

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE: Dott.ssa. G. OREFICE

CONSULENZA TECNICA DI STIMA CON RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 43/2023

HBG CONNEX SPA c/

Udienza: 20/11/2024

.....

1

ALLEGATO N. 1- DOCUMENTAZIONE LOTTO N.1- NCEU VV-Fg. 38-Part. 674 sub 4- Via Palach

1. Documentazione fotografica –
2. Documentazione catastale: Visura- Mappa- Scheda catastale
3. Titoli di proprietà: Atto di compravendita del 18/12/2003 e Atto del 19/12/2008
4. Contratto di fitto del 05/08/2014
5. Autorizzazione alla sublocazione
6. Contratto di sublocazione
7. Titolo abilitativo- Ricevuta CILAS del 29/08/2022- Elaborato Grafico- Agibilità del locale del 12/09/2005;
8. Rilievo stato dei luoghi e planimetria con calcolo superfici nette
9. Ispezione ipotecaria aggiornata al 21/10/2024

APPENDICE

- Estratto Banca dati OMI
- Risposta Amministratore di Condominio- Immobili in Vibo Valentia Fg. 38 Part. 389 sub 16 e sub 17
- Consegna PEC

il CTU Arch. Irene Iannello

PREMESSA

La sottoscritta Architetto Irene Iannello iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 107, con ordinanza del 23/04/2024 è stata nominata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa G. Orefice, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione R.G.E.I. n. 43/2023. L'udienza fissata per il 25.09.2024, a seguito della proroga richiesta dalla scrivente e concessa dall'Ill. Sig. Giudice in data 13 agosto 2024, è stata rinviata al 20/11/2024.

Effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio ed individuati i beni oggetto di consulenza, in data 20 maggio 2024, il CTU, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Eleonora Greco ed al collaboratore di sua fiducia arch. Lucia Grimaldi, si è recato presso uno dei luoghi oggetto di esecuzione e precisamente presso l'immobile pignorato, attualmente adibito a Bar, sito in Vibo Valentia in Viale Affaccio identificato al NCEU al fg. 30 part. 944 sub 15.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 15,30 circa.

Sul posto erano presenti: [REDACTED] nella qualità di procuratore della debitrice esecutata [REDACTED] [REDACTED] che detiene l'immobile con scrittura privata non registrata.

Alla loro presenza sono stati effettuati dei rilievi metrici per avere dei riscontri con i documenti precedentemente acquisiti e scattate numerose fotografie dei luoghi di interesse. Alle ore 16,15 concluse le operazioni, il custode ha redatto il relativo verbale sottoscritto da tutti i presenti.

Alle ore 16,20, sopraggiunge la debitrice con la quale ci si è recati presso l'altro bene oggetto di consulenza e precisamente presso il locale attualmente adibito a negozio per parrucchiere sito alla Via Palach di Vibo Valentia e censito al NCEU al fg. 38 part. 674 sub. 4. Il locale risultava chiuso e di comune accordo si è deciso di rinviare il sopralluogo al 23 maggio 2024 ore 12,00. In tale data, alle ore 12,10, la sottoscritta, unitamente al custode, si recava presso gli immobili pignorati ubicati alla via Affaccio di Vibo Valentia identificati al NCEU al fg. n. 30 part. 389 sub 16 e sub 17. Alla presenza della debitrice e coadiuvata dal tecnico di mia fiducia, Arch. Lucia Grimaldi, si procedeva al rilievo dei luoghi e ad eseguire un reportage fotografico. Le operazioni peritali sono continuate, trasferendoci presso l'immobile che non era stato possibile visionare durante il precedente sopralluogo, ovvero l'unità immobiliare attualmente adibita a negozio per parrucchieri sita alla via Palach di Vibo Valentia e locata, con regolare contratto di locazione, [REDACTED] presente sul posto.

Nella stessa sede, il CTU, ha chiesto al titolare dell'attività, se fosse in possesso di eventuali titoli autorizzativi; nei giorni successivi le è stata consegnata- in copia - la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata presentata all'ufficio SUE di Vibo Valentia in data 29.08.2022 Prot. n. 380640/2022.

Alla costante presenza della debitrice e dell'affittuario si sono svolte le operazioni di rilievo ed effettuati numerosi scatti fotografici.

