Arch. Irene Iannello Via Boccaccio, 9 – 89900 Vibo Valentia –
Cell. 338 9605879 – e- mail irene.iannello@alice.it – PEC ireneiannello@archiworldpec.it

# 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[redacted]

**Udienza: 20/11/2024**

**********

**ALLEGATO N. 2- DOCUMENTAZIONE LOTTO N. 2- NCEU VV Fg. 38-Part. 389 Sub 16- Viale Affaccio, 215**

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale: Visura- Mappa – El. planimetrico – Elenco sub- Scheda catastale
3. Titoli di proprietà: Atti di compravendita del 01/07/2013- Compravendite del 3/10/2007
4. Richiesta accesso agli atti e risposta del responsabile dell'Area 3 –Ufficio Urbanistica- del Comune di Vibo Valentia, ricevuta protocollo
5. Rilievo stato dei luoghi sub 16 – Planimetria sub 16 e corte di pertinenza;
6. Ispezione ipotecaria aggiornata al 21/10/2024

**ALLEGATO N. 3- DOCUMENTAZIONE LOTTO N. 3- NCEU VV Fg. 38-Part. 389 Sub 17- V.le Affaccio, 215**

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale: Visura- (Vedi allegato n. 2 del lotto n. 2: Mappa - Elaborato planimetrico -Elenco sub) -Scheda catastale sub 17;
3. Titoli di proprietà: (Vedi atto di compravendita del 01/07/2013 Allegato n. 3.3 del lotto n. 2-)- Compravendita del 3/10/2007;
4. Ufficio Urbanistica: Vedi allegato n. 4 del lotto n. 2 (Richiesta accesso agli atti e risposta del responsabile dell'Area 3 – Ufficio Urbanistica del Comune di Vibo Valentia, ricevuta protocollo;
5. Rilievo stato dei luoghi sub 17 – Planimetria sub 17 e corte di pertinenza
6. 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: l'Avv. Maria Antonia Chiera, nella qualità di procuratore della debitrice esecutata [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, al Sig. ….omissis…, 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.*



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 Sig.ra… omissis…., in regime di separazione dei beni, dei seguenti beni immobili:

**BENE N. 2**- Unità immobiliare sita in Vibo Valentia, Viale Affaccio, n. 215- Piano S1- censita al NCEU al Fg. 38 Part. 389 sub 16, Cat. C/3;

**BENE N. 3**- Unità immobiliare sita In Vibo Valentia, Viale Affaccio, n. 215 – Piano S1-censita al NCEU al Fg. 38 Part. 389 sub 17, 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 procedente 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;*

**BENE N. 2 – BENE N. 3**

Trattasi di due locali adiacenti, attualmente comunicanti, identificati in catasto con due subalterni distinti posti al piano seminterrato del fabbricato ubicato in Vibo Valentia in Viale Affaccio n. 215 e censito al NCEU al foglio di mappa n. 38 part. 389.





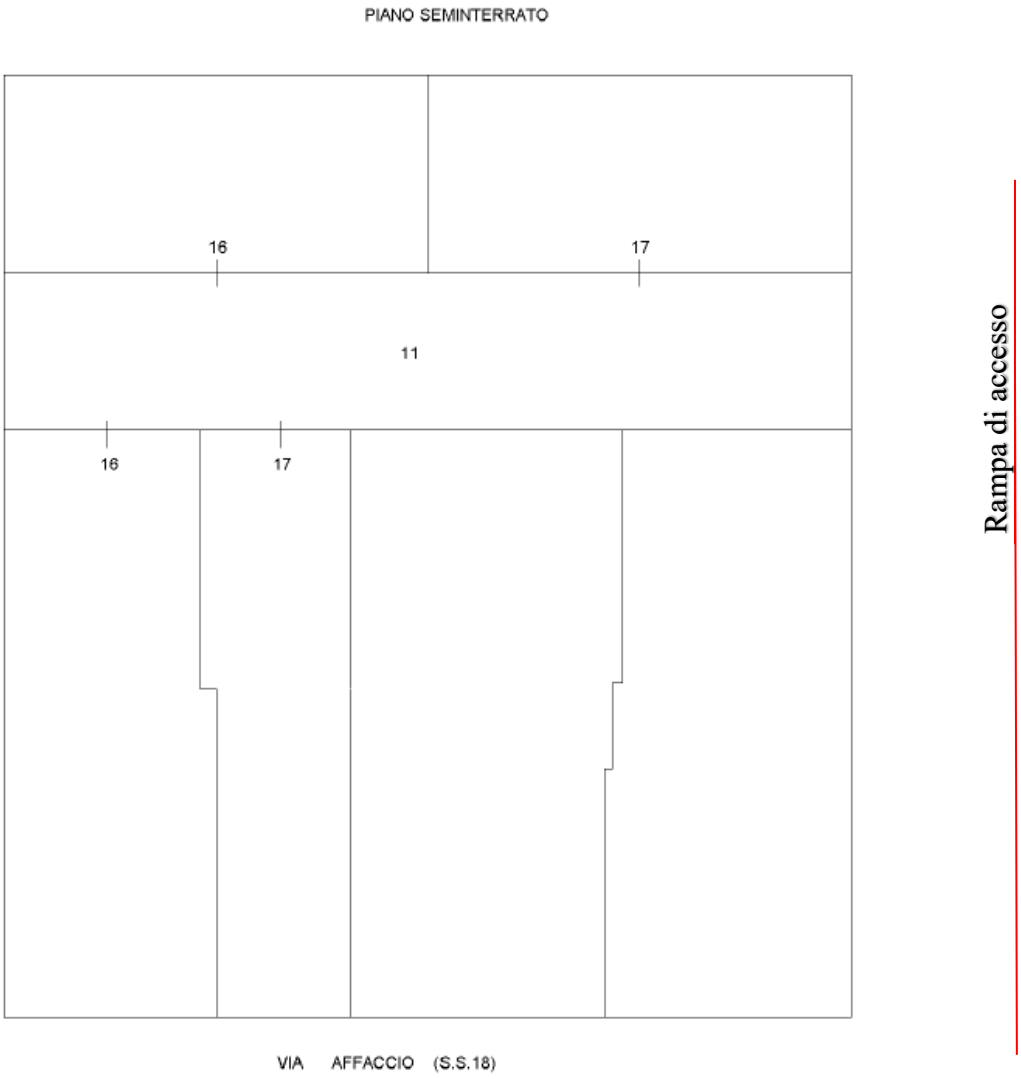

Individuazione del fabbricato




**BENE N. 2- NCEU Fg. 38 Part. 389 sub 16**

Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza, sito in in Vibo Valentia in Viale Affaccio n. 215- Piano Seminterrato**- Fg. 38 Part. 389 sub 16,** zona cens. 1, **cat. C/3**, cl. 3, consistenza 110 mq, superficie catastale totale mq 129,00, Rendita € 301,09. Le Variazioni Catastali più recenti sono: Variazione toponomastica del 21/03/2023 e Variazioni nel classamento del 03/11/2009 pratica n. VV0074630 (all. n. 2.2).

