

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Procedura R.G.E. N. 31/2024

C/

Udienza: 15/01/2025

Allegato n. 1- Documentazione catastale

Allegato n. 2- Titoli edilizi

Allegato n. 3 – Rilievo

Allegato n. 4 – Documentazione fotografica

Allegato n. 5- Osservatorio Mercato Immobiliare

Allegato n. 6- Ispezione Ipotecaria del 02/01/2025

Allegato n. 7- Ricevute di Consegna PEC

Allegato n. 8- Allegato A – Descrizione sintetica del Lotto

Il CTU

Arch. Irene Iannello



ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- 1.1. Mappa FG 6 Part. 750;
- 1.2. Visura storica del 15/11/2024;
- 1.3. Elaborato Planimetrico del 3/06/1998
- 1.4. Elenco Sub

2. TITOLI EDILIZI

- 2.1. Deposito Geni civile Prot. n. 15024 del 1.09.1980;
 - 2.2. Concessione edilizia n. 30 del 20.09.1980;
 - 2.3. Concessione edilizia n. 9 del 19.05.1981;
 - 2.4. Concessione edilizia n. 12 del 6.07.1981;
 - 2.5. Concessione edilizia n. 18 del 27.07.1981;
 - 2.6. Attestazione di conformità Prot. n. 2931 del 20.04.1982;
 - 2.7. Concessione edilizia N. 54 del 26.08.1992;
 - 2.8. Stralcio Progetto assentito
 - 2.9. Risposta UTC e Richiesta accesso agli atti
- 3. Rilievo Stato Dei Luoghi Fg. n. 6- Part. 750- Sub 1105;
 - 4. Documentazione Fotografica
 - 5. OMI
 - 6. Allegato n. 6 - Ispezione Ipotecaria del 02/01/2025
 - 7. Allegato n. 7- Ricevute di Consegna PEC
 - 8. Allegato n. 8- Allegato A – Descrizione sintetica del Lotto



Premessa

La sottoscritta, Architetto Irene Iannello iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n. 107, con ordinanza del 13/07/2024 è stata nominata dal G.E., D.ssa Giulia Orefice, consulente tecnico nella procedura esecutiva R.G.E. n. 31/2024.

L'udienza di comparizione delle parti è stata fissata per il 15/01/2025.

Esaminati gli atti del procedimento, effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio ed individuato il bene oggetto di pignoramento, si è stabilito, previo accordo con il custode, Avv. Nicolina Corigliano, di dare inizio alle operazioni peritali il giorno 26 agosto 2024 alle ore 16,00, con appuntamento presso l'immobile sito in Serra San Bruno Via Generale Stocca, SNC, censito in catasto al foglio 6 part. 750 sub 1105 cat. F/4 (unità in corso di definizione).

Sul posto vi era il debitore esecutato Sig. _____, l'Avvocato _____ suo legale rappresentante, il Sig. _____) e la _____

Alla loro costante presenza, la scrivente, coadiuvata dal collaboratore di sua fiducia Arch. _____ ha effettuato sui luoghi il rilievo metrico dell'immobile e scattato numerose fotografie delle superfici di interesse.

Concluse le operazioni, il custode ha redatto il relativo verbale sottoscritto da tutti i presenti. Nello stesso giorno, il ctu, si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Serra San Bruno per prendere visione della documentazione, necessaria per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, preventivamente richiesta a mezzo pec; la documentazione le è stata trasmessa via pec in data 11 settembre 2024 (all. n. 2).

In data 29 agosto 2024, il debitore ha fatto pervenire alla scrivente -a mezzo mail- copia delle concessioni riguardanti il bene in oggetto.

In data 26/11/2024, facendo seguito alla ordinanza del G.E del 21/11/2024, il ctu, ha provveduto a depositare telematicamente in cancelleria la relazione con la "quantificazione dell'indennità di occupazione" relativa al bene staggito ed attualmente abitato dal figlio del debitore con il proprio nucleo familiare.

RISPOSTA AI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, al fine di procedere alla stima del bene pignorato, 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.

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.**

La certificazione risale al titolo di provenienza ante ventennio e precisamente all'atto di compravendita redatto dal
trascritto in data

Per il resto la documentazione risulta regolare e completa.

L'oggetto del pignoramento, desunto dalla nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili del
ascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia in data
;g. generale ;. Particolare

è la piena proprietà, per la quota di 1/1, in testa al Sig. _____
(VV) in data C.F. _____, **del bene** sito in Serra San Bruno, Via Generale Stocca, snc, identificato al NCEU del medesimo Comune come segue:

- **Unità immobiliare Fg. 6 Part. 759 Sub 1105 cat. F/4**



Immagine Google- Individuazione del Fabbricato



SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra individuati, in possesso alla parte debitrice.

Relativamente ai beni in epigrafe, vengono riportate di seguito, le risposte ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

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;*

Il sopralluogo si è svolto serenamente alla presenza del debitore, del suo legale rappresentante, del figlio del debitore e della propria moglie.