Alle ore 13,30, concluse le operazioni, il custode ha redatto il verbale, sottoscritto da tutti i presenti ad eccezione della debitrice (vedi verbale del custode).

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni siti in Vibo Valentia e censiti al NCEU Fg. 38- p.lla 674- sub 4 e NCEU Fg. 38 part. 389 sub 16 e sub 17, dopo essersi recata più volte

all'ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia, ha inviato- a mezzo pec -richiesta formale di accesso agli atti, al fine di ottenere copia dei titoli edilizi e della documentazione ad essi relativa. In data 01/08/2024 a mezzo pec veniva informata che “non è stato possibile reperire quanto da voi indicato presso gli archivi comunali” (all. n.2.4).

RISPOSTA AI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava i seguenti quesiti.

- *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art.567c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o idonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/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); 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. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e 2009, senza risalire al titolo di acquisto. In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art.567 cpc.*

3

In ottemperanza al decreto di nomina, si è proceduto ad esaminare, preliminarmente, la completezza della documentazione ipo-catastale ex art. 567 c.p.c. in atti. Da tale esame è emerso che il creditore procedente ha **optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario.**

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base della dichiarazione sostitutiva notarile dei certificati storico –ventennale e della documentazione reperita in atti presso l'Agenzia delle Entrate, risulta tutto completo e regolare.

L'oggetto del pignoramento, desunto dalla nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili dell'11/08/2023 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia in data 24/10/2023 Reg. Gen. N. 6515 Reg. part. N. 5352, **è la piena proprietà per la quota di 1/1**, in testa alla [REDACTED].
[REDACTED], in regime di separazione dei beni, dei seguenti beni immobili:

BENE N. 1- Unità immobiliare sita in Vibo Valentia, Via Jan Palach n. 53- PT - censita al NCEU al Fg. 38 Part. 674 sub 4, cat. C/3;

RISPOSTA AI QUESITI

- 1. 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;*

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 20 maggio 2024 alle ore 15,30 presso l'immobile sito in Vibo Valentia in Viale Affaccio identificato al NCEU al fg. 30 part. 944 sub 15 e proseguite in data 23 maggio 2024 presso i restanti immobili oggetto di esecuzione.

L'accesso è sempre stato consentito ed i sopralluoghi si sono svolti serenamente.

La sottoscritta ha comunicato, sia al creditore precedente che al debitore, l'inizio delle operazioni peritali avvenuto in data 10 maggio 2024 a mezzo posta elettronica certificata (vedi appendice).

- 2. 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 specifiche 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;*

I beni oggetto di stima sono quattro unità immobiliari, collocate in tre distinti fabbricati, tutte site nel **Comune di Vibo Valentia**. Dai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del 13 maggio 2024, i beni staggiti risultano censiti al NCEU come segue:

BENE N. 1- NCEU Fg. 38, Part. 674, Sub 4

Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri (*parrucchiere*) sito in Vibo Valentia alla via Jan Palach n. 53- Piano Terra, **Fg. 38, Part. 674, Sub 4**, zona cens. 1, **Categ. C/3**, cl. 1 consistenza 114,00 mq, superficie catastale totale mq 129,00, Rendita € 235,50- Le Variazioni Catastali più recenti sono: Variazione toponomastica del 15/02/2023 e Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia in data 26/10/2022 Pratica n. VV0048083 (all. n. 1.2).

CONFINI: Il locale confina con le strade pubbliche Via Palach e Via Giovanni Gentile con rampa carrabile di accesso al piano terra del fabbricato, sul restante lato con particella di altra proprietà.



Individuazione part. 674



Vista del locale da Via Palach –

PROVENIENZA

LOTTO N. 1- NCEU Fg. 38, Part. 674, Sub 4, zona cens. 1, Categ. C/3 (parrucchiere)
Locale ad uso laboratorio sito in Vibo Valentia alla via Jan Palach n. 53- Piano Terra.

Alla debitrice esecutata la piena proprietà del bene staggito è pervenuta per averla acquistata dal [REDACTED], giusto atto di **compravendita** a rogito notaio Domenico Scordamaglia di Vibo Valentia del 19/12/2008 Rep. n. 116.450 Racc. n. 24.984 **trascritto a Vibo Valentia in data 23.12.2008 al n. 6714 di formalità** (all. n. 1.3).