**CONFINI:** Il bene confina con rampa di accesso carrabile, corridoio di accesso BCNC sub 11 e part. 389 sub 17 di proprietà della debitrice.




Stralcio elaborato planimetrico- Individuazione Sub 16 e sub 17



**BENE N. 3 - NCEU Fg. 38 Part. 389 sub 17**

Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza, sito in in Vibo Valentia in Viale Affaccio n. 215- Piano Seminterrato- **Fg. 38 Part. 389 sub 17,** zona cens. 1, **cat. C/3**, cl. 3, consistenza 80 mq, superficie catastale totale mq 94,00, Rendita € 218,98. Le Variazioni Catastali più recenti sono: Variazione toponomastica del 21/03/2023 e Variazioni nel classamento del 17/12/2013 pratica n. VV0080316 (all. n. 3.2)

**CONFINI**: Il bene confina con rampa di accesso carrabile, corridoio di accesso BCNC sub 11 e part 389 sub 16 di proprietà della debitrice.



Corridoio di accesso (BCNC sub 11) di pertinenza dei sub 16 e sub 17

Tutti gli immobili staggiti risultano in testa [redacted], **piena proprietaria per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.**

**Il pignoramento riguarda, per tutti i beni, l'intera proprietà.**



**********

**Si precisa che nel prosieguo i cespiti in esame saranno denominati: LOTTON. 2- LOTTON. 3-**

**PROVENIENZA**

**LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3 –NCEU Fg. 38 Part. 389 sub 16 e sub 17, Cat. C/3- Piano S1-** Locali adiacenti, ad uso laboratorio per arti e mestieri con annessi cortili di pertinenza, ubicati al piano seminterrato del fabbricato sito in Vibo Valentia in Viale Affaccio n. 215.

**Alla debitrice** esecutata la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata in catasto con **il sub 16 è pervenuta** [redacted] giusta atto di compravendita a rogito Notaio Sapienza Comerci di Vibo Valentia in data 01 luglio 2013 Rep. N. 65.493/28.192 trascritto a Vibo Valentia **in data 18 luglio 2013 al numero 3.241 di formalità** (all. n.2.3).
Con il **medesimo atto** di compravendita a rogito del Notaio Sapienza Comerci di Vibo Valentia redatto in data 01 luglio 2013 Rep. N. 65.493/28.192 trascritto a Vibo Valentia in data 18 luglio 2013 **al numero 3.242 di formalità**, la debitrice **acquista** [redacted] proprietà dell'unità immobiliare identificata in catasto con **il sub 17** (all . n. 2.3)
[redacted], la piena proprietà degli immobili in oggetto (al tempo dell'acquisto individuati con il sub 12 e 13) era pervenuta [redacted] con atti di compravendita a rogito Notaio

Armanda Ilaria Miceli di Pizzo redatti in data 3/10/2007 **trascritti a Vibo Valentia** in data 5 ottobre 2007, **il sub 13** al numero **4.179** di formalità, il sub 12 al numero **4.720** di formalità (all. n. 2.3 e 3.3). [redacted] la piena proprietà dell'originario locale (dal cui frazionamento in due distinte unità immobiliari sono derivati, poi, gli attuali locali ad uso laboratorio, oggetto delle presente relazione) con l'annesso piazzale, era pervenuta per atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Faccioli di Vibo Valentia del 20 ottobre 1980 Rep. n. 16992 **trascritto a Catanzaro in data 11 novembre 1980** al numero 18.082 di formalità.

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

**LOTTO N. 2 – LOTTO N. 3**

Trattasi di due locali adiacenti di proprietà della debitrice, attualmente comunicanti, identificati in catasto con due subalterni distinti posti al piano seminterrato del fabbricato ubicato in Vibo Valentia in Viale Affaccio n. 215 e censito al NCEU al foglio di mappa n. 38 part. 389.
Ciò premesso, i due beni saranno descritti separatamente e stimati come lotti separati.

**LOTTO N. 2- Fg. 38 Part. 389 sub 16, Cat. C/3 -Piano S1**
*Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza – Vibo Valentia - Viale Affaccio n. 215-*



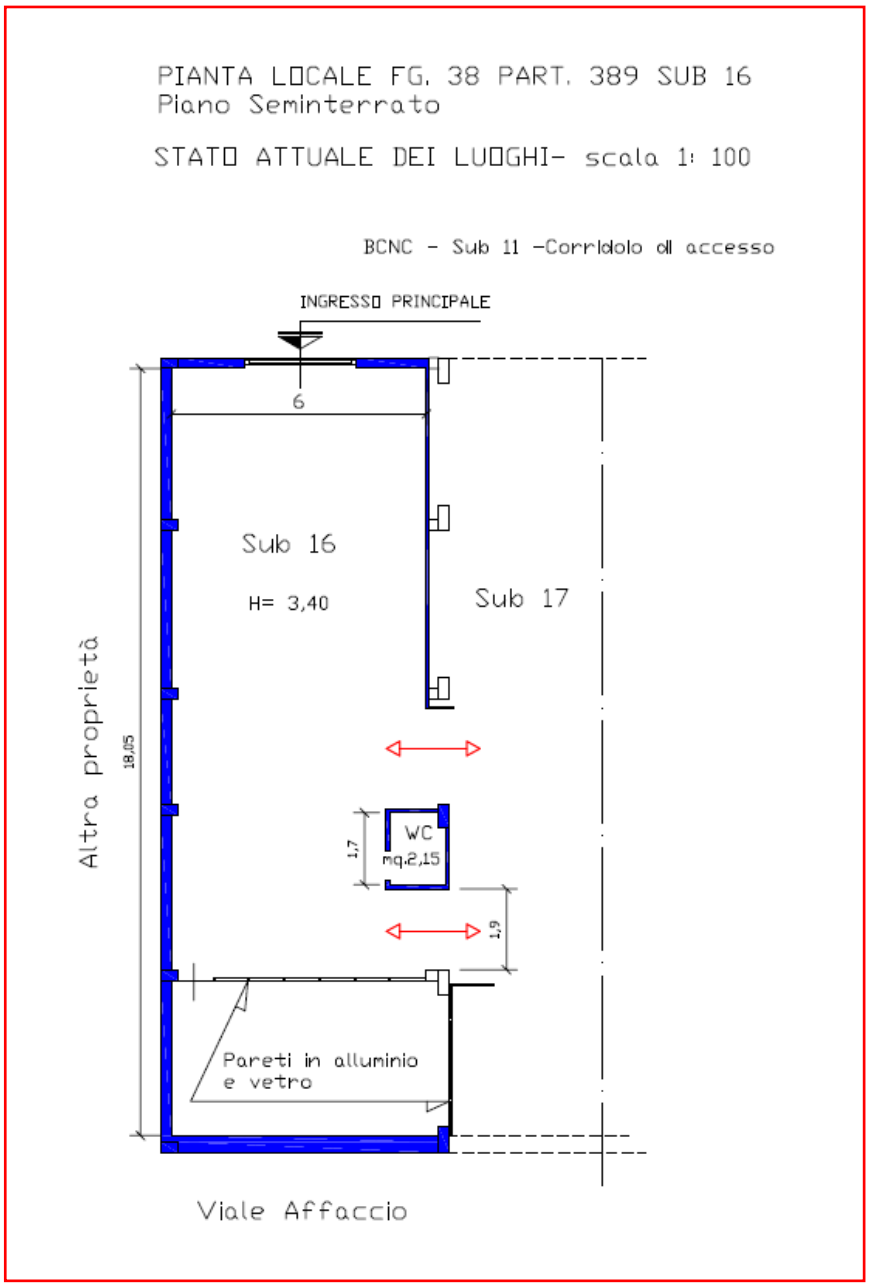
Trattasi di un locale con destinazione laboratorio, con antistante corte di pertinenza esclusiva, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato pluripiano con struttura in cemento armato, sito in Vibo Valentia in Viale Affaccio n. 215 (vedi allegato n. 2). L'ingresso al locale staggito (sub 16) si raggiunge dal *corridoio di accesso a servizio esclusivo dei sub 16 e 17, identificato in catasto come BCNC sub 11,* collegato alla rampa carrabile a cui si accede direttamente dalla via pubblica "Viale Affaccio". Tra la rampa ed il corridoio esiste un cancello in ferro dotato di motore, attualmente non funzionante.