Le parti interessate sono state avvisate dal custode.

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;*

Dagli accertamenti esperiti e dai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali il bene oggetto di stima è ubicato al piano secondo del fabbricato sito nel **Comune di Serra San Bruno Via G. Stocca, snc**, e risulta **censito al NCEU del medesimo comune**, come segue (all. n.1):

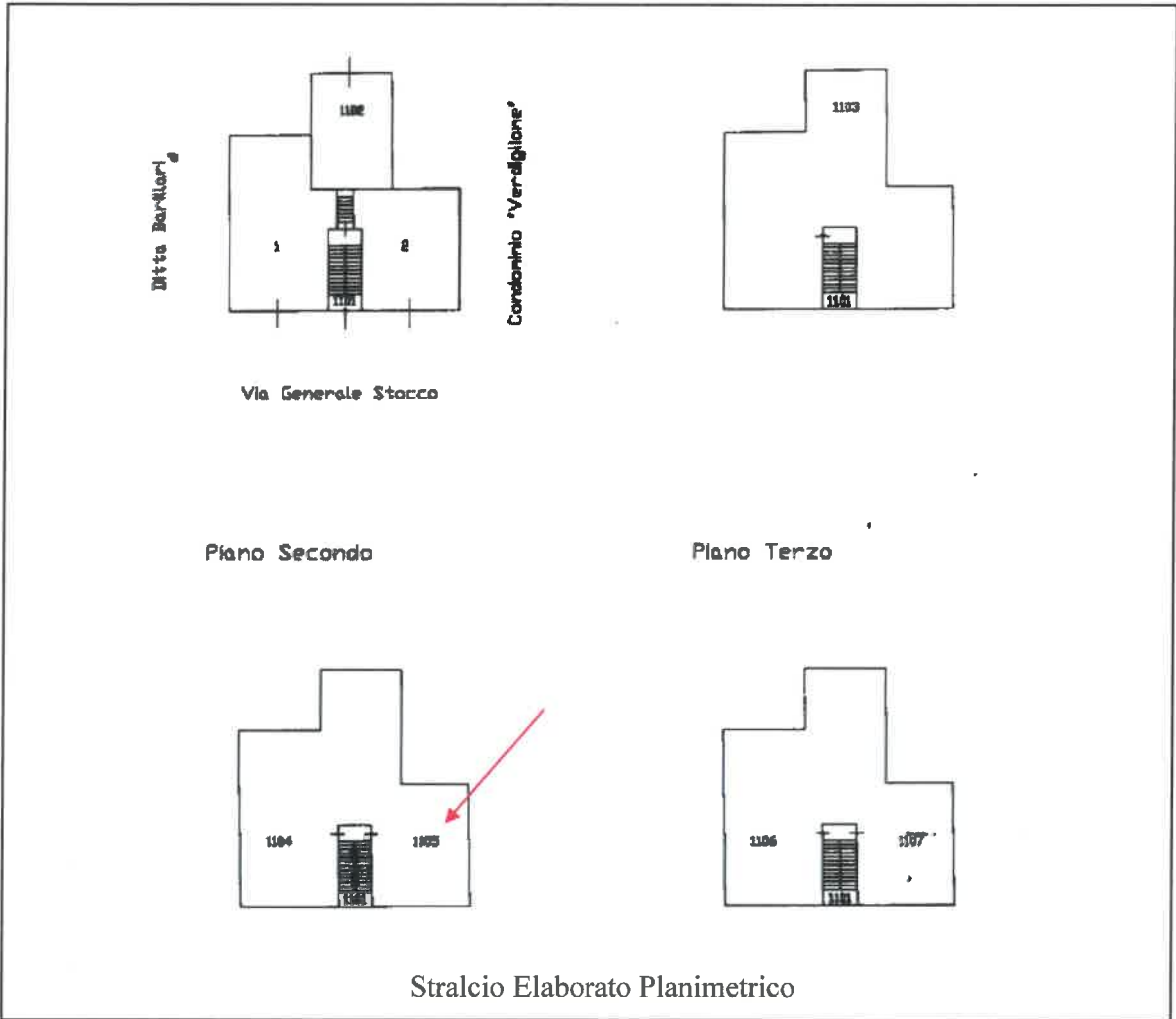
- **Unità immobiliare-Piano secondo -Fig. 6, Part. 750, sub 1105, categoria F/4** (in corso di definizione) originato da variazione del 03/06/1998 unità afferenti edificate in sopraelevazione recupero scala comune n. B02874.1/1998).

Gli identificativi catastali **corrispondono** a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del

Generale n Reg. Particolare

CONFINI: L'Unità immobiliare sub 1105 confina con corpo scala BCNC sub 1101 e sub 1104. L'intero fabbricato part 750 ha ingresso dalla strada pubblica Via Silvio Pellico n. 140 catastalmente via Generale Stocca, e confina nord con part. 502 e a sud con part. 832 a nord ovest con aria libera scoperta e strada comunale.





Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa e n. del			
<u>SERRA SAN BRUNO</u>		<u>6</u>	<u>750</u>				
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
<u>750</u>	<u>1</u>	<u>VIA GENERALE STOCO</u>	<u>SRL</u>	<u>T</u>			<u>MAGAZZINO</u>
<u>750</u>	<u>2</u>	<u>VIA GENERALE STOCO</u>	<u>SRL</u>	<u>T</u>			<u>MAGAZZINO</u>
<u>750</u>	<u>1101</u>	<u>VIA GENERALE STOCO</u>	<u>SRL</u>	<u>T+23</u>			<u>Bona Comune - SCALA -</u>
<u>750</u>	<u>1102</u>	<u>VIA GRANSU</u>	<u>SRL</u>	<u>T</u>			<u>LOCALE DI DEPOSITO</u>
<u>750</u>	<u>1103</u>	<u>VIA GENERALE STOCO</u>	<u>SRL</u>	<u>1</u>			<u>ABITAZIONE</u>
<u>750</u>	<u>1104</u>	<u>VIA GENERALE STOCO</u>	<u>SRL</u>	<u>2</u>			<u>IN CORSO DI DEFINIZIONE</u>
<u>750</u>	<u>1105</u>	<u>VIA GENERALE STOCO</u>	<u>SRL</u>	<u>2</u>			<u>IN CORSO DI DEFINIZIONE</u>
<u>750</u>	<u>1106</u>	<u>VIA GENERALE STOCO</u>	<u>SRL</u>	<u>3</u>			<u>IN CORSO DI DEFINIZIONE</u>
<u>750</u>	<u>1107</u>	<u>VIA GENERALE STOCO</u>	<u>SRL</u>	<u>3</u>			<u>IN CORSO DI DEFINIZIONE</u>

N. BRUNO (639) - < Foglio 6 Particella 750 >

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- Verbale di pignoramento immobili –Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia in data eg. Generale n. eg. Particolare
A favore: o (TV) C.F.
Contro: gravante sul bene censito al NCEU Serra San Bruno Fg. 6 part. 759- sub 1105 cat. F/4

Il pignoramento riguarda l'intera quota della proprietà.

TITOLI DI PROVENIENZA

- Unità Immobiliare- NCEU Serra San Bruno Fg. 6 part. 759- sub 1105 - cat. F/4

Da quanto risulta dalla certificazione notarile datata 19/06/2024 la suddetta unità immobiliare appartiene per la quota intera al Sig.

PROVENIENZA

- La quota **intera** di proprietà del bene è pervenuta al debitore in seguito al decesso della Sig.ra
come da denuncia di successione del settembre '..... Rep. Ufficio del Registro di Vibo Valentia trascritta in data cembre ai nn
- Accettazione tacita dell'eredità in forza di atto del 13 agosto 2009 rep. l redatto dal i Serra San Bruno, trascritto in data
....., per la quota di ½ della proprietà di altro bene.
- Al Sig. ed alla la quota di proprietà pari ad ½ ciascuno del bene staggito è pervenuta in forza dell'atto di compravendita del redatto dal notaio Valentia trascritto in data

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

Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo (terzo f.t.) del fabbricato sito nel Comune di Serra San Bruno (VV) avente accesso dalla strada pubblica Via Silvio Pellico n. 140 catastalmente via Generale Stocca, snc. Lo stabile si sviluppa per quattro piani fuori terra ed ha copertura a tetto a due falde contrapposte. La struttura in elevazione è del tipo intelaiato costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Il fabbricato è privo di ascensore ed il collegamento tra i vari piani avviene attraverso la scala condominiale che presenta la rampa d'accesso al secondo piano ed il relativo pianerottolo allo stato rustico; le rampe sono delimitate da un parapetto in legno. All'esterno lo stabile si presenta rifinito.





Vista esterna del fabbricato



Vista della rampa di accesso al Piano 2°



Ingresso al sub 1105

Il bene staggito è un appartamento rifinito e completo in ogni sua parte. Un portoncino d'ingresso blindato immette in un disimpegno che smista: un ampio soggiorno con angolo cottura e balcone a livello di mq 8,00 che affaccia sulla strada pubblica Via G. Stocca, due camere da letto che accedono allo stesso balcone a forma di "L" di mq. 9,50 e su cui prospetta anche la finestra del bagno, oltre un locale adibito a ripostiglio-lavanderia. La superficie lorda complessiva è di mq 95,00 l'altezza interna è ml 2,90. (all. n. 3-4)





Vano		Superficie netta	Superficie lorda	Superficie adeguata
Soggiorno e angolo cottura	Mq	28,40		
Letto 1	Mq	14,40		
Letto 2	Mq	15,60		
Bagno	Mq	4,70		
Lavanderia -ripostiglio	Mq	5,80		
Disimpegno	Mq	9,90		
Totale	Mq	78,80	95,00	95,00
Balconi	Mq		17,50	6,00
				MQ. 101,00