Al dante causa era pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Scordamaglia di Vibo Valentia del 18.12.2003 Rep. N. 98.878/20.804 trascritto a Vibo Valentia il 13.01.2004 al n. 358 di formalità (all. n.1.3).

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

LOTTO N. 1- Fg. 38, Part. 674, Sub 4- Cat. C/3 (parrucchiere)
Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri- Via Palach- Vibo Valentia

Il bene è ubicato al piano terra di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre mansarda, sito nel centro abitato del Comune di Vibo Valentia alla via Jan Palach n. 53 angolo con Via Gentile (vedi allegato n. 1).

L'edificio in cui insiste l'immobile pignorato è stato realizzato nei primi anni '90 e si presenta rifinito, completo in ogni sua parte. La struttura portante è in cemento armato, i solai piani e di copertura sono in latero cemento e i paramenti esterni sono intonacati al civile e tinteggiati. Lo stabile necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Il locale staggito, attualmente adibito a salone per parrucchiere uomo/donna ed estetista, ha una pianta rettangolare con i lati che misurano ml 6,80 x16,95. La superficie commerciale è di mq 129,00, l'altezza interna netta di ml 2,90.

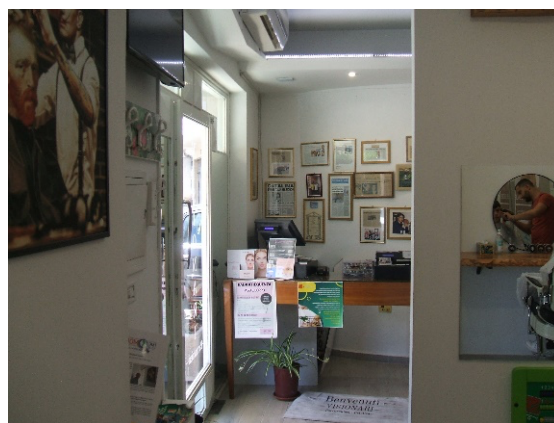
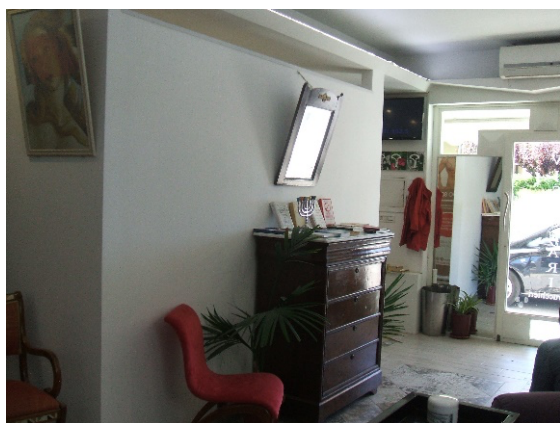
L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica Via Palach, attraverso due ingressi distinti; quello principale, posto al centro di un ampio infisso in legno e vetro, è largo ml 1,00 ed immette nell'area destinata all'attesa dei clienti, l'altro più piccolo, largo ml 0,75, conduce alla zona destinata ad acconciature per uomo. All'interno, lo spazio è suddiviso in varie zone, ovvero sulla base dell'attività che vi si svolge sono state create aree di lavoro comunicanti ma distinte.