Vista della rampa dal BCNC sub 11



BCNC sub 11 da cui si accede ai sub




Il locale, attualmente adibito a deposito, ha pianta rettangolare per una superficie lorda di mq 121,00 ed altezza interna m 3,40; vi si accede dal *corridoio a servizio* (sub 11), attraverso un ampio varco, dotato di infisso in alluminio preverniciato e vetro e di saracinesca automatizzata, che costituisce l'unica fonte di aereazione ed illuminazione naturale. Sul lato opposto all'ingresso, si nota un'area delimitata da pareti in alluminio preverniciato e vetro di superficie ca. mq. 24,00. Il locale è dotato di un piccolo vano wc di superficie netta ca. mq 2,20, privo di areazione naturale, pavimentato, rivestito con piastrelle di ceramica di colore bianco fino ad un'altezza di ca. m 1,60 e dotato di water e lavabo.

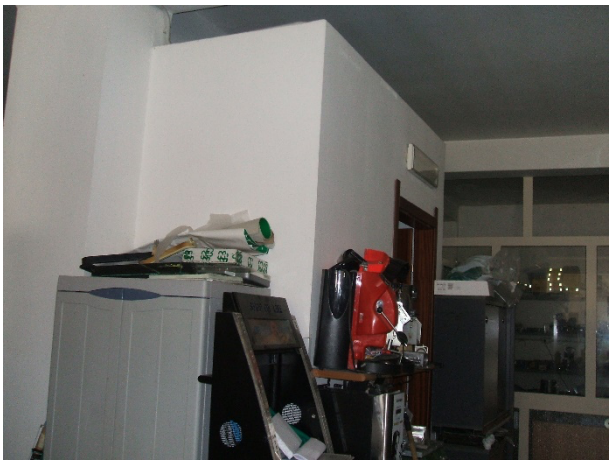
La pavimentazione del laboratorio è in mattonelle di graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.





Viste interne del locale sub 16







L'ambiente attualmente comunica con il subalterno n. 17, anch'esso oggetto della presente stima, poiché non è stata realizzata per intero la parete di separazione tra i due subalterni. Il bene è in disuso da diversi anni e necessita di notevoli interventi di manutenzione ordinaria atti a risanare le strutture murarie oggetto di infiltrazioni d'acqua provenienti principalmente da un terrazzo sovrastante.
Il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico-sanitario, allacciati alle reti pubbliche. Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.
All'esterno, superato il *corridoio di accesso (BCNC sub 11)* che ha una larghezza di ca. ml 5.00, si raggiunge direttamente il cortile di pertinenza di superficie mq. 84,50, delimitato esclusivamente, sui lati est e sud, da un muro in mattoni di cemento posto al confine con altre proprietà, ad ovest con la corte di pertinenza del subalterno n. 17 anch'esso oggetto della presente procedura. Tra le due corti non esistono barriere fisiche.





Vista esterna del locale con la sovrastante terrazza

Tutta l'area esterna è pavimentata in battuto di cemento e fornita di corpi illuminanti.
La superficie commerciale complessiva del sub 16, compresa la superficie ragguagliata della corte, è **pari a mq. 146,35.**





