuseppe Iannello in data 04/06/1997 rep.27105, iscritta in data 05/06/1997 ai numeri 10874/934 a carico della stessa mutuataria, perfezionato con atto redatto dallo stesso Notaio annotato in data 07/08/1997 Reg. Part. N°1163 e rinnovata in data 28/04/2017 ai nn. 2337/232;
- Ipoteca Giudiziale di Euro 36.151,98 (già Lire 70.000.000) a Favore di “Banca Nazionale del Lavoro SPA”, con sede in Roma, derivante dal decreto ingiuntivo di Euro 20.691,68 (già Lire 40.064,67), oltre spese ed interessi, emesso dalla Pretura di Vibo Valentia in data 04/03/1999 rep. 65 a carico della Signora XXX, iscritta a carico della stessa Signora XXX in data 10/05/1999 ai numeri 8815/1308.  
Sino alla data della certificazione la suddetta iscrizione non risulta né rinnovata né cancellata;
- Pignoramento Immobiliare a favore di “Banca Nazionale del Lavoro SPA”, notificato alla Signora XXX dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 10/02/2000 rep. 201, trascritto in data 08/03/2000 ai numeri 3935/2947;  
Sino alla data della certificazione notarile il sopracitato pignoramento non risulta né rinnovato né cancellato;
- Pignoramento Immobiliare a favore di “Capitalia SPA”, con sede in Roma, notificato alla Signora XXX dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 28/11/2002 rep. 1365 trascritto in data 04/01/2003 ai numeri 70/34;
- Pignoramento Immobiliare a favore di “Unicredit Credit Management Bank SPA”, con sede in Roma, notificato alla Signora XXX dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 17/05/2014 rep. 678 trascritto in data 27/06/2014 ai numeri 3232/2759;
- Pignoramento Immobiliare a favore della “Arena NPL One srl”, con sede in Verona, notificato alla Signora XXX dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 27/06/2016 rep. 888 trascritto in data 22/07/2016 ai nn°4102/32335;



- Pignoramento Immobiliare a Favore di “Fino 1 Securisation srl”, con sede in Milano, notificato alla Signora XXX dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 24/11/2020 rep. 1053 trascritto in data 15/12/2020 ai numeri 5611/4569;

#### Costi per le cancellazioni:

**Verbale di Pignoramento Immobili:** Il costo per la cancellazione del pignoramento immobili (restrizione di beni) è pari a Euro 294,00 circa, oltre compenso professionale.

**Ipoteca giudiziale:** Il costo per la cancellazione dell’ipoteca giudiziale è fissato nella misura minima in Euro 200,00 (oppure il 0,50% del valore dell’iscrizione), oltre Euro 59,00 per bolli ed Euro 35,00 di tassa ipotecaria.

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

#### *Quesito n.10: Regolarità edilizia ed urbanistica.*

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

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere all’Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia copia delle progettazioni originarie, nonché copia di tutti i titoli edilizi ad effettuare lavori presentati dagli intestatari degli immobili oggetto di pignoramento in data 17/05/2022. (Allegato 04)

Dalle indagini espletate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia è emerso che:

- Relativamente alle unità immobiliari identificate catastalmente al foglio 2 particella 723 subalterno 19 (Bene Immobile 1 Appartamento):
  - Lo stabile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato edificato in data antecedente alla data del 01/09/1967;
  - L’edificazione è stata completata antecedentemente al 19/10/1964, data di presentazione della scheda di accatastamento dell’immobile presso gli Uffici del nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Catanzaro.
  - Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti;
  - Non insistono vincoli sull’immobile;



- Non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi presentati e/o rilasciati a nome della ditta esecutata relativamente agli immobili pignorati;
- Non è stata reperita la licenza di abitabilità e/o il certificato di agibilità;

In data 30/06/2022 l'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia comunicava allo scrivente, a mezzo raccomandata A/R, di non aver reperito in atti alcuna progettazione in merito all'unità immobiliare né al complesso immobiliare. La comunicazione ricevuta viene allegata alla presente relazione. (Allegato 04)