Vista esterna del fabbricato



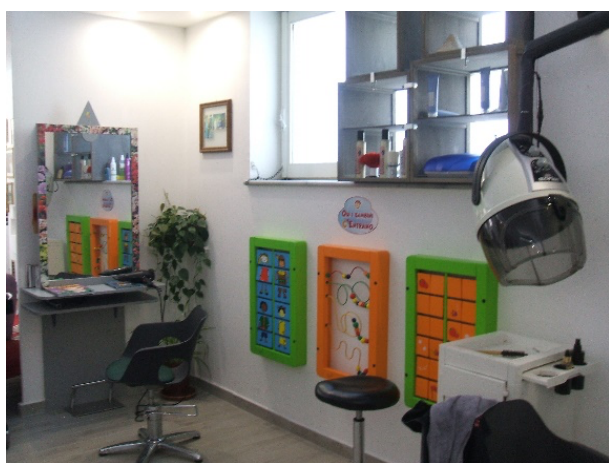
Ingresso principale del locale



Viste interne delle aree di lavoro



Viste interne del locale



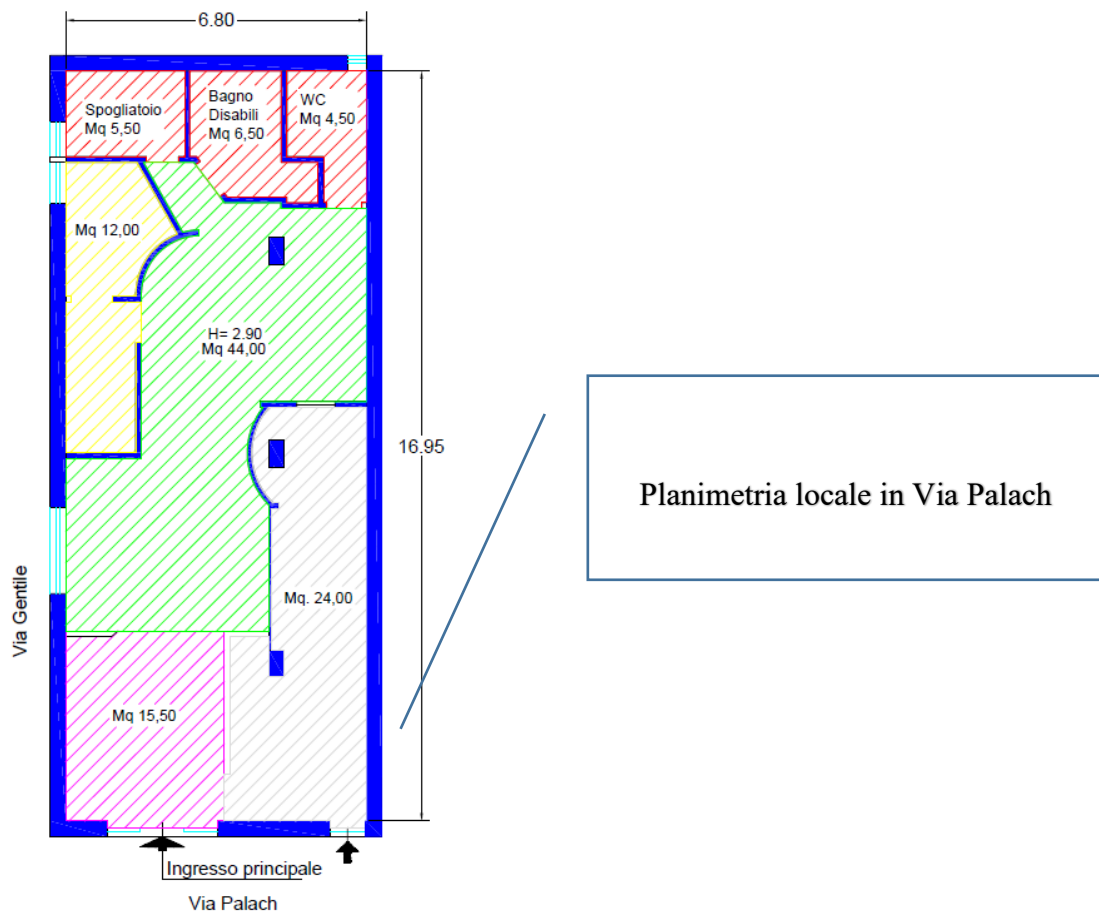
7

Lungo il lato corto opposto all'ingresso, è stata realizzata la zona servizi costituita da uno spogliatoio, un bagno per disabili, un wc oltre un piccolo disimpegno.



Zona servizi

Nella planimetria sottostante sono evidenziate le rispettive superfici nette per un totale di mq 112,00.



Il locale è rifinito a regola d'arte ed è stato realizzato impiegando materiali di buona qualità; è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato per la maggior parte di colore beige altre invece hanno dei motivi geometrici; è tinteggiato con idropittura; le porte interne alcune sono in legno tamburato altre in legno e vetro; gli infissi esterni il legno e vetro singolo, le porte d'ingresso in legno e vetro doppio.