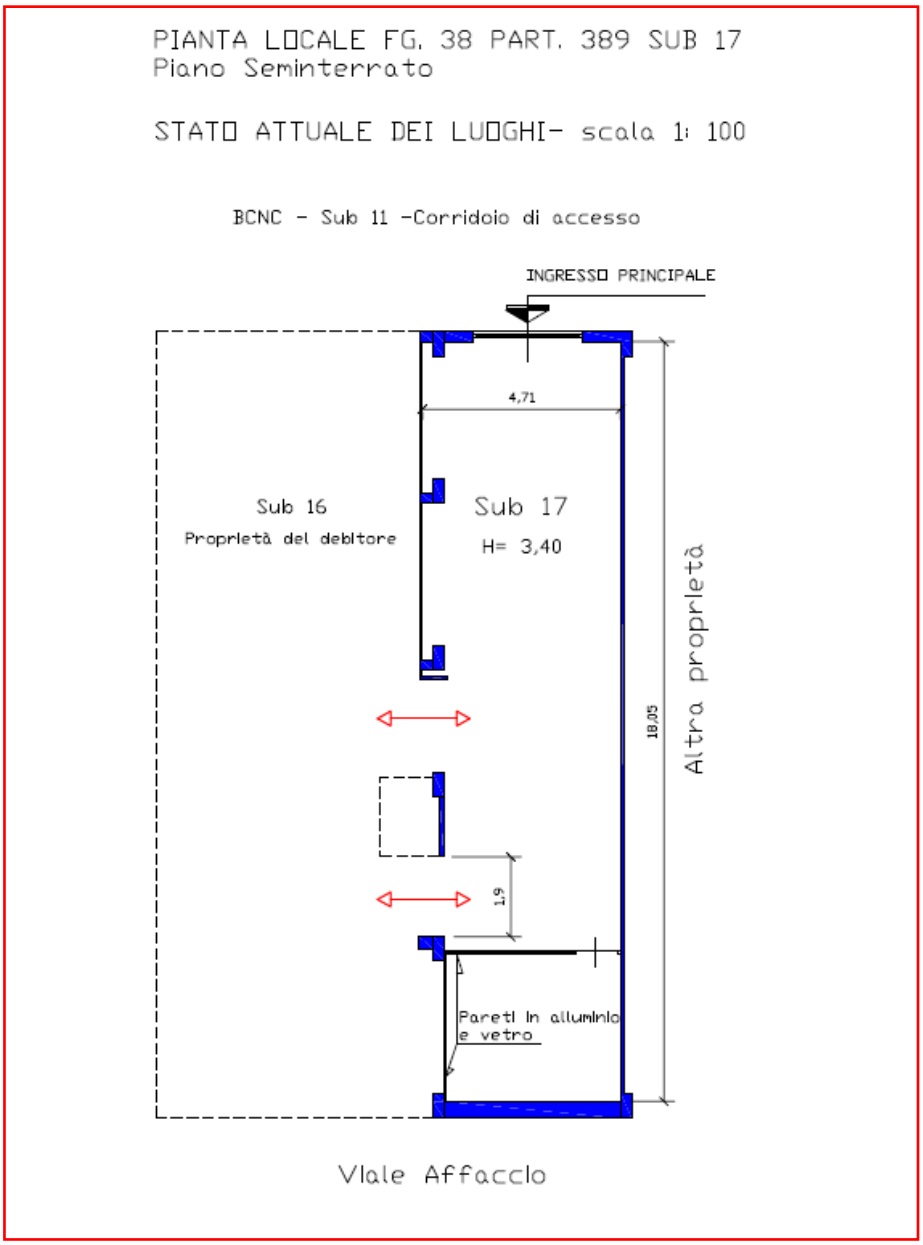
Area esterna



**LOTTO N. 3- NCEU Fg. 38 Part. 389 sub 17, Cat. C/3- Piano S1**

*Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza* – Vibo Valentia Viale Affaccio n. 215

Trattasi di un locale ad uso laboratorio, con antistante corte di pertinenza esclusiva, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato pluripiano con struttura in cemento armato sito in Vibo Valentia in Viale Affaccio n. 215 (vedi allegato n. 3). L'ingresso al locale staggito si raggiunge dal *corridoio di accesso a servizio esclusivo dei sub 16 e 17 (BCNC sub 11)* collegato alla rampa carrabile a cui si accede direttamente dalla via pubblica "Viale Affaccio". Tra la rampa ed il corridoio esiste un cancello in ferro dotato di motore attualmente non funzionante.



Il vano ha pianta rettangolare per una superficie lorda di ca. mq 86,00 ed altezza interna m 3,40; l'ingresso principale che, per come già detto, prospetta il *corridoio di accesso a servizio dei sub 16 e 17 (BCNC sub 11),* è costituito da un ampio varco dotato di saracinesca con apertura manuale e di infisso in alluminio preverniciato e vetro, che costituisce l'unica fonte di aereazione ed illuminazione naturale.




Viste interne del locale sub 17






Sul lato opposto all'ingresso, esiste un ambiente di ca. mq. 15,00, delimitato da pareti in alluminio preverniciato e vetro, adibito ad ufficio.
Il locale è privo di wc. La pavimentazione è in mattonelle di graniglia, ad eccezione della zona ad uso ufficio pavimentata in laminato. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.
L'ambiente attualmente comunica con il subalterno n. 16 anch'esso oggetto della presente procedura, per come già detto al punto precedente.
Il bene, attualmente adibito a deposito, è in disuso da diversi anni e necessita di interventi di manutenzione ordinaria. Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.
Il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia allacciato alla rete pubblica.





All'esterno, superato il *corridoio di accesso BCNC sub 11,* spazio largo ca. ml 5.00, si raggiunge direttamente il cortile di pertinenza di superficie mq. 84,80, delimitato esclusivamente, da un muro in mattoni di cemento posto a confine con altre proprietà e confinante con la corte di pertinenza del subalterno n. 16, anch'esso oggetto della presente procedura. Tra le due corti non esistono barriere fisiche. Tutta l'area esterna, è pavimentata in battuto di cemento e completa di impianto di illuminazione. La superficie commerciale complessiva del sub 17, compresa la superficie ragguagliata della corte, è **pari a mq. 111,44.**





Accesso al sub 17



Area esterna

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. 2 e LOTTO N. 3- - *Fg. 38 Part. 389 sub 16 e sub 17,* Cat. C/3- Piano S1**
*Locali ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza* **-** *Viale Affaccio n. 215- Vibo Valentia.*

Trattasi di due locali seminterrati comunicanti, identificati in catasto con due subalterni distinti, facenti parte del fabbricato pluripiano sito in Vibo Valentia in Viale Affaccio n. 21, **nella disponibilità della debitrice esecutata**. Attualmente sono utilizzati come deposito di macchine da gioco che la debitrice ha dichiarato essere di proprietà di terzi (vedi relazione del custode).

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. 2 e LOTTO N. 3- - Fg. 38 Part. 389 sub 16 e sub 17, Cat. C/3- Piano S1**
*Locali ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza* **-** *Viale Affaccio n. 215- Vibo Valentia.*

Trattasi di due locali, attualmente comunicanti, posti al piano seminterrato del fabbricato a più piani fuori terra sito in viale Affaccio di Vibo Valentia. Relativamente agli oneri condominiali, l'attuale Amministratore di condominio "[redacted] in carica dal 04.12.2023, a seguito della richiesta formale inviata in data 24/07/2024, ha comunicato, a mezzo mail, che riguardo i due immobili sub 16 e 17 "*l'importo annuo delle spese fisse di gestione per l'anno 2024 è di euro 258,53 salvo conguaglio e alla data del 7.08.2024 non risultano versamenti effettuati dalla debitrice"* (vedi appendice)

I fabbricati in cui insistono i beni staggiti non risultano soggetti a vincoli storici, culturali o archeologici.

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 … omissis…- CONTRO: [redacted]- gravante sulla intera piena proprietà degli immobili (B1-B2-B3-B4) sopra descritti.

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.



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 regolarizzalo 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 e 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 LOTTI N. 2-3-4**

**LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3- - *Fg. 38 Part. 389 sub 16 e sub 17, Cat. C/3- P S1***
*Locali ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza–Vibo Valentia-Viale Affaccio n. 215.*

**LOTTO N. 4 - *Fg. 30 - Part. 944 - sub 15- Cat. C/1, PT-*** *(Bar)*

*Locale ad uso commerciale con annessa corte sito in Vibo Valentia in Viale Affaccio n. 64 –*

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dei **beni 2 -3 e 4**, la sottoscritta, ha richiesto, all'ufficio tecnico di Vibo Valentia, di prendere visione ed estrarre copia degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi elencati nell'istanza inoltrata mezzo PEC del 22/07/2024 prot. n. 39357 ed estrapolati dai rispettivi atti di compravendita (allegati n.2.3- n. 4.3).
In data 01 agosto 2024 il responsabile dell'Area 3 comunica a mezzo PEC -che si allega- "***non è stato possibile reperire quanto da voi indicato presso gli archivi comunali***" (all. n 2.4).

Ciò premesso, non avendo la possibilità di confrontare lo stato dei luoghi dei beni 2 -3- e 4- con gli elaborati grafici di nessuno dei titoli edilizi riportati nei relativi atti di compravendita, la sottoscritta **non può esprimersi riguardo la regolarità urbanistica degli immobili e su eventuali difformità.**

Di seguito una sintesi degli estremi dei titoli edilizi come rilevati negli atti di compravendita.