### Difformità riscontrate

Dal confronto tra gli elaborati catastali in atti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio Territorio, risalenti al 1964, e quanto rilevato dallo scrivente durante l'espletamento del sopralluogo, si evincono le seguenti difformità:

Bene Immobile	Foglio	particella	sub	classificazione	Difformità riscontrata
1	2	723	19	A/3 Appartamento	Ampliamenti di volume, realizzati attraverso la chiusura del terrazzo della Unità Immobiliare; -ABUSI NON SANABILI-

### Bene Immobile 1):

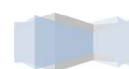
A seguito del rilievo dello stato dei luoghi espletato durante il sopralluogo, e dal successivo confronto con la planimetria catastale di impianto, che riporta la data del 19/10/1964, è emerso che l'unità immobiliare è interessata dalle seguenti difformità urbanistiche:

- Ampliamento della volumetria sul lato sud-ovest, con la creazione della cucina abitabile per un totale di circa 38 m<sup>3</sup>;
- Ampliamento della volumetria sul lato nord-ovest, con la creazione di una veranda chiusa da infissi e tetto in legno per un totale di circa 161 m<sup>3</sup>;
- Ampliamento della volumetria sul lato nord-est, con la creazione di una porzione della stanza patronale con annesso bagno in camera per un totale di circa 38 m<sup>3</sup>;

Le difformità rilevate costituendo un ampliamento volumetrico non possono essere sanate e per tanto andranno demolite ripristinando l'originario stato dei luoghi.

### Costi necessari al ripristino delle conformità urbanistiche:

Al fine di ripristinare la conformità urbanistica delle unità immobiliari dovrà essere presentata una pratica di CILA in sanatoria, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia, con la successiva demolizione degli ampliamenti.



Il costo stimato per la presentazione della pratica è di Euro 1.000,00 da corrispondere a titolo di sanzione, Euro 100,00 per diritti di segreteria oltre spese tecniche stimate in Euro 1.000,00 per un totale complessivo di Euro 2.100,00 circa.

Per quanto riguarda le opere di demolizione e lo smaltimento dei materiali inerti, i costi possono essere stimati in Euro 8.000,00 calcolati secondo il prezziario regionale.

I costi necessari al ripristino della conformità urbanistica ammontano per tanto ad Euro 10.100,00 e verranno detratti dal valore di stima.

#### *Quesito n.11: Aggiornamento della documentazione catastale.*

*“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.”;*

Non si rende necessario provvedere all’aggiornamento delle planimetrie catastali in atti.

La documentazione catastale aggiornata si allega alla presente relazione. (Allegato 09)

#### *Quesito n.12: Attestato di prestazione energetica e conformità impianti*

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

- Della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all’interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.”*

Sulla base delle indagini svolte, non è stata reperita la Certificazione Energetica (A.C.E.), né Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per tanto il Sottoscritto ha provveduto alla redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica, provvedendo al deposito telematico presso la Regione Calabria. (Allegato 11)

Per le unità immobiliari oggetto del pignoramento, agli atti dell’Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia, non esiste alcuna documentazione tecnica ed amministrativa in materia di certificazione di installazione impianti all’interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n°37.



L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento che alla data del sopralluogo è risultato privo di fornitura gas e della relativa caldaia.

Non sono stati reperiti documenti in merito alla conformità degli impianti elettrici alla Legge 46/90.

Va evidenziato che a seguito del sopralluogo tecnico si è potuto verificare che gli impianti elettrici esistenti sono di tipo sottotraccia, con linee elettriche separate e quadro elettrico.

### *Quesito n.13: Suddivisione dei lotti e valore commerciale.*

*“Provveda ... Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;”*

#### Suddivisione dei lotti

Il sottoscritto ritiene che sia opportuno procedere alla vendita dell'unità immobiliare in un unico lotto così distinto:

##### Lotto 1:

- Bene Immoblie 1): Piena Proprietà di un appartamento sito nel Comune di Vibo Valentia Frazione Marina, alla via Vibo Marina Briatico (via Senatore Parodi), piano Quarto. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento. L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 02 particella 723 sub 19, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico).