Alcune zone del locale sono state controsoffittate per alloggiarvi l'illuminazione oltre al solo scopo ornamentale.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno per diversamente abili, sono dotate di finestre per consentire la naturale areazione ed illuminazione; per il bagno disabili l'areazione avviene tramite un aeratore elettromeccanico con partenza ed interruzione tramite pulsante elettrico. I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica a tinta chiara: in quello per disabili, a cui si accede tramite una porta provvista di maniglione antipanico larga 90 cm, sono stati installati i pezzi sanitari speciali quali water, lavabo e sostegni disabili; l'altro è provvisto di wc e lavabo.

Il locale è dotato di impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico realizzato sottotraccia; l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia alimentata a gas, per il riscaldamento ed il raffrescamento sono installati dei condizionatori. Tutte le utenze sono allacciate alle reti pubbliche.

Il locale all'interno si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

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

POSSESSO

LOTTO N. 1- Fg. 38, Part. 674, Sub 4- C/3-(parrucchiere)

Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri - Via Palach- Vibo Valentia

L'immobile è adibito a negozio per parrucchieri; attualmente è locato [REDACTED] - con regolare contratto di locazione registrato a Vibo Valentia il 05 agosto 2014 al N. 858 Serie 3T. La locazione ha durata sei anni con decorrenza dal 01.09.2014 e sarà rinnovata di sei anni in sei anni (allegato n. 1.4)

Il canone annuo da corrispondere è di euro 4.800,00 (*quattromilaottocento//00*).

In sede di sopralluogo, l'affittuario [REDACTED], ha precisato che, con il consenso della proprietaria [REDACTED], ha subaffittato una porzione dell'area interna del locale con contratto non registrato (all. n. 1.5-1.6) e di percepire un canone annuo di Euro 2.400,00 (*duemilaquattrocento//00*).

5. *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:*

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

LOTTO N. 1- Fg. 38, Part. 674, Sub 4- Cat. C/3 (parrucchiere)

Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri Via Palach- Vibo Valentia

Trattasi di un locale adibito a negozio per parrucchiere sito al piano terra di un fabbricato pluripiano con accesso diretto dalla strada pubblica “Via Palach”.

In sede di sopralluogo la debitrice esecutata ha dichiarato che *“il locale è autonomo e non rientra nel condominio” (vedi verbale del custode).*

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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.

In riferimento ad iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni su tutti gli immobili staggiti (lotti 1-2-3-4) la certificazione notarile redatta in data 02 novembre 2023 riporta la seguente formalità:

- Trascrizione del 24/10/2023 Reg. Generale n. 6515- Reg. Particolare n. 5352 nascente dal verbale di pignoramento immobili del 11 agosto 2023 Rep. n. 43 notificato dall'ufficiale giudiziario di Vibo Valentia- A FAVORE: di HBG CONNEX S.P.A con sede in Roma C.F. 09740911004- CONTRO: OMISSIS

La spesa per ottenere la cancellazione del pignoramento ad oggi è pari ad **Euro 294,00** (duecentonovantaquattroeuro//00).

La scrivente pur avendo fatto accurate indagini, non è venuta a conoscenza di altri eventuali vincoli e/o oneri.

10

7. 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 e n. 724/94, D.L. 296/2003 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.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

LOTTO N. 1- NCEU Fg. 38, Part. 674, Sub 4- C/3- PT-(parrucchiere) <i>Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri- Vibo Valentia-Via Palach</i>

Riguardo la conformità urbanistica ed edilizia del bene in oggetto, nell'atto di compravendita a rogito Notaio Scordamaglia del 19.12.2008 Rep. n. 116.450, si legge che:

- il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato costruito in forza della concessione edilizia rilasciata dalle autorità competenti in data 29 giugno 1984 n. 1.160;

- in riferimento all’immobile staggito è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 10 dicembre 1998 n. 4909/c758.

Successivamente, **in data 29.08.2022**, l’attuale affittuario, **ha presentato all’ufficio SUE di Vibo Valentia la CILA edilizia Prot. n. 380640/2022** avente ad oggetto” la rimodulazione degli spazi interni del locale commerciale – Fg. 38 Part. 674 Sub. 4” (all. n. 1.7).