**Per il LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3- - Fg. 38 Part. 389 sub 16 e sub 17,** cat. **C/3** nell'atto di compravendita a rogito Notaio Comerci del 01.07.2013 Rep. 65493, si legge:

- C.E. n. 474 rilasciata dal Comune di Vibo Valentia in data 26 febbraio 1974 per la realizzazione del fabbricato che comprende i sub 16 e sub 17;

Per le unità immobiliari (sub 16 e 17) in oggetto in seguito sono state rilasciate:

- D.I.A. per cambio di destinazione d'uso in data 6 novembre 2007 prot. n. 45.278;
- D.I.A. per cambio di destinazione d'uso in data 6 novembre 2008 prot. n. 45.106;
- S.C.I.A. per cambio di destinazione d'uso in data 18 giugno 2013 prot. n.27.789.



Prot. n._____
del _____

Alla c.a.
del CTU IANNELLO Irene
pec:ireneianello@archiworldpec.it

**Oggetto:** Riscontro istanza accesso agli atti prot. n. 39357 del 22/07/2024.

**

Con la presente si comunica che in merito alla vostra richiesta di accesso agli atti - tesa alla visione ed estrazione di copia della documentazione riguardante la Sig.ra Carnovale Maria Grazia -C.F. CRNMGR 74M44 F537U- non è stato possibile reperire quanto da voi indicato presso gli archivi comunali.

L'irreperibilità riguarda la documentazione sottoelencata:

**Immobile indicato nella VS richiesta alla *"lettera A":***

- a)C.E. n. 474 rilasciata dal Comune di Vibo Valentia in data 26 febbraio 1974 per la realizzazione del fabbricato checomprende i sub 16 e sub 17;
- b) D.I.A. per cambio di destinazione d'uso in data 6 novembre 2007 prot. n. 45.278;
- c) D.I.A. per cambio di destinazione d'uso in data 6 novembre 2008 prot. n. 45.106;
- d) S.C.I.A. per cambio di destinazione d'uso in data 18 giugno 2013 prot. n.27.789.

**Immobile indicato nella VS richiesta, alla *"lettera B":***

1) Licenza edilizia n. 614 del 22 giugno 1964 per la realizzazione del fabbricato che comprende la part. 944 sub 15;
2) S.C.I.A. per il mutamento di destinazione e frazionamento d'uso protocollata in data 13 gennaio 2012 al n. 2077;
3) S.C.I.A. 9 febbraio 2012 al n. 6782 con nota di integrazione della documentazione protocollata in data 22 febbraio 2012 al n. 9075;
4) S.C.I.A. di inizio attività per variante in corso d'opera protocollata in data 28 marzo 2012 al n. 15518.

Stralcio PEC del responsabile dell'area 3

**LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3- - Fg. 38 Part. 389 sub 16 e sub 17, Cat. C/3- *P S1***
*Locali ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza–Vibo Valentia-Viale Affaccio n. 215.*

Trattasi di due locali, attualmente comunicanti, posti al piano seminterrato del fabbricato a più piani fuori terra sito in viale Affaccio di Vibo Valentia, identificati in catasto con due subalterni distinti. Di seguito si elencano le difformità relative al singolo subalterno.

LOTTO **N. 2** - ***Fg. 38 Part. 389 sub 16, Cat. C/3- P S1***

*Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza–Vibo Valentia-Viale Affaccio n. 215.*

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso il catasto si sono rilevate le seguenti difformità:

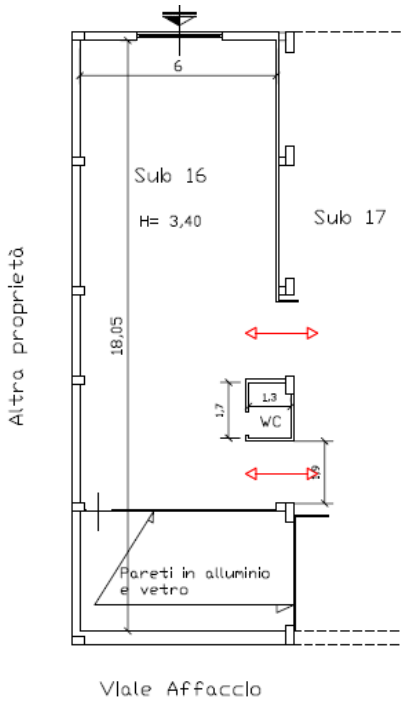
- non è stata realizzata parte della tramezzatura interna di separazione con il subalterno n. 17 adiacente di proprietà della debitrice, pertanto attualmente i due subalterni sono comunicanti;
- parte della tramezzatura di separazione è in alluminio e vetro.

Ciò premesso l'immobile **non è conform**e dal punto di vista catastale.






Stralcio planimetria catastale Sub 16




Planimetria Stato attuale dei luoghi

Al fine di rendere **conforme il bene alla scheda catastale già presente all'Agenzia del Territorio si dovrà procedere alla realizzazione di alcuni tratti di parete divisoria** (circa 25,00 mq), per interdire l'accesso alla proprietà limitrofa (sub 17 stessa proprietà).
Trattandosi di lavori interni, che non interessano parti strutturali dell'immobile, l'attività edilizia è subordinata alla presentazione alle autorità competenti di una semplice CILA a firma di un tecnico abilitato. Le spese da sostenere per la pratica amministrativa presumibilmente ammontano ad euro 1500,00 oltre IVA e oneri.

Per la realizzazione delle opere edilizie si presume una spesa di circa euro 4.000,00 oltre IVA, da **ripartire tra i lotti 2 e 3 adiacenti.**

**SPESE DA SOSTENERE sub 16**

| | | |
|---|---|---|
| ATTIVITA' PROFESSIONALE | Euro 1500,00 | Oltre ONERI e IVA |
| CILA | Euro 100,00 | Diritti Di Segreteria |
| OPERE EDILI | Euro 2.000,00 | IVA e ONERI |
| **TOTALE** | **Euro 3.600,00** | |

**LOTTO N. 3- - Fg. 38 Part. 389 -sub 17,** Cat. **C/3- P S1**
*Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza–Vibo Valentia-Viale Affaccio n. 215.*



Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso il catasto, si sono rilevate le seguenti difformità:

- non è stata realizzata parte della tramezzatura interna di separazione con il subalterno n. 16 adiacente di proprietà della debitrice, pertanto attualmente i due subalterni (sub 16 e sub 17) sono comunicanti;
- parte della tramezzatura di separazione è in alluminio e vetro;
- non è stato realizzato il locale wc;
- non è stata realizzata la parete posta al centro e parallela al lato corto del locale che divide in due zone l'unità immobiliare.

Ciò premesso l'immobile **non è conform**e dal punto di vista catastale.