#### Procedure di calcolo del valore commerciale dei Lotti:

Alla luce del fatto che il valore commerciale attribuibile ad un bene immobile può assumere valori diversi in funzione del criterio utilizzato per la sua stima, la valutazione finale sarà data dalla media dei valori ottenuti attraverso i seguenti criteri di stima:

- 1) Criterio di stima analitica a capitalizzazione del reddito;**
- 2) Criterio di stima sintetica comparativa;**

#### **1) Criterio di stima analitica a capitalizzazione del reddito.**





La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, partendo dal presupposto che l'immobile sia locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa dell'equo canone e successivi patti in deroga.

Al fine del calcolo verrà utilizzata la seguente formula:

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

R= reddito normale medio annuo;

RL= reddito annuo lordo;

Q= quota reintegrazione, manutenzione ed assicurazione relative all'immobile;

Tr= tributi vari;

Amm/ne= spese relative all'amministrazione dell'immobile;

Sf e Ines= sfitto ed inesigibilità;

I2=interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate;

I valori utilizzati sono stati mediati sulla base dei valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) e dall'analisi di mercato svolte nel territorio di Vibo Valentia, in considerazione delle condizioni e delle rifiniture dell'immobile.

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

## 2) Criterio di stima sintetica comparativa.

Il valore dell'immobile viene determinato comparando l'immobile oggetto di stima con altri immobili simili in vendita nella stessa zona. Vengono considerati i prezzi medi di mercato riferiti alla stessa zona ed ad edifici aventi caratteristiche costruttive, di posizione, e di esposizione assimilabili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il calcolo viene effettuato sulla base del valore al metro quadrato delle superfici lorde comprendenti muri perimetrali esterni e tramezzature interne, mentre le superfici dei balconi e dei terrazzi vengono considerati al 25% e quelle dei muri perimetrali comuni vengono considerati al 50%.

Calcolata la superficie commerciale, si calcolerà il coefficiente globale dato dai coefficienti di differenziazione computati in riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima.

Da un'interrogazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'area in cui il bene in questione è situato, emerge che i dati sono relativi all'anno 2021 – Semestre 2. Occorre precisare che il "Valore di Mercato" riportato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L), mentre il "Valore di Locazione" è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L). Le tipologie rilevate per la zona sono solo: Abitazioni di tipo Economico, ai fini della stima si andrà ad elaborare opportunamente il valore massimo.