In allegato alla pratica, vi è l’**attestazione di “agibilità del locale a piano terra ad uso Parrucchiere- estetista-sito in via Palach”** (all. n. 1.7)) rilasciata dal responsabile del procedimento in data 12 settembre 2005, che richiama la concessione edilizia in sanatoria n. 4909 del 10 dicembre 1998 prog. n. 3584 con la quale è stato realizzato l’immobile staggito.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla CILA del 29.08.2022 e lo stato attuale dei luoghi risulta che l’immobile in oggetto, **è conforme al titolo edilizio** rilasciato (all. n. 1.7 e 1.8).

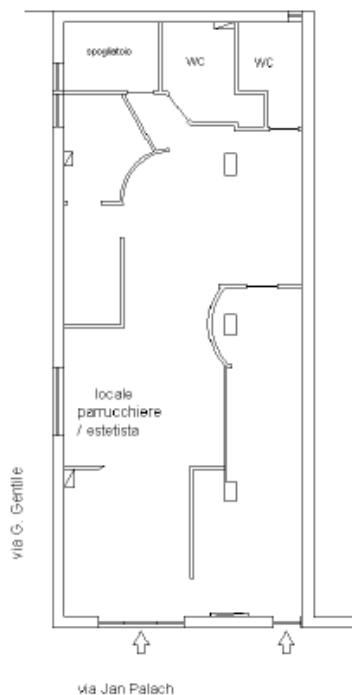
CONFORMITA’ CATASTALE

LOTTO N. 1- Fg. 38, Part. 674, Sub 4- C/3- PT-(parrucchiere)

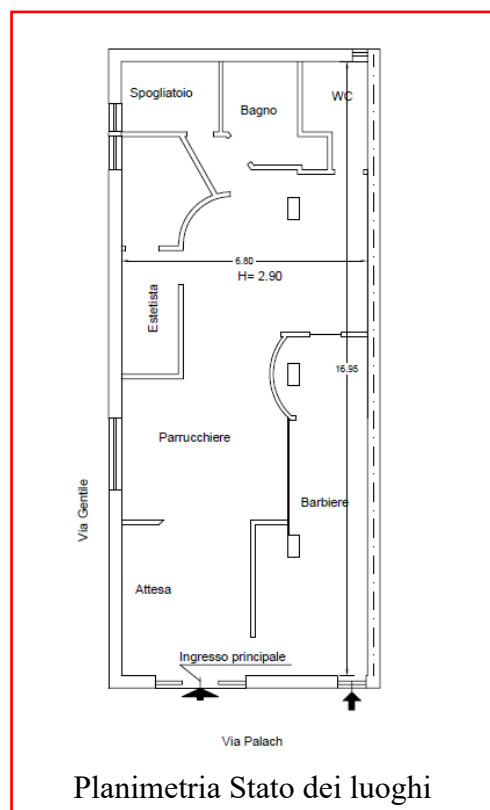
Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri - Via Palach- Vibo Valentia

Il bene è **conforme alla planimetria catastale** depositata presso l’Agenzia del Territorio- Catasto fabbricati- Ufficio Provinciale di Vibo Valentia.

11



Stralcio Planimetria catastale



Planimetria Stato dei luoghi

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

LOTTO N. 1- Fg. 38, Part. 674, Sub 4- C/3- PT-(parrucchiere)

Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri - Via Palach- Vibo Valentia

NON ci sono spese catastali da sostenere.

Relazione di stima

- 1. 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 la relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

12

La sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni pignorati, in **numero quattro lotti**. Per la stima si procederà operando una media tra i valori ottenuti con la stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica. Dalla media, ad ogni singolo lotto saranno detratte le spese per l'eventuale regolarizzazione edilizia e catastale.

LOTTO N. 1- Unità immobiliare sita in Vibo Valentia, Via Jan Palach n. 53- PT - censita al NCEU al Fg. 38 - Part. 674 - Sub 4, Cat. C/3 (parrucchiere);

METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso l'immobile si considererà locato a libero mercato, pur

tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi di immobile di media grandezza; quindi useremo la formula

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

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

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, ricavando gli indici unitari che 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.

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 sono i seguenti:

Cpm –Coefficiente posizionale medio: Tale coefficiente tiene conto dell'ubicazione dell'edificio nel contesto urbano

Ct – Coefficiente relativo alle caratteristiche tipologiche dell'immobile: considera le caratteristiche dell'immobile: abitazioni economiche, popolare, villa, fabbricato signorile, uffici, etc;

Cp- Coefficiente di piano: 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, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.).