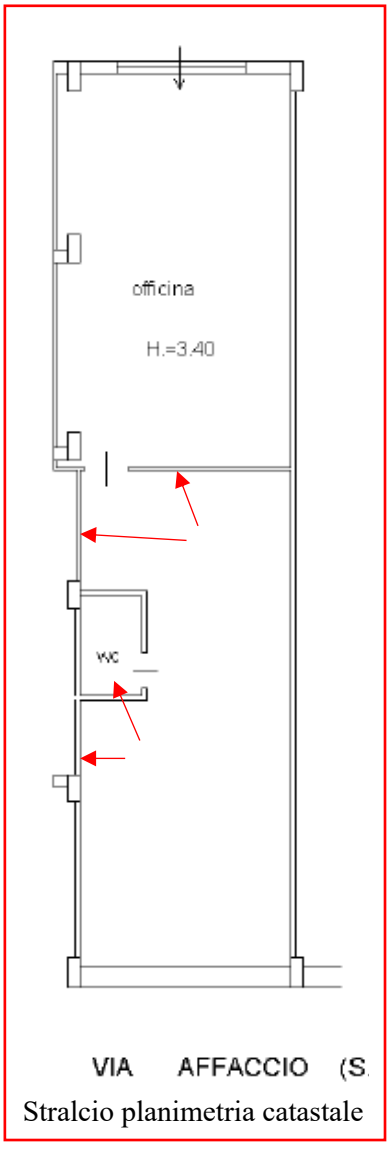
Al fine di rendere **conforme catastalmente il bene e limitare le spese,** ai fini della vendita, **si propone di:**

- realizzare **soltanto le pareti di divisione tra i due subalterni** per renderli indipendenti, ed evitare la costruzione sia del bagno sia del tramezzo centrale che divide in due zone l'unità immobiliare (circa mq. 25,00).

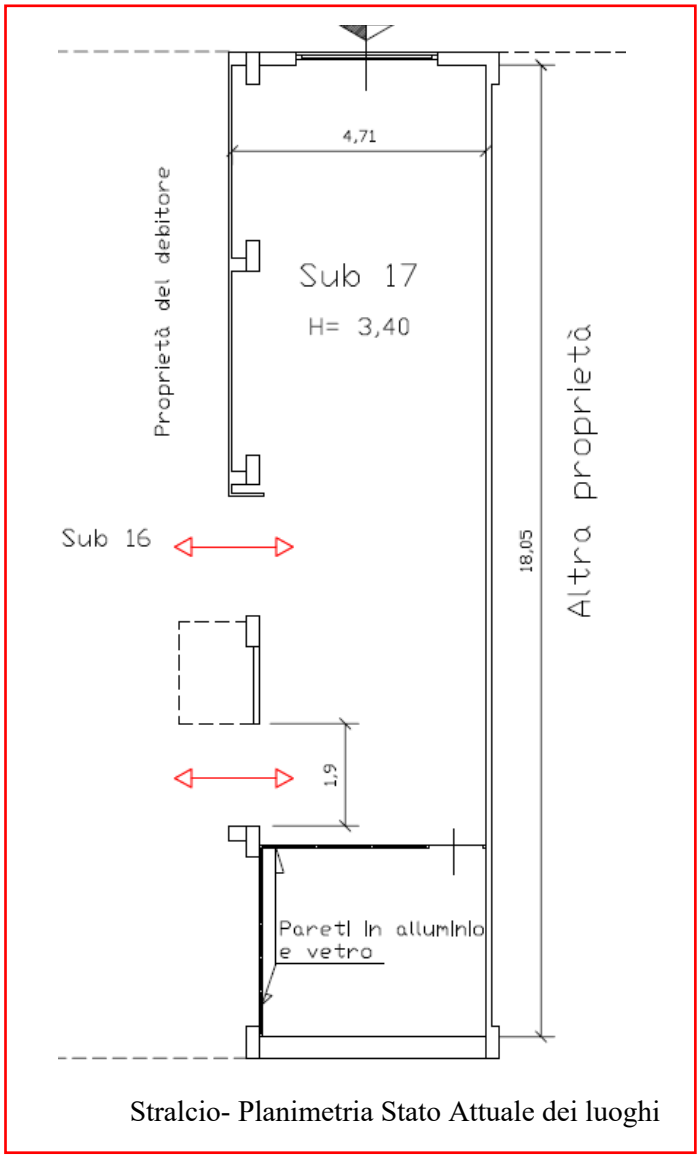
Trattandosi di lavori interni che non interessano parti strutturali dell'immobile, l'attività edilizia è subordinata alla presentazione alle autorità competenti di una semplice CILA a firma di un tecnico

abilitato. Le spese da sostenere per la pratica amministrativa ammontano presumibilmente ad euro 1500,00 oltre IVA e oneri. Per la realizzazione delle opere edilizie si presume una spesa di circa euro 4.000,00 oltre IVA, **da ripartire tra i lotti 2 e 3 adiacenti.**
Successivamente si dovrà procedere alla redazione di un nuovo **Docfa** con l'esatta rappresentazione grafica, il cui costo è di euro 600,00.

Riguardo l'esecuzione delle opere e la presentazione della pratica amministrativa si rimane in attesa dell'autorizzazione del Sig. Giudice.



Stralcio planimetria catastale



Stralcio- Planimetria Stato Attuale dei luoghi

RIEPILOGO SPESE DA SOSTENERE

| | | |
|---|---|---|
| ATTIVITA' PROFESSIONALE | Euro 1500,00 | Oltre ONERI e IVA |
| CILA | Euro 100,00 | Diritti Di Segreteria |
| OPERE EDILI | Euro 2.000,00 | Oltre IVA |
| DOCFA | Euro 600,00 | Oltre ONERI ed IVA |

| | | |
|---|---|---|
| **TOTALE** | **Euro 4.200,00** | |

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. 2 - Fg. 38 Part. 389 sub 16, Cat. C/3- P S1**
*Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza–Vibo Valentia-Viale Affaccio n. 215.*

Al fine di rendere conforme il bene alla scheda catastale già presente all'Agenzia del Territorio è necessario realizzare delle opere edili, come esposto al punto precedente. La spesa è riassunta nella tabella sottostante.

**SPESE DA SOSTENERE**

| | | |
|---|---|---|
| ATTIVITA' PROFESSIONALE | Euro 1500,00 | Oltre ONERI e IVA |
| CILA | Euro 100,00 | Diritti Di Segreteria |
| OPERE EDILI | Euro 2.000,00 | Oltre IVA |
| **TOTALE** | **Euro 3.600,00** | |

Riguardo l'esecuzione delle opere e la presentazione della pratica amministrativa si rimane in attesa dell'autorizzazione del Sig. Giudice.



**LOTTO N. 3- - Fg. 38 Part. 389 -sub 17, Cat. C/3- P S1**
Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza–Vibo Valentia-Viale Affaccio n. 215.

Al fine di rendere conforme catastalmente il bene e limitare le spese, è necessario, prima della vendita, svolgere delle attività sia edilizie che catastali, come esplicitato al punto precedente. La spesa presunta, è riassunta nella tabella sottostante:

**SPESE DA SOSTENERE**

| | | |
|---|---|---|
| ATTIVITA' PROFESSIONALE | Euro 1500,00 | Oltre ONERI e IVA |
| CILA | Euro 100,00 | Oltre Diritti Di Segreteria |
| OPERE EDILI | Euro 2.000,00 | IVA e ONERI |
| DOCFA | Euro 600,00 | Oltre ONERI ed IVA |
| **TOTALE** | **Euro 4.200,00** | |

Riguardo l'esecuzione delle opere e la presentazione della pratica amministrativa e la redazione del Docfa si rimane in attesa dell'autorizzazione del Sig. Giudice.

