TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

***

Procedura Esecutiva n. 19/2024 R.G.E.

[redacted]

– Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia –

Perito

Ing. Alessandro Nunnari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. Premessa pag. 3

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza pag. 9

3. Risposta ai quesiti contenuti nel mandato pag. 11

4. Allegati pag. 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

Con Ordinanza datata 13 luglio 2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Orefice, nominava il sottoscritto ing. Alessandro Nunnari, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Reggio Calabria con il n. A 2987 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, perito nell'Esecuzione Immobiliare 19/2024 R.G.E., promossa da [redacted] nei confronti di [redacted]. A seguito della notifica ricevuta tramite PEC prestavo in cancelleria il giuramento di rito ed avviavo le ricerche documentali e gli accertamenti tecnici per rispondere al seguente quesito:

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

1. *Ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore; 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

intercorrente tra il 1989 e il 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 c.p.c. N.B. Qualora vi siano problemi sul punto della documentazione, il c.t.u. relazionerà immediatamente al Giudice. Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile; ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;

2. *Ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
3. *A fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso;*
4. *A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione – se occupato 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,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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 d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
   - *esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*
   - *esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*
6. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;*
7. *A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

profilo tecnico – amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe;

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;*

9. *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 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 di*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed 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;

10. *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;*
11. *Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.*
12. *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*
13. *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, ecc.).*
14. *Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;*
15. *Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sull'immobile, quantificandone il valore;*
16. *Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alleghi inoltre alla relazione:

- *la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, certificati di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- *documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- *l'elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- *la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*
- *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;*
- *depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice e ad una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.*

Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso, indicando le relative ragioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si autorizza l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi ai documenti relativi ad atti di acquisto e a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministrazione del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie, le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; rettifica catastale all'attualità;

autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

autorizza l'esperto ad avvalersi di un ausiliario per l'effettuazione dei rilievi ove ciò si renda necessario secondo le circostanze; avverte l'esperto che dovrà comunicare l'elaborato alle parti e al custode nominato a mezzo posta elettronica certificata (ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), almeno venti giorni prima del deposito; le stesse parti potranno fare pervenire all'esperto entro i 10 giorni successivi osservazioni esclusivamente tecniche; il c.t.u. prenderà posizione sulle stesse e solo all'esito depositerà l'elaborato finale, prima dell'udienza fissata".

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato il fascicolo d'ufficio, depositato telematicamente nella cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, ho compiuto delle indagini presso:

- il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia;
- l'Agenzia delle Entrate ed il settore Territorio – Catasto di Vibo Valentia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi;
- l'archivio Notarile di Palmi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ho quindi provveduto a verificare la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. e, una volta accertatane la completezza, con le risultanze che saranno approfondite nel seguito della perizia, ho fatto copia di tutti i documenti necessari alla redazione dell'elaborato.

In particolare, ho estratto la mappa catastale (*allegato 4*), la visura catastale (*allegato 5*), la planimetria catastale (*allegato 6*), le visure ipotecarie (*allegato 7*), la nota di trascrizione del pignoramento (*allegato 8*), la nota delle altre formalità pregiudizievoli (*allegato 9*) ed il titolo di provenienza del bene al debitore (*allegato 10*).

Insieme alla Custode del bene, avv. Rosaria Deodato, ho effettuato due sopralluoghi, in data 2 agosto 2024 alle ore 9:30 (solo esterno per via dell'assenza dell'esecutata) ed in data 21 agosto 2024 alle ore 18:30, successivi alle comunicazioni alle parti di data e ora degli accessi, inviate dalla Custode con congruo anticipo (*allegato 1*).

In occasione del secondo accesso ho compiuto una ricognizione dei luoghi, eseguendo il rilievo fotografico e quello metrico ed ho richiesto altresì ai presenti informazioni utili per la prosecuzione delle operazioni peritali (*allegato 2*).

Terminati i sopralluoghi ho condotto delle ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi ed ho effettuato delle ricerche di mercato presso gli operatori di settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, consulenti specializzati nel settore, siti di vendite immobiliari e aste giudiziarie), giungendo al più probabile valore economico del bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1 – "*Ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore…*"

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. si compone dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento o, in alternativa a questi, di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dal controllo effettuato sul fascicolo si è accertata la presenza della certificazione notarile sostitutiva, redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), datata 29 maggio 2024 e completa sia a livello ipotecario che catastale.