Ca- Coefficiente relativo alle caratteristiche ambientale intrinseche: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile rispetto alle qualità di panoramicità, orientamento e luminosità;

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

CCm- Coefficiente di conservazione e manutenzione: lo stato di conservazione in cui versa l'edificio; di ciò si terrà conto attraverso un coefficiente introdotto nelle tabelle sottostanti.

Cu- Coefficiente relativo alle caratteristiche ambientale estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, comodità di parcheggio).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: VIBO VALENTIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE AFFACCIO, MODERATA DURANT, BITONTO

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	390	570	L	1,8	2,7	L
Negozi	NORMALE	1100	1500	L	7,1	9,5	L

Stralcio Banca Dati OMI

LOTTO 1- Via Palach -Vibo Valentia-NCEU Fg. 38, Part. 674, Sub 4, Cat. C/3- (*parrucchiere*)

14

Trattasi di un locale con destinazione catastale laboratorio per arti e mestieri, attualmente adibito a salone *per parrucchiere*, sito a ridosso del centro della città Vibo Valentia in Via Palach. Il locale è posto al piano terreno di un edificio pluripiano, ha ingresso diretto ed indipendente dalla strada pubblica Via Palach; si sviluppa solo al piano terreno e si compone di un grande ambiente suddiviso in varie zone distinte e comunicanti e da una zona servizi che comprende: spogliatoio, bagno per disabili, wc oltre un piccolo disimpegno; la superficie commerciale complessiva è di mq. 129,00. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono. La zona in cui si trova l'immobile è un'area ad alta densità abitativa ed in continua espansione ben collegata sia al centro città che alla periferia.

L'unità immobiliare è attualmente locata con regolare contratto registrato il 5 agosto 2014, rinnovabile di sei anni in sei anni; il canone annuo da corrispondere è di euro 4.800,00

LOTTO N. 1 -STIMA ANALITICA A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO -

I valori, sia di compravendita che di fitto, riportate nella banca dati OMI prendono in riferimento esclusivamente le tipologie magazzini e negozi, pertanto, la sottoscritta, trattandosi di una attività artigianale, ha ritenuto opportuno operare una media tra le risultanze dell'indagine effettuata- per immobili simili- presso tecnici del settore operanti nel Comune di Vibo Valentia, con i valori pubblicati dall'OMI nel 2° semestre dell'anno 2023 per la tipologia negozi in normale stato conservativo (vedi appendice). Ciò premesso, si adotterà quale prezzo medio di affitto mensile, il valore pari ad € 4,10 mq/mese.

Stima Analitica – Lotto n. 1

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
Fg. 38- Part 674 sub 4	Super. Lorda Mq.	Superf. adeguata Mq.	Pprezzo medio affitto mese €/mq	Reddito mensile €	Reddito annuo lordo	Q7-12%	Servizi	TR7-11%	Amministr T. 2-4%	Sfitto2-3%	Interess.	SOMMANO	REDDITO MEDIO ANNUO €	STIMA 4%
Locale- Parrucc	129,00	129,00	4,10	528,90	6.346,80	571,21	317,34	634,68	-	190,40	59,98	1.773,61	4.573,19	114.329,67
				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	129,00	129,00		528,90	6.346,80	571,21	317,34	634,68	-	190,40	59,98	1.773,61	4.573,19	114.329,67

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è di € 114.329,67.

LOTTO N. 1- STIMA SINTETICA-

I valori, sia di compravendita che di fitto, riportate nella banca dati OMI prendono in riferimento esclusivamente le tipologie magazzini e negozi, pertanto, la sottoscritta, trattandosi di una attività artigianale, ha ritenuto opportuno operare una media tra le risultanze dell'indagine effettuata -per immobili simili- presso tecnici del settore operanti nel Comune di Vibo Valentia, con i valori pubblicati dall'OMI per la tipologia negozi in normale stato di conservazione, nel 2° semestre dell'anno 2023. Ciò premesso, tenuto conto della centralità della zona, del periodo di costruzione, delle condizioni, delle rifiniture interne e dello stato di conservazione del bene, si è ricavato, per l'immobile oggetto di pignoramento, **il valore di € 800,00 per metro quadro.**