***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;*

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);*

**LOTTO N. 2**- Unità immobiliare sita in Vibo Valentia, Viale Affaccio, n. 215- Piano S1- censita al NCEU al Fg. 38 - Part. 389 - Sub 16, Cat. C/3;

**LOTTO N. 3**- Unità immobiliare sita in Vibo Valentia, Viale Affaccio, n. 215 – Piano S1-censita al NCEU al Fg. 38-Part. 389- Sub 17, Cat. C/3;

**LOTTO N. 4**- Unità immobiliare sita in Vibo Valentia, Viale Affaccio, n. 64- PT- censita al NCEU al Fg. 30 Part. 944 - Sub 15- Cat. C/1 *(bar).*

## 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 + Servizi + Tr + Amm/ne + 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).



**LOTTO N. 2-** Viale Affaccio n. 215- Vibo Valentia- **Fg. 38 Part. 389 sub 16, Cat. C/3**.

Trattasi di un locale con annesso cortile di pertinenza posto al piano seminterrato di un edificio pluripiano sito in Viale Affaccio n. 215 di Vibo Valentia, attualmente adibito a deposito, nella disponibilità della debitrice. Il locale sub 16 ha una superficie lorda mq. 121,00 ed è adiacente al sub 17 stessa proprietà; si accede dal corridoio di servizio esclusivo al sub 16 e 17 collegato alla rampa

carrabile che si congiunge alla strada pubblica; la corte esterna ha una superficie di mq. 84,50. La superficie commerciale adeguata complessiva è di mq. 146,35. Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre. L'immobile non è conforme alla planimetria catastale depositata presso il catasto; per la sua regolarizzazione è necessario eseguire delle opere edili così come esplicitate nei punti precedenti. Per le opere si presume una spesa di euro 3.600,00 che sarà detratta dal valore di stima.
L'edificio che comprende l'immobile staggito si trova in una zona semicentrale della città in continua espansione attraversata dalla strada pubblica "Viale Affaccio", importante arteria stradale di collegamento con i paesi limitrofi.

**LOTTO N. 2 -STIMA ANALITICA**

Tenuto conto della zona in cui si trova l'immobile staggito, della facilità di accesso, della presenza della corte esterna che offre ampio spazio di manovra e comodità di parcheggio e dello stato di conservazione del bene, si è ricavato, mediando 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 che variano da € 1,8 ad € 2,7 mq/mese, il prezzo medio di affitto mensile di **€ 2,2 mq/mese** (vedi appendice)

Stima analitica- Lotto n. 2

| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| VV-Fg. 38 Part. 389 sub 16 | Superficie Lorda mq. | Superf. Adeguata mq. | prezzo medio di affitto | reddito mensile | Reddito annuo lordo | Q7-12% | Servizi 5-8% | TR7-11% | Amm. 2-4% | Sfitto 2-3% | Inter. € | Sommano | Reddito medio annuo | STIMA 4% |
| Locale labor/depos. | 121,00 | 121,00 | 2,20 | 266,20 | 3.194,40 | 351,38 | 191,66 | 319,44 | 95,83 | 63,89 | 35,78 | 1.057,99 | 2.136,41 | 53.410,37 |
| Cortile | 84,50 | 25,35 | 2,20 | 55,77 | 669,24 | 73,62 | 40,15 | 66,92 | 20,08 | 13,38 | 7,50 | 221,65 | 447,59 | 11.189,69 |
| | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 205,50 | 146,35 | | 321,97 | 3.863,64 | 425,00 | 231,82 | 386,36 | 115,91 | 77,27 | 43,27 | 1.279,64 | 2.584,00 | 64.600,06 |

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica, è di € 64.600,06.

**LOTTO N. 2- STIMA SINTETICA**

Tenuto conto della zona in cui si trova l'immobile staggito, del piano, della facilità di accesso, della presenza della corte esterna che offre ampio spazio di manovra e comodità di parcheggio e dello stato di conservazione del bene, si è ricavato, parametrando i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (€ 390 – 570/ mq acquisto a Vibo Valentia) con quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, per l'immobile staggito, **il valore di mercato medio di € 500,00 per metro quadro.**

Stima sintetica- Lotto n. 2

| VV- Fg. 38- Part. 389 Sub 16 | Superficie Lorda mq. | Superficie adeguata Mq | valore unitario €/mq. | Valore Tot. | breve termine(10%) | coeff (%) | Detrazione % tot. | Valore Finale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Locale labor/deposito | 121,00 | 121,00 | 500,00 | 60500,00 | 6050,00 | 5423,82 | 11473,83 | 49026,18 |
| Cortile | 84,50 | 25,35 | 500,00 | 12675,00 | 1267,50 | 1136,31 | 2403,81 | 10271,19 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 205,50 | 146,35 | | 73175,00 | 7317,50 | 6560,14 | 13877,64 | **59.297,36** |
| | | | | | | | | |
| | coefficienti | Cp | Cpm | Cu | Cf | Ct | Ccm | 1- prodotto |
| | | 1,00 | 1,20 | 1,00 | 0,85 | 1,05 | 0,85 | 0,0896 |

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile, ottenuto mediante il metodo della stima sintetica, è di € 59.297,36.

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

**VALORE LOTTO N. 2 =** € (64.600,06 +59.297,36)/2 = € 123.897,42/2**= 61.948,71**

Prima del trasferimento, sarà necessario rendere conforme il bene alla scheda catastale già presente presso l'Agenzia del Territorio; le spese per l'attività edilizia necessaria, sono state quantificate nei punti precedenti in **Euro 3.600,00**. Detraendo le spese si ha:

Valore= Euro (61.948,71 – 3.600,00) = Euro 58.348,71 e arrotondando



**LOTTO N. 2 -Valore stimato Fg 38 Part 389 sub 16 = Euro 58.000,00**

*(cinquantottomilaeuro)*

piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**LOTTO N. 3-** Viale Affaccio n. 215- Vibo Valentia-**Fg. 38 Part. 389 sub 17, Cat. C/3**.

Trattasi di un locale, con annesso cortile di pertinenza, posto al piano seminterrato di un edificio pluripiano sito in Viale Affaccio n. 215 di Vibo Valentia, attualmente adibito a deposito, nella disponibilità della debitrice. Il locale sub 17 ha una superficie lorda mq. 86,00 ed è adiacente al sub 16 stessa proprietà; si accede dal corridoio di servizio esclusivo al sub 16 e 17 collegato alla rampa carrabile che si congiunge alla strada pubblica; la corte esterna a livello ha una superficie di mq. 84,80. La superficie **commerciale adeguata complessiva è di mq. 111,44**. Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre. L'immobile necessita di opere edili come esplicitate nei punti precedenti; la spesa presunta, compreso la redazione del Docfa, è di euro 4.200,00; le spese saranno detratte dal valore di stima.
L'edificio che comprende l'immobile staggito si trova in una zona semicentrale della città in continua espansione attraversata dalla strada pubblica "Viale Affaccio", importante arteria stradale di collegamento con i paesi limitrofi.