Agli atti non era presente la copia del titolo di provenienza del bene alla debitrice. Per tale motivo è stata acquisita dal sottoscritto ed allegata alla perizia (*allegato 10*).

"*...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)*".

Tutti i documenti catastali ed ipotecari del bene, nello specifico visura catastale, estratto di mappa, planimetria catastale e visure ipotecarie, sono stati acquisiti il 29 luglio 2024 ed il 6 settembre 2024 e sono stati aggiornati prima dell'invio della bozza di perizia alle parti.

Sono state effettuate delle rettifiche catastali relative alla corretta intestazione del bene – mediante istanza catastale – ed alla planimetria dell'immobile, con procedura DoCFa.

Infine, un ulteriore controllo è stato effettuato prima del deposito dell'elaborato finale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"*...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*".

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato al seguente soggetto:

- [redacted], nata a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], piena proprietaria per la quota di 1/1.

La stessa è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita del 26/06/1974 repertorio n. 28.864 a rogito del notaio Cimellaro Marco di Rosarno (RC), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 06/08/1974 ai numeri 11.192 Registro Generale e 10.249 Registro Particolare. Il bene è stato venduto dal sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted].

In base alle ricerche condotte nei 20 anni precedenti alla trascrizione del pignoramento si può quindi attestare che la [redacted] è proprietaria del bene pignorato per la quota di 1/1.

"*...Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile; ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno*";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le parti sono state informate dei sopralluoghi presso il bene tramite pec e tramite posta raccomandata, inviate dalla Custode avv. Rosaria Deodato, le cui ricevute si allegano (*allegato 1*). Il primo sopralluogo è avvenuto in data 2 agosto 2024 alle ore 9:30 – alla presenza del solo sottoscritto Perito e della Custode Giudiziaria. Non essendo stata presente l'esecutata non è risultato possibile accedere all'immobile pignorato (*allegato 2*).

Tuttavia, poiché sulla porta di ingresso del bene era stato affisso un cartello con la scritta "vendesi" e recante anche un numero telefonico, è stato possibile contattare la debitrice, che al momento si trovava in Francia, ma con la quale è stato concordato un secondo sopralluogo, in data 21 agosto 2024 alle ore 18:30. In tale sopralluogo – che ha visto la presenza di una delegata dell'esecutata, del sottoscritto Perito e della Custode Giudiziaria – è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile (*allegato 2*).

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

1.1 IDENTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento è:

1) *la piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, con accesso indipendente e non facente parte di un condominio,* ubicato nel Comune di Limbadi (VV) in Via Dottore Giovanni Mazzitelli n. 8, piani terra e primo, composto: 1) al piano terra da un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ambiente di ingresso, una camera, una camera/soggiorno con scala di accesso al piano superiore, una cucina, un wc ed una ulteriore camera allo stato rustico; 2) al piano primo da due camere, di cui dalla prima si accede ad un balcone e dalla seconda si accede ad un terrazzo. Il bene ha un unico accesso da Via Dottore Giovanni Mazzitelli n. 8, e presenta una superficie lorda di 142,5 mq, di cui 118,2 mq calpestabili, oltre balcone di superficie pari a 5,3 mq e terrazzo di 31,7 mq, entrambi posti al piano primo.

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'appartamento è censito nel N.C.E.U. del Comune di Limbadi con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI*	
Foglio	16
Particella	104
Sub	5
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria	A/4 – Abitazione di tipo popolare
Classe	3
Consistenza	8,5 vani
Rendita	€ 294,12
ALTRE INFORMAZIONI	
Indirizzo	Via Dottore Giovanni Mazzitelli n. 8, Piani T – 1
Intestato a	[redacted]
Luogo di nascita	[redacted]
Data di nascita	[redacted]
Codice fiscale	[redacted]
Diritto reale	Proprietà per 1/1

* Graffato con foglio 16 particella 107 sub 1.