9

ad una altezza di ml 1,80 con una combinazione di piastrelle rettangolari e mosaico di colore beige, ed è dotato di tutti i sanitari oltre doccia e termo arredo. Tutti gli ambienti, ad eccezione della lavanderia- ripostiglio, sono illuminati ed aerati naturalmente, gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro; la porta interna che separa il soggiorno dal disimpegno è scorrevole, tutte le restanti sono a battente realizzate in semimassello con inserti in acciaio; il portoncino d'ingresso è blindato. L'appartamento è fornito di impianto idrico, elettrico, citofonico tutti funzionanti; per l'acqua calda sanitaria è stata installata una caldaia alimentata a GPL posizionata sul balcone accessibile dalle camere da letto; riguardo l'impianto di riscaldamento, nel soggiorno è stata collocata una stufa a pellet collegata all'impianto dei termosifoni ed un climatizzatore che produce aria sia calda che fredda; i radiatori sono per la maggior parte in ghisa. Entrambe i balconi sono pavimentati e delimitati da un parapetto in ferro. Le opere edilizie sono state realizzate con materiali di buona qualità e l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.



Viste interne: Ingresso – Disimpegno- Bagno -Lavanderia





Balcone accessibile dalle camere da letto



Balcone con affaccio su strada



4. *A riferire sullo stato di possesso dell'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;*

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dal figlio del debitore esecutato con il proprio nucleo familiare che comprende due minori.

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;*
 - *Atri 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.*

Per quanto riferito dal debitore in sede di sopralluogo, non è stato costituito un condominio pertanto non vi sono oneri di natura condominiale che gravano sul bene staggito.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, non risulta soggetto a vincoli storici culturali o archeologici.

Da quanto emerso, alla data di trascrizione del pignoramento, non sussistono sull'immobile de quo diritti reali a favore di terzi, oltre quanto riportato al quesito n. 6.

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.*

Sulla base di quanto depositato negli atti di causa e di quanto riscontrato nella certificazione notarile, le formalità gravanti sull'unità immobiliare pignorata risultano essere le seguenti:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data** _____ **in forza di atto per**
concessione a garanzia di mutuo fondiario del _____
_____ **A favore di** _____
- **Pignoramento immobiliare del 10 maggio 2024** _____ **Ufficiale Giudiziario di**
Vibo Valentia trascritto in data 10 giugno 2024 ai nn. _____ **A favore di** _____



La spesa per ottenere la cancellazione del pignoramento ad oggi è pari ad Euro 294,00, per la cancellazione dell'ipoteca volontaria si prevede un costo di euro 35,00.

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 costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

REGOLARITA' URBANISTICA- EDILIZIA –Fig. 6 part. 750 sub 1105 cat. F/4

Dallo studio della documentazione trasmessa sia dall'UTC di Serra San Bruno sia dal debitore, si rileva che il fabbricato che comprende il bene staggito, è stato edificato con i seguenti titoli rilasciati dalle autorità competenti (All. n. 2):

- **Approvazione dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del 1/09/1980 Prot. n. 15024** avente ad oggetto *“progetto per la costruzione di un fabbricato a n. 3 piani più mansarda da realizzare con strutture in c.a.” (all. n.2.1)*
- **Concessione edilizia n. 30 del 20 settembre 1980** avente ad oggetto *“la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, limitatamente al piano terra”*- parere favorevole della commissione edilizia del 2 giugno 1980 ;
- **Concessione Edilizia n. 9 del 19 maggio 1981** avente ad oggetto *“la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, limitatamente al primo piano”*;
- **Concessione Edilizia n. 12 del 6 luglio 1981** avente ad oggetto *“la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, limitatamente al terzo piano fuori terra”*;
- **Concessione Edilizia n. 18 del 27 luglio 1981** avente ad oggetto *“il completamento di un fabbricato per civile abitazione”*;
- **Attestazione di conformità** alle su citate concessioni Prot. n. 2931 del 20 aprile 1982 (all. n. 2.6) ;



e residente in _____, rispecchia integralmente in pianta quante previste dall'approvato progetto del Genio Civile di Catanzaro in data 1/9/1980, n° 15024 per cui sono state rilasciate le Concessioni Edilizie n° 30 del 20/9/1980, n° 9 del 19/5/1981, n° 12 del 6/7/1981 e n° 18 del 27/7/1981.

Stralcio Attestazione conformità- Prot. n. 2931 del 20 aprile 1982

- **Concessione Edilizia n. 54 del 26 agosto 1992** avente ad oggetto “*completamento di un fabbricato di civile abitazione a n. 3 piani fuori terra oltre mansarda*”; - *Nuova Concessione Edilizia per il Completamento dei Lavori Edili Non Ultimati Nei Termini- Lavori da eseguire: intonaci esterni ed interni, rifiniture interne ed esterne, installazione infissi (all. n. 2.7)*

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare staggita, all'epoca della sua realizzazione, ricadeva in zona omogenea “B” dell'allora vigente programma di fabbricazione rimasto in vigore sino al 1997, ciò premesso **il fabbricato si può ritenere conforme dal punto di vista urbanistico ai titoli edilizi rilasciati e su citati.**

Attualmente l'area è inclusa nella zona omogenea “A” che “comprende le parti del territorio urbano di più antica formazione”.