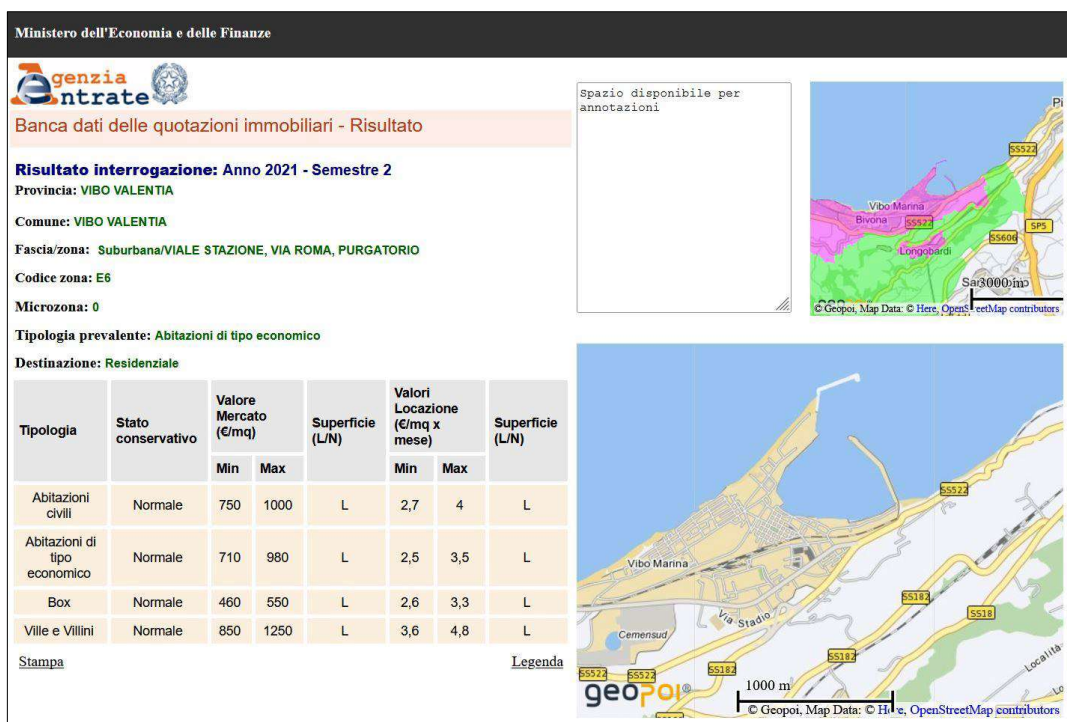


Figura 2. Estratto Tabelle OMI residenziale, Vibo Valentia Marina, via Senatore Parodi.

### ○ Coefficienti di differenziazione.

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

0,90	Edificio plurifamiliare di oltre tre piani f.t	0,93	Privo di persiane, scuri o tapparelle
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.	0,95	Persiane o scuri in condizioni scadenti
1,00	Villino a schiera	0,97	Persiane o scuri
1,02	Edificio pluriplano, monofamiliare	0,99	Tapparelle in plastica o metallo
1,05	Villa unifamiliare	1,00	Tapparelle avvolgibili in legno
		1,02	Tapparelle avvolgibili elettricamente
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari	0,90	Finestratura con vetri ordinari
1,00	Posti auto pari al numero di unità immobiliari	1,00	Finestratura con vetrocamera
0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari		
0,95	Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari	0,98	Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette
0,90	Non esiste parcheggio comune	1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
0,98	Senza citofono		
1,00	Citofono apriporta		
1,02	Video citofono		

1,02	Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana	1,00	Senza ascensore seminterrato
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali	0,95	Privo di impianto di acqua calda
		1,00	Con impianto di acqua calda autonomo
		1,05	Con impianto di acqua calda centrale
1,02	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio (top gamma)	0,96	Privo di riscaldamento
		1,00	Riscaldamento autonomo
1,00	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio	1,04	Riscaldamento centrale
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari		
0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti	0,97	Privo di impianto di aria condizionata
		1,00	Aria condizionata autonoma parziale
0,60	Senza ascensore 5 piano f.t.	1,03	Raffrescamento estivo centrale
0,70	Senza ascensore 4 piano f.t.	1,04	Aria condizionata autonoma totale
0,80	Senza ascensore 3 piano f.t.	1,05	Aria condizionata centrale
0,90	Senza ascensore 2 piano e 2 interrato		
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano	0,60	Stato conservativo scadente
1,00	Con ascensore o montacarichi	0,80	Stato conservativo mediocre
1,00	Senza ascensore villa o villino (anche pluripiano)	1,00	Stato conservativo normale

### Calcolo del valore commerciale dei Lotti:

#### Lotto 1:

#### critério 1)

##### ○ Calcolo del reddito lordo RL

U.I. Sub.19	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamenti	84,15	100%	84,15	€ 3,50	12	€ 3.534,30
Terrazzo	112,90	25%	28,23	€ 3,50	12	€ 1.185,45
RL				<b>Reddito Lordo (RL)</b>		<b>€ 4.719,75</b>

##### ○ Calcolo della detrazione al reddito lordo RL

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

	RL	%	euro
Q	€ 4.719,75	8	€ 377,58
servizi	€ 4.719,75	3	€ 141,59
Tr	€ 4.719,75	9	€ 424,78
Amm/ne	€ 4.719,75	2	€ 94,40
Sf+Ines	€ 4.719,75	2	€ 94,40
I2	<b>(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)</b>		€ 56,64
	€ 1.132,74	5,00%	
		<b>TOTALE DETRAZIONE</b>	<b>€ 1.189,38</b>

19

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 4.719,75	€ 1.189,38	€ 3.530,37

○ **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 2.5% (r).