1.3 CONFINI

- ad ovest: Via Dottore Giovanni Mazzitelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a nord: particella 104 (proprietà [redacted])
- ad est: particella 93 (proprietà [redacted])
- a sud: particella 108 (proprietà [redacted] e [redacted])

1.4 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili del 17 aprile 2024 numero di repertorio 455 del Tribunale di Vibo Valentia, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 22 maggio 2024 – Registro Generale n. 3425, Registro Particolare n. 3000, a favore di [redacted]., con sede a [redacted], c.f. [redacted] contro [redacted], nata [redacted]) [redacted], c.f. [redacted].

1.5 QUOTA DI BENE PIGNORATA

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene di cui sopra per la quota di 1/1.

1.6 ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 26 giugno 1974 repertorio n. 28.864 a rogito del notaio Cimellaro Marco di Rosarno (RC), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 6 agosto 1974 – Registro Generale 11.192, Registro Particolare 10.249. Il bene è stato venduto dal sig. [redacted], nato a [redacted] (VV) il 17 ottobre 1914.

Non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

3 – "*A fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso*"

L'immobile è un appartamento indipendente sito in zona centrale di Limbadi (VV), con unico accesso da Via Dottore Giovanni Mazzitelli n. 8, direttamente da strada (*foto 1 e 2*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene nel suo complesso presenta una struttura portante in parte in muratura ed in parte in cemento armato, con solai laterocementizi, facciate in parte intonacate ed in parte tinteggiate al civile nonché impianti tecnici essenziali. La copertura è a terrazzo piano.

L'immobile presenta una superficie lorda di 142,5 mq, una superficie calpestabile di 118,2 mq, una superficie del balcone esterno di 5,3 mq ed una superficie del terrazzo di 31,7 mq. Ha una altezza interna netta di circa 3,00 m sia al piano terra che al piano primo.

Si compone dei seguenti locali al piano terra:

- un ambiente di ingresso (*foto 3*);
- una camera fronte strada (*foto 4*);
- una camera – soggiorno (*foto 5*);
- una cucina (*foto 6*);
- un wc (*foto 7*);
- una camera allo stato rustico (*foto 8*).

Si compone dei seguenti locali al piano primo:

- una prima camera (*foto 10*) da cui si accede ad un piccolo balcone;
- una seconda camera (*foto 11*) da cui si accede al terrazzo esterno (*foto 12*).

Le camere del primo piano nonché la camera fronte strada e la camera al rustico sono dotate di aria e luce diretta, mentre al piano terra l'ingresso, la camera – soggiorno, la cucina ed il bagno risultano ciechi e/o illuminati solo indirettamente dalla luce proveniente dalle altre camere. Una scala interna consente il passaggio tra i due piani (*foto 9*).

Le superfici dei singoli vani al piano terra sono le seguenti:

N.	*Tipologia vano*	*Sup. netta (mq)*
1	Ingresso	9,0
2	Camera fronte strada	15,9
3	Camera – soggiorno	19,2
4	Cucina	10,7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5	Wc	3,2
6	Camera al rustico	13,8
Superficie lorda		88,3
Superficie netta		73,2

Le superfici dei singoli vani al piano primo sono le seguenti:

N.	*Tipologia vano*	*Sup. netta (mq)*
1	Camera	22,4
2	Camera	19,1
Superficie lorda		54,1
Superficie netta		45,1
Superficie balcone		5,3
Superficie terrazzo		31,7

L'immobile è dotato dei seguenti impianti tecnici: elettrico, idrico – sanitario, fognario, illuminazione, citofonico non funzionante, camino e climatizzazione. Le pavimentazioni interne e quelle del balcone e del terrazzo sono in ceramica, mentre le pareti sono tinteggiate al civile, con il bagno e la cucina rivestiti di piastrelle a muro. Solo la camera terminale del piano terra si trova ancora allo stato di rustico. La scala che consente di raggiungere il primo piano è in pietra naturale nelle pedate, nelle alzate e nel pianerottolo.