DIFFORMITA' EDILIZIA

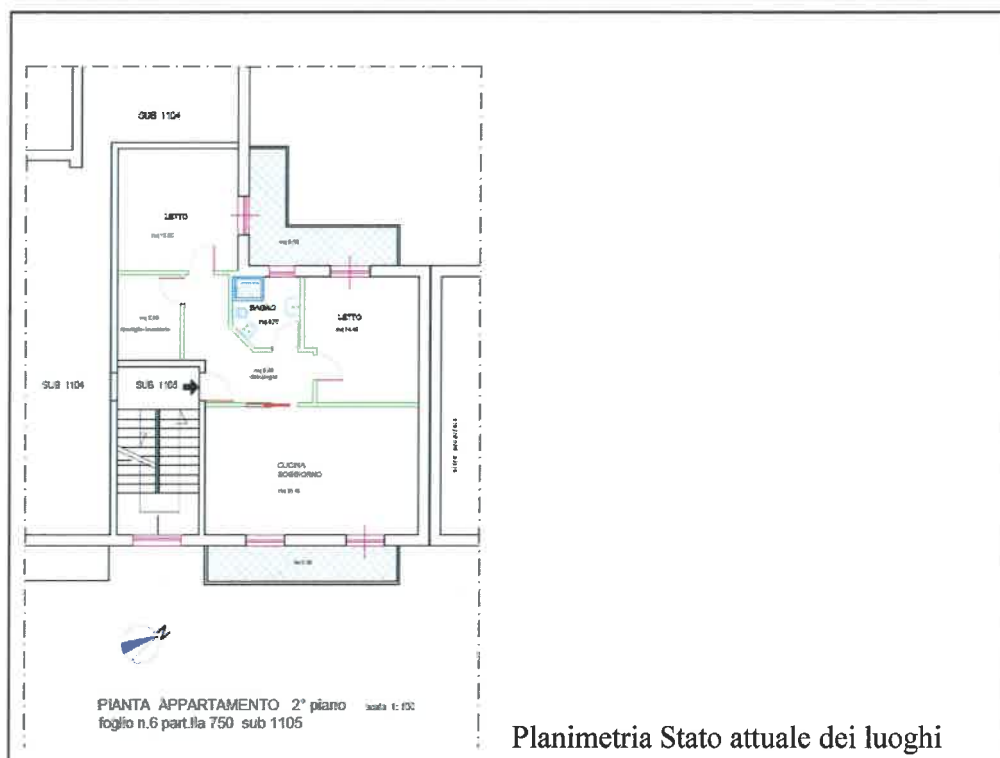
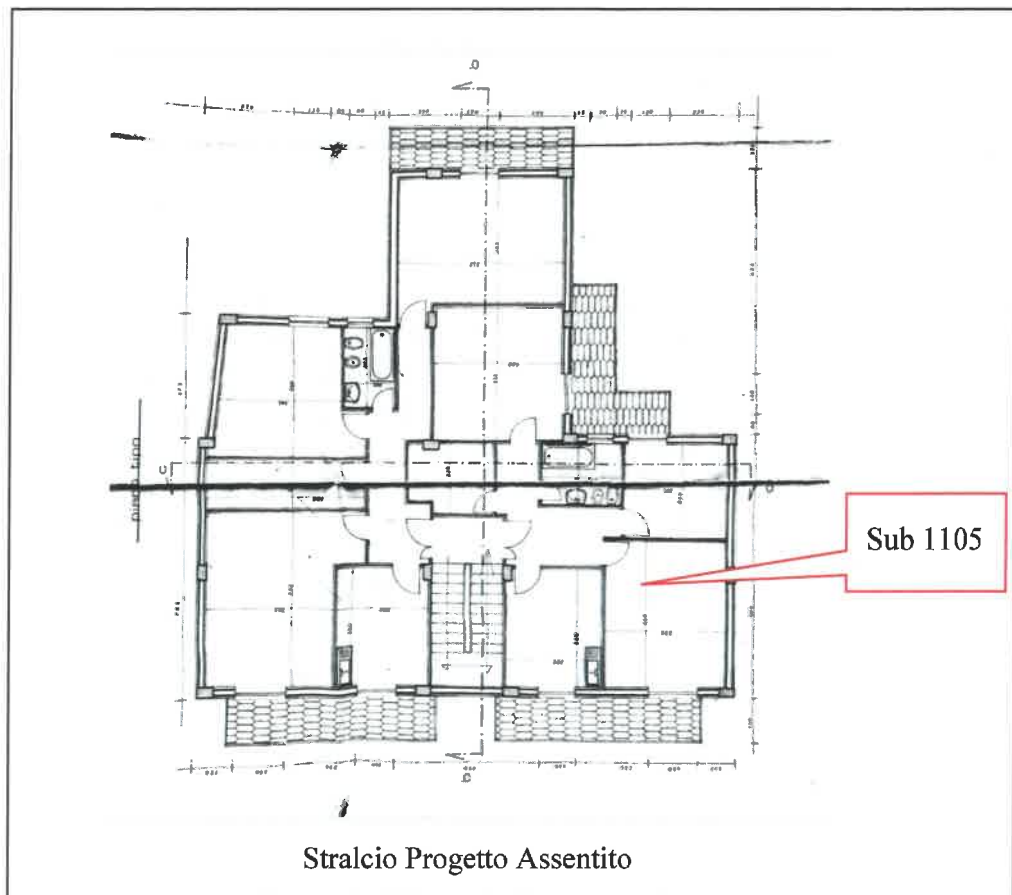
L'unità immobiliare in esame sub 1105 presenta una diversa distribuzione interna ed una modesta riduzione, di circa mq 2,00, della superficie rispetto alla planimetria del piano tipo assentita, pertanto **non si può attestare la regolarità edilizia** (all. n. 2.8). Tali difformità non incidono sui parametri urbanistici e possono essere regolarizzate attraverso la redazione di una SCIA in Sanatoria. Il costo presunto di tale sanatoria è pari ad euro 2.632,00 (oltre IVA ed Oneri) come evidenziato nella tabella sottostante; tale importo sarà detratto dal valore di stima.