15

Stima Sintetica- Lotto n. 1

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Fg. 38 part. 674 sub 4	Superficie commerciale mq	Superficie adeguata mq	valore unitario €/mq.	Valore Totale	breve tempo (10%)	coeff (%)	Detrazione % tot.	Valore Finale
Locale- parrucch	129,00	129,00	800,00	103200,00	10320,00	-26832,00	-16512,00	119712,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	129,00	129,00		103200,00	10320,00	-26832,00	-16512,00	119.712,00
	coefficienti	Cp	Cpm	Ca	Cf	Ct	Ccm	1- prodotto
		1,00	1,20	1,00	1,00	1,05	1,00	-0,26

Dalla alla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € 119.712,00.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, si ha:

$$\text{Valore} = € (114.329,67 + 119.712,00) / 2 = € 234.041,67 / 2 = 117.020,83$$

operando un piccolo arrotondamento si ha:

LOTTO N 1-Valore stimato Fg. 38, Part. 674, Sub 4= 117.000,00 €

(centodiciassettemilaeuro)

piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

2. *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*

LOTTO N. 1- Fg. 38, Part. 674, Sub 4- C/3- PT (parrucchiere)

Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri - Vibo Valentia-Via Palach

In sede di sopralluogo la debitrice esecutata ha dichiarato che *“il locale è autonomo e non rientra nel condominio”* (vedi verbale del custode).

3. *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 pregiudizievoli;*

In riferimento ad iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni su tutti gli immobili staggiti la certificazione notarile riporta la seguente formalità:

- Trascrizione del 24/10/2023 Reg. Generale n. 6515- Reg. Particolare n. 5352 nascente dal verbale di pignoramento immobili del 11 agosto 2023 Rep. n. 43 notificato dall'ufficiale giudiziario di Vibo Valentia- A FAVORE: di HBG CONNEX S.P.A con sede in Roma C.F. 09740911004- CONTRO: OMISSIS-

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

DATI NECESSARI PER LA VOLTURA

Ai fini della voltura gli identificativi catastali dei beni pignorati sono i seguenti:

LOTTO N. 1 –

UNITA'IMMOBILIARE URBANA: Fg. 38, Part. 674, Sub 4, Zona Cens. 1, Categ. C/3, Cl. 1, Consistenza 114,00 mq, Superficie Catastale Totale mq 129,00, Rendita € 235,50

INDIRIZZO: Vibo Valentia-Via Jan Palak n. 53 – Piano Terra

Tutti i beni sono in testa a: OMISSIS- proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

Non sono stati riscontrati materiali che richiedono lo smaltimento pertanto non vi sono costi da sostenere.

6. *Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.*
Operazione che non si rende necessaria.

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

Dalla documentazione rinvenuta non risulta a favore dei beni staggiti alcun contributo comunitario.

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

Niente da segnalare.

Tanto si doveva, in fede, ad espletamento dell'incarico accordato.

Il ctu
Arch. Irene Iannello

Vibo Valentia 08/10/2024

+++++

La bozza di relazione è stata regolarmente inviata alle parti come da ricevute PEC inviate in data 08/10/2024 (vedi appendice).

In data 21/10/2024 la scrivente ha scaricato dal sito dell'Agenzia delle Entrate le ispezioni ipotecarie che si allegano alla documentazione dei singoli lotti.

Dalle ispezioni si evince che riguardo tutti i beni pignorati non gravano ulteriori iscrizioni pregiudizievoli oltre quella già evidenziata nella certificazione notarile e precisamente:

- Trascrizione del 24/10/2023 Reg. Generale n. 6515- Reg. Particolare n. 5352 nascente dal verbale di pignoramento immobili del 11 agosto 2023 Rep. n. 43 notificato dall'ufficiale giudiziario di Vibo Valentia- A FAVORE: di HBG CONNEX S.P.A con sede in Roma C.F. 09740911004- CONTRO: OMISSIS- gravante sulla intera piena proprietà degli immobili descritti.

In data 16/10/2024, il creditore procedente ha trasmesso le sue osservazioni alla bozza di relazione.

Vibo Valentia 28/10/2024

Il CTU
Arch. Irene Iannello