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

Reddito ( R )	r	Euro
€ 3.530,37	2,5%	€ 141.214,92
<b>Vm ( Valore per capitalizzazione)</b>		<b>€ 141.214,92</b>

Ottenendo un valore pari a € 141.214,92

**critério 2)**

calcolo della superficie adeguata:

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamenti	84,15	100%	84,15
Terrazzo	112,9	25%	28,23
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>112,38</b>

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

COEFF.	DESCRIZIONE
0,9	Edificio plurifamiliare di oltre tre piani f.t
0,95	Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari
1	Finestratura con vetrocamera
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,85	Età da 10 a 20 anni
1	Riscaldamento autonomo
1	Aria condizionata autonoma parziale
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
1	Citofono apriporta
0,97	Persiane o scuri
0,7	Senza ascensore 4 piano f.t.



**0,483593985****COEFFICIENTE GLOBALE**

○ **Coefficiente globale unico di differenziazione.**

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: **0,48**

○ **Stima del valore dell'immobile.**

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

COEFF	PREZZO [€/mq]	PREZZO VAR [€]
0,484	980	473,92

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

valore [€/mq]	Superficie [mq]	valore immobile [€]
473,92	112,38	€ 53.257,00

Ottenendo un valore pari a € 53.257,00

**Calcolo del valore di mercato lotto 1**

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto effettuando il calcolo della media dei valori ottenuti dai vari criteri di stima usando la seguente formula:

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

	criterio 1	criterio 2	media
U.I. Sub.19	€ 141.214,92	€ 53.257,00	€ 97.235,96
		<b>Valore immobile</b>	<b>€ 97.235,96</b>

Ne consegue che il valore si attesta ad **€ 97.235,96**

Da tale cifra andranno decurtati i costi necessari per il ripristino della conformità urbanistica stimati in euro 10.100,00 (cfr. risposta al quesito n°10):

$$€ 97.235,96 - € 10.100,00 = € 87.135,00$$



**Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore degli immobili facenti parte del LOTTO 1 è pari a € 87.500,00**

Tabella di sintesi dei valori dei lotti:

Identificativo	Categoria	Valore di stima
<b>Lotto 1</b>	<b>Appartamento</b>	<b>€ 87.500,00</b>

*Quesito n.14: Importo spese fisse.*

*“Indichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”*

Alla data della presente non sono stati ancora reperiti gli importi delle spese condominiali.

*Quesito n.15: Sintesi delle formalità.*

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

**Lotto 1:**

- Ipoteca volontaria di Euro 100.709,10 (già Lire 195.000.000) a favore di Banca di Roma spa, con sede in Roma, a garanzia del mutuo condizionato di Euro 33.569,70 (già Lire 65.000.000) concesso alla Signora XXX in forza dell’atto di Mutuo redatto dal Notaio Giuseppe Iannello in data 04/06/1997 rep.27105, iscritta in data 05/06/1997 ai numeri 10874/934 a carico della stessa mutuataria, perfezionato con atto redatto dallo stesso Notaio annotato in data 07/08/1997 Reg. Part. N°1163 e rinnovata in data 28/04/2017 ai nn. 2337/232;
- Ipoteca Giudiziale di Euro 36.151,98 (già Lire 70.000.000) a Favore di “Banca Nazionale del Lavoro SPA”, con sede in Roma, derivante dal decreto ingiuntivo di Euro 20.691,68 (già Lire 40.064,67), oltre spese ed interessi, emesso dalla Pretura di Vibo Valentia in data 04/03/1999 rep. 65 a carico della Signora XXX, iscritta a carico della stessa Signora XXX in data 10/05/1999 ai numeri 8815/1308.  
Sino alla data della certificazione la suddetta iscrizione non risulta né rinnovata né cancellata;