SPESE DA SOSTENERE

ATTIVITA' PROFESSIONALE	Euro 1500,00	Oltre ONERI e IVA
SCIA	Euro 100,00	Diritti di Segreteria- <i>suscettibile di variazione</i>
SANZIONE	Euro 1.032,00	<i>Minimo suscettibile di eventuale incremento da parte dell'UTC</i>
TOTALE	Euro 2.632,00	



Le ricerche condotte presso l'UTC di Serra San Bruno non hanno prodotto alcun risultato riguardo il certificato di abitabilità.



REGOLARITA' CATASTALE - Fig. 6 part. 750 sub 1105 cat. F/4

Il bene staggito è stato accatastato in data 03/06/1998 in categoria F/4 (in corso di definizione), categoria che non prevede né il deposito della planimetria né l'attribuzione di una rendita catastale (all. n. 1).

In sede di sopralluogo, si è rilevato che trattasi di un'unità immobiliare costituita da ambienti definiti, completi di rifiniture ed impianti.

Prima del decreto di trasferimento, si dovrà procedere al cambio della categoria catastale dell'immobile da F/4 (in corso di definizione) ad abitazione (A/3); per la sua regolarizzazione è necessario depositare all'Agenzia delle Entrate – ufficio del Territorio, un **Docfa con la planimetria dello stato dei luoghi**.

Il costo presunto per tale attività professionale è di euro 600,00 oltre oneri e IVA.

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;*

Prima del decreto di trasferimento è necessario provvedere al cambio della categoria catastale dell'immobile staggito. Il costo di tale operazione ammonta presumibilmente ad Euro 600,00 oltre IVA e oneri; tale importo verrà detratto dal prezzo di stima del bene oggetto di pignoramento.

L'attività professionale sarà effettuata previa specifica autorizzazione del Giudice a sostenere le spese necessarie.

Relazioni di stima

- 1) *Ad indicare il valore commerciale dell'immobile, 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 dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indiviso, fornisca la valutazione anche della sola quota;*