## LOTTO N. 3- STIMA ANALITICA

Tenuto conto della zona in cui si trova l'immobile staggito, della facilità di accesso, della presenza della corte esterna che offre ampio spazio di manovra e comodità di parcheggio e dello stato di conservazione del bene, si è ricavato, mediando 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 che variano da € 1,8 ad € 2,7 mq/mese, il prezzo medio di affitto mensile di **€ 2,2 mq/mese** (vedi appendice)

Stima Analitica- Lotto n. 3

| Fg. 38 Part. 389 sub 17 | Super. Lorda mq. | Superf. Adeguata mq. | prezzo medio di affitto mese | reddito mensile € | Reddito annuo lordo € | Q7-12% | Servizi 5-8% | TR7-11% | Ammini s. 2-4% | Sfitto2-3% | Interessi | Sommano | reddito medio annuo | STIMA 4% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Locale labor/depo | 86,00 | 86,00 | 2,20 | 189,20 | 2.270,40 | 158,93 | 136,22 | 181,63 | 68,11 | 45,41 | 20,66 | 610,96 | 1.659,44 | 41.485,88 |
| Cortile | 84,80 | 25,44 | 2,20 | 55,97 | 671,62 | 47,01 | 40,30 | 53,73 | 20,15 | 13,43 | 6,11 | 180,73 | 490,88 | 12.272,10 |
| | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 170,80 | 111,44 | | 245,17 | 2.942,02 | 205,94 | 176,52 | 235,36 | 88,26 | 58,84 | 26,77 | 791,70 | 2.150,32 | **53.757,99** |

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica, è di 53.757,99.



## LOTTO N. 3- STIMA SINTETICA

Tenuto conto della zona in cui si trova l'immobile staggito, del piano, della facilità di accesso, della presenza della corte esterna che offre ampio spazio di manovra e comodità di parcheggio e dello stato di conservazione del bene, si è ricavato, parametrando i valori dettati dall'Osservatorio ei Valori Immobiliari (€ 390 – 570/ mq acquisto a Vibo Valentia) con quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, per l'immobile staggito, **il valore medio di € 500,00 per metro quadro.**

Stima Sintetica- Lotto n. 3

| **Fg. 38- Part. 389 Sub 17** | Superf. Lorda mq. | Superf. adeguata Mq | Valore unitario €/mq. | Valore Totale € | breve tempo (10%) | coeff (%) | Detrazione % tot. | Valore Finale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Locale labor/deposito | 86,00 | 86,00 | 500,00 | 43000,00 | 4300,00 | 3854,95 | 8154,95 | 34845,05 |
| Cortile | 84,80 | 25,44 | 500,00 | 12720,00 | 1272,00 | 1140,35 | 2412,35 | 10307,65 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 170,80 | 111,44 | | 55720,00 | 5572,00 | 4995,30 | 10567,30 | **45.152,70** |
| | | | | | | | | |
| | coefficienti | Cp | Cpm | Cu | Cf | Ct | Ccm | 1- prodotto |
| | | 1,00 | 1,20 | 1,00 | 0,85 | 1,05 | 0,85 | 0,09 |

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima sintetica, è di € 45.152,70.

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

**VALORE LOTTO N 3**= € (53.757,99 +45.152,70) /2= € 98.910,69/2= **€ 49.455,34**

Prima del trasferimento, sarà necessario eseguire dei lavori edili, come meglio espresso nei punti precedenti; **le spese** per l'attività edilizia e successivo DOCFA sono state quantificate in Euro **4.200,00**, passando ai calcoli e detraendo le spese si ha:
Valore= € (49.455,34 – 4.200) = € 45.255,34

operando un piccolo arrotondamento,

**LOTTO N 3 -Valore stimato Fg 38 Part 389 sub 17 = Euro 45.000,00**

*(quarantacinquemilaeuro)*

piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**LOTTO N 2 -**Valore stimato Fg 38 Part 389 sub 16
**€ 58.000,00 (cinquantottomilaeuro)**

**LOTTO N 3 -**Valore stimato Fg 38 Part 389 sub 17
**€ 45.000,00 (quarantacinquemilaeuro)**



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. 2 e LOTTO N. 3- - Fg. 38 Part. 389 sub 16 e sub 17, Cat. C/3- PS1**
*Locali ad uso laboratorio per arti e mestieri con annesso cortile di pertinenza - Vibo Valentia- Viale Affaccio n. 215.*

L'attuale amministratore di condominio "[redacted] in carica dal 04.12.2023 ha comunicato alla scrivente, a mezzo mail, che per gli immobili sub 16 e 17, "*l'importo annuo delle spese fisse di gestione per l'anno 2024 è di euro 258,53 salvo conguaglio e che alla data del 7.08.2024 non risultano versamenti effettuati dalla debitrice*" (vedi appendice).

Stralcio mail amministratore di Condominio dell'immobile Fg. 38 Part. 389 sub 16 e sub 17

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 … omissis…- CONTRO: [redacted] gravante sulla intera piena proprietà degli immobili descritti.

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. 2-**

UNITÀ IMMOBILIARE URBANA: Fg. 38, Part. 389, Sub 16, Zona Cens. 1, Cat. C/3, Classe 3, Consistenza 110 mq, Superficie catastale 129,00 mq, Rendita Euro 301,09.
INDIRIZZO: Vibo Valentia, Viale Affaccio, n. 215- Piano S1.

**LOTTO N. 3-**

UNITÀ IMMOBILIARE URBANA– Fg. 38, Part. 389, Sub 17, Zona Cens. 1, Cat. C/3, Classe 3 Consistenza 80 mq, Superficie catastale 94 mq, Rendita Euro 218,98.
INDIRIZZO: Vibo Valentia, Viale Affaccio, n. 215- Piano S1.



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

**Allegati:**
Allegato n. 1 –Documentazione completa (catasto, foto, atti, etc.) relativa al lotto n. 1;
Allegato n. 2 –Documentazione completa (catasto, foto, atti, etc.) relativa al lotto n. 2;
Allegato n. 3 –Documentazione completa (catasto, foto, atti, etc.) relativa al lotto n. 3;
Allegato n. 4 –Documentazione completa (catasto, foto, atti, etc.) relativa al lotto n. 4.
**Appendice:**
- Estratto Banca dati OMI
- Risposta Ammin. di Condominio- Immobili in Vibo Valentia Fg. 38 Part. 389 sub 16 e sub 17
- Consegna PEC- Inizio attività peritali-e invio bozza di relazione alle parti

Altri documenti
Allegato A e B- descrizione sintetica ed elenco trascrizioni- LOTTI 1-2-3-4

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 … omissis …- CONTRO: [redacted] nata a Vibo Valentia in data [redacted] 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