- Pignoramento Immobiliare a favore di “Banca Nazionale del Lavoro SPA”, notificato alla Signora XXX dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 10/02/2000 rep. 201, trascritto in data 08/03/2000 ai numeri 3935/2947;  
Sino alla data della certificazione notarile il sopracitato pignoramento non risulta né rinnovato né cancellato;
- Pignoramento Immobiliare a favore di “Capitalia SPA”, con sede in Roma, notificato alla Signora XXX dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 28/11/2002 rep. 1365 trascritto in data 04/01/2003 ai numeri 70/34;
- Pignoramento Immobiliare a favore di “Unicredit Credit Management Bank SPA”, con sede in Roma, notificato alla Signora XXX dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 17/05/2014 rep. 678 trascritto in data 27/06/2014 ai numeri 3232/2759;
- Pignoramento Immobiliare a favore della “Arena NPL One srl”, con sede in Verona, notificato alla Signora XXX dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 27/06/2016 rep. 888 trascritto in data 22/07/2016 ai nn°4102/32335;
- Pignoramento Immobiliare a Favore di “Fino 1 Securisation srl”, con sede in Milano, notificato alla Signora XXX dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 24/11/2020 rep. 1053 trascritto in data 15/12/2020 ai numeri 5611/4569;

#### Quesito n.16: Dati per la voltura dei beni.

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

##### Lotto 1:

- Bene Immobile 1): Piena Proprietà di un appartamento sito nel Comune di Vibo Valentia Marina alla via Longobardi, piano Terra. L’unità immobiliare fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento. L’unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 02 particella 632 sub 19, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico).

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
1)	02	723	19	A/3	1	5	100	216,91
		indirizzo		Via Vibo M. Briatico, piano 4				
		Intestatario:		XXX nato a Vibo Valentia il XXX				
				Codice fiscale: XXX – Proprietà per 1/1				

#### Quesito n.17: Smaltimento materiali pericolosi.



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

Sulle unità immobiliari oggetto del pignoramento non risultano presenti materiali pericolosi da smaltire, per tanto non vi sono costi da quantificare.

*Quesito n.18: Eventuale cambio di destinazione d’uso.*

*“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;”*

L’Unità Immobiliare oggetto di pignoramento non necessitano di alcuna variazione delle destinazioni d’uso del bene che ne ridurrebbe il valore commerciale.

*Quesito n.19: Contributi concessi sugli immobili.*

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

Sulle unità immobiliari oggetto di stima non risultano contributi regionali o comunitari, per tanto non è quantificabile alcun valore.

*Quesito n.20: Varie.*

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

Null’altro da segnalare.



## OSSERVAZIONI

Sulla base di quanto disposto dall’Illustrissimo Giudice dell’Esecuzione, al fine della redazione delle eventuali osservazioni di carattere tecnico, la bozza dell’elaborato è stata trasmessa alle parti ed al





custode giudiziario in data 22/07/2022 a mezzo pec mail ed a mezzo raccomandata A/R del 23/07/2022. (Allegato 10)

Trascorso il termine dall'invio della bozza dell'elaborato alle parti, non essendo pervenuta allo scrivente nessuna osservazione in merito, il sottoscritto ha provveduto al deposito del presente elaborato peritale definitivo in data odierna presso la Cancelleria del Tribunale per via telematica.



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

Sant'Onofrio, lì 28/08/2022

Il consulente tecnico d'ufficio  
*(Dott. Ing. Paolo De Fina)*  
-Documento Firmato Digitalmente -

## Tabella degli allegati

- Allegato 01: Nomina CTU;
- Allegato 02: Comunicazioni di nomina e comunicazione sopralluogo;
- Allegato 03: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 04: Richiesta Atti Comune di Vibo Valentia e risposta;
- Allegato 05: Planimetria dell'Immobile;
- Allegato 06: Documentazione fotografica;
- Allegato 07: Descrizione dei beni con identificazione catastale;
- Allegato 08: Elenco trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie;
- Allegato 09: Ispezioni Ipotecarie e documentazione catastale aggiornata;
- Allegato 10: Ricevute pec e raccomandata A/R di trasmissione della bozza alle parti ed al Custode Giudiziario;
- Allegato 11: Attestato di prestazione Energetica dell'Unità Immobiliare;