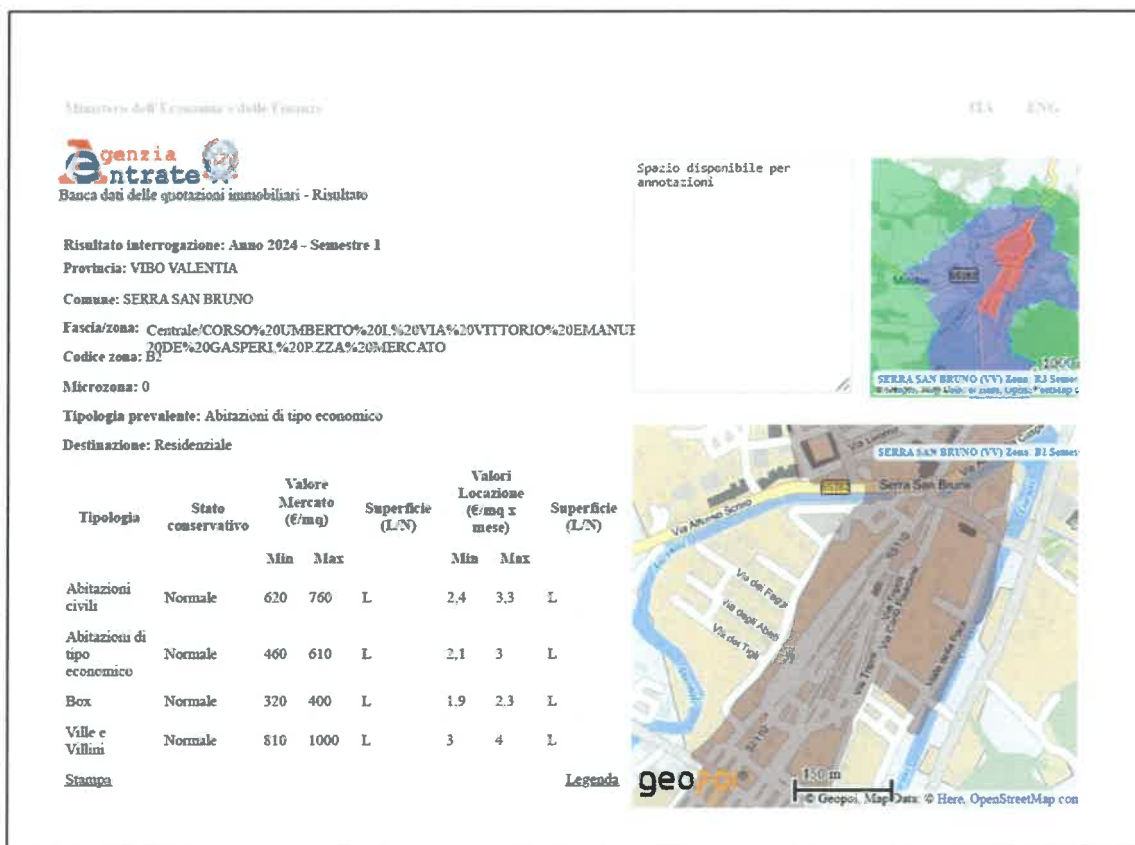
l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazioni anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (a riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione



Trattasi di una unità immobiliare che per caratteristiche intrinseche e tipologia costituisce un unico lotto.

Il bene si trova al secondo piano del fabbricato sito alla Via Generale Stocca di Serra San Bruno (VV) ed è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di varia superficie, un bagno completo di tutti i sanitari e doccia oltre ad un vano ripostiglio dotato di acqua corrente. Sui due fronti sono presenti due balconi accessibili direttamente dai locali interni. L'abitazione è rifinita con buoni materiali e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

La superficie commerciale compresa la superficie dei balconi adeguata a superficie virtuale è pari a mq 101,00.



STIMA

Alla luce del fatto che il valore commerciale attribuibile ad un bene 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:

- stima analitica a capitalizzazione del reddito
- stima sintetica comparativa

Stima analitica a capitalizzazione di 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 all'equo canone e successivi patti in deroga.

Ai fini del calcolo sarà utilizzata la seguente formula:

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

R = Reddito normale medio annuo

RL = Reddito annuo lordo

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

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

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Per addivenire al più probabile valore di locazione del bene oggetto di stima, si è ritenuto di dovere mediare le risultanze dell'indagine effettuata dalla sottoscritta presso agenti del settore operanti nel Comune di Serra ed in quelli limitrofi, con i valori pubblicati dall'OMI nel 1° semestre dell'anno 2024 e riferiti alla tipologia abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione (all. n. 5). In considerazione delle caratteristiche del bene in oggetto, si è ritenuto di dover adottare quale prezzo medio di affitto mensile, il valore **pari ad € 2,4 mq/mese**.

Quale parametro è stata usata la superficie commerciale dell'immobile e nel caso di balconi, terrazzi e giardini è stata considerata la superficie adeguata a superficie virtuale.

Passando ai calcoli si ha:

Stima analitica

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
	Superficie Lorda mq.	Superficie adeguata	Prezzo Medio Affitto mese €/mq	Reddito Mensile	Reddito Annuo Lordo	Q7-12%	TR 7- 11%	Sfitto 2- 3%	Interessi	Somma	Reddito Medio Annuo	STIMA 3-4 %
Appartam.	95.00	95.00	2.40	228.00	2.736.00	246.24	191.52	82.08	18.19	538.03	2.197.97	73.265.52
Balcone	17.50	6.00	2.40	14.40	172.80	15.55	12.10	5.18	1.15	33.98	138.82	4.627.30
	112.50	101.00		242.40	2.908.80	261.79	203.62	87.26	19.34	572.02	2.336.78	77.892,82

Dalla tabella di calcolo è possibile vedere che il valore ottenuto mediante la **stima analitica** è:

Valore Lotto = **Euro 77.892,80**



Stima sintetica e per coefficienti di merito.

Tale stima 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, in particolare le pertinenze di ornamento, quali balconi e terrazze saranno computate al 30%, le pertinenze accessorie, quali cantine, saranno computate al 25% giacché non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

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:

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.).

Cpm -Coefficiente posizionale medio: Tale coefficiente tiene conto dell'ubicazione dell'edificio nel contesto urbano (zona periferica, zona centrale o tra centro e periferia, etc)

Ca - Caratteristiche ambientali 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'alloggio: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standard minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Ct-Caratteristica tipologica: considera le caratteristiche tipologiche dell'immobile (abitazioni economiche, popolare, villa, fabbricato signorile, uffici, etc).

Ccm -Stato di conservazione e manutenzione: lo stato di conservazione in cui versa l'edificio



Per il bene in questione sono stati scelti i coefficienti di merito riportati nella sottostante tabella:

Cp	Coefficiente di piano	0,90	Secondo piano senza ascensore
Cpm	Coefficiente caratteristiche posizionali medie	1,20	Zona tra periferia e centro
Ca	Caratteristiche ambientali intrinseche (luminosità, orientamento, etc)	1	Ottime
Cf	Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio	1	Ottime
Ct	Caratteristiche tipologiche	1,05	Fabbricato di tipo economico
Ccm	Stato di conservazione e manutenzione	1,00	L'appartamento è rifinito in ogni sua parte riguardo il fabbricato i lavori interni non sono completi (corpo scala..)

Mediando le risultanze dell'indagine effettuata dalla sottoscritta presso agenti del settore operanti nel Comune di Serra San Bruno ed in quelli limitrofi, con i valori pubblicati dall'OMI nel 1° semestre dell'anno 2024, considerando le caratteristiche posizionali del bene staggito, le ottime rifiniture ed il buono stato di conservazione e manutenzione si è ricavato un prezzo medio di vendita pari ad **€ 750,00 a mq di superficie**.

Passando ai calcoli, si ha:

Stima sintetica

A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Superfici e lorda mq.	Superfici e adeguata	Valore Unitario €/mq.	Valore Totale	Detrazioni (10%) Breve tempo	Coefficienti (%)	Totale Detrazione %	Valore Finale
Appartam.	95,00	95,00	750,00	71250,00	7125,00	-9547,50	-2422,50	73672,50
Balcone	17,50	6,00	750,00	4500,00	450,00	-603,00	-153,00	4653,00
	112,50	101,00		75750,00	7575,00	-10150,50	-2575,50	78.325,50
	coefficienti	Cp	Cpm	Ca	Cf	Ct	Ccm	1- prodotto
		0,90	1,20	1,00	1,00	1,05	1,00	-0,13

Dalla tabella di calcolo è possibile vedere che il valore ricavato mediante la **stima analitica** è:

Valore lotto = **€ 78.325,50**

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

VALORE LOTTO UNICO = € (77.892,80 + 78.325,50) = € 156.218,30/2 = 78.109,15 Euro

Al valore di stima appena ricavato saranno **detratte le spese** come quantificate al punto 7 della presente relazione ovvero euro 2632,00 per la regolarizzazione edilizia ed Euro 600,00 per quella catastale (ai valori da detrarre bisognerà aggiungere l'IVA e gli oneri contributivi)

Valore Lotto = € (78.109,15 - 2.632,00 - 600,00) = Euro 74.877,15

de effettuando un piccolo arrotondamento si ottiene il seguente valore a base d'asta del lotto:



Lotto unico -Fg 6 part. 750 sub 1105 Comune di Serra San Bruno- proprietà 1/1

VALORE A BASE D'ASTA = EURO 75.000,00

(settantacinquemilaeuro)

- 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;*

Per quanto riferito dal debitore in sede di sopralluogo, non vi è un condominio costituito pertanto non vi sono oneri di natura condominiale che gravano sul bene staggito.

- 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 pregiudizievole;*

LOTTO UNICO- Serra San Bruno (VV) NCEU Fg. 6 part. 750 sub 1105 cat. F/4.

In riferimento alle iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni sull'immobile staggito alla data del **02/01/2025** non risultano altre formalità oltre quelle già riportate al punto 6, ovvero (all. n. 6):

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 9 giugno 2014 ai nn. in forza di atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 6 giugno 2014 Rep.
a favore di
Società per azioni con sede in Crotone C.F.
- **Pignoramento immobiliare** del 10 maggio 2024 - ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia trascritto in data 10 giugno 2024 ai nn. a favore di

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

DATI NECESSARI PER LA VOLTURA

Ai fini della voltura gli identificativi catastali del bene staggito sono i seguenti:

Lotto unico: Appartamento in Serra San Bruno (VV)

Indirizzo: Serra San Bruno, Via Generale Stocca, snc- piano secondo

Riferimenti catastali: Fg.6 part. 750 sub 1105 cat. F/4 (in corso di definizione)-Proprietà 1/1

- 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 stagito, quantificandone il valore.*

Non sono presenti contributi regionali.

- 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.

Vibo Valentia, 10/12/2024

La bozza di relazione è stata trasmessa alle parti ed al custode in data 10 dicembre 2024 come da ricevute PEC (all. n. 7), non avendo ricevuto osservazioni, si procede in data odierna al deposito dell'elaborato definitivo, presso la cancelleria del Tribunale, per via telematica.

il CTU
arch. Irene Iannello