La porta di ingresso è in alluminio, così come le finestre e gli infissi del balcone e del terrazzo, con vetro semplice o doppio e con chiusure a cassonetto ed avvolgibile oppure con persiane. Le porte interne sono in legno. Il wc contiene tazza, lavabo, bidet e doccia.

Il bene è in cattive condizioni di manutenzione non essendo abitato da molti anni, e presenta il sottobalcone ed i cornicioni in parte pericolanti per via di infiltrazioni di acqua che hanno logorato le strutture portanti ed hanno provocato il distacco dell'intonaco, lo sfondellamento – cioè cadute dei mattoni costituenti il riempimento – sia del sottobalcone lato strada (*foto 13 e 14*) che del cornicione lato strada e di quello retrostante, nonché numerosi distacchi di calcinacci (*foto 15, 16 e 17*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Anche dal tetto piano vi sono notevoli infiltrazioni di acqua piovana, che hanno causato numerose infiltrazioni nelle aree perimetrali della seconda camera del I piano (*foto 18*).

4 – "*A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con l'indicazione – se occupato 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*";

Sulla base delle ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia si può affermare che non vi sono contratti attualmente registrati sull'immobile.

Il bene è disabitato da molto tempo ed al suo interno non è presente la mobilia.

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 d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- *esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*
- *esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto*";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle indagini svolte e dai controlli eseguiti sull'immobile non emerge la presenza di vincoli, oneri o pesi particolari che resteranno in capo all'acquirente.

E' da segnalare tuttavia che il bene è interessato da alcune difformità edilizie – sanabili – e che attualmente risulta pendente presso il Comune di Limbadi una richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 che dovrà essere definito dall'acquirente.

Gli aspetti urbanistici saranno trattati nella risposta al settimo quesito.

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

Le formalità accertate, da cancellare a cura della procedura, sono il pignoramento che ha originato il presente procedimento, la relativa ipoteca volontaria, nonché un ulteriore passato pignoramento, i cui estremi ed i cui costi di cancellazione sono di seguito riportati.

1. *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*

Verbale di pignoramento immobili del 17 aprile 2024 numero di repertorio 455 del Tribunale di Vibo Valentia, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 22 maggio 2024 – Registro Generale n. 3425, Registro Particolare n. 3000, a favore di [redacted]., con sede a [redacted] c.f. [redacted], contro [redacted], nata a [redacted] (VV) [redacted], c.f. [redacted].

2. *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*

Verbale di pignoramento immobili del 23 maggio 2012 numero di repertorio 730 del Tribunale di Vibo Valentia, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valentia il 18 giugno 2012, Registro Generale n. 3346, Registro Particolare n. 2878, a favore di [redacted], con sede [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], contro [redacted], nata a [redacted] (VV) l'[redacted], c.f. [redacted].

3. *IPOTECA VOLONTARIA*

Ipoteca volontaria del 21 maggio 2007 numero di repertorio 57783/22604, con atto a rogito del Notaio Comerci Sapienza di Vibo Valentia (VV), iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 24 maggio 2007 – Registro Generale n. 3219, Registro Particolare n. 767, a favore di [redacted], con sede a [redacted], c.f. [redacted], contro [redacted], nata a [redacted] ([redacted]) l'[redacted], c.f. [redacted], e contro [redacted], nato a [redacted] (VV) il [redacted], c.f. [redacted] in qualità di debitore non datore di ipoteca, a garanzia di mutuo fondiario della durata di 18 anni relativo ad un capitale di € 135.000,00 ed un valore totale di € 270.000,00.

COSTO DI CANCELLAZIONE DEL PRIMO PIGNORAMENTO

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 di cui:

- € 200,00 per imposta ipotecaria;
- € 35,00 per tassa ipotecaria;
- € 59,00 per imposta di bollo.

COSTO DI CANCELLAZIONE DEL SECONDO PIGNORAMENTO

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 di cui:

- € 200,00 per imposta ipotecaria;
- € 35,00 per tassa ipotecaria;
- € 59,00 per imposta di bollo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COSTO DI CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria si applica un importo fisso di € 35,00.

Ricapitolando si avrà:

- costo di cancellazione primo pignoramento = € 294,00
- costo di cancellazione secondo pignoramento = € 294,00
- costo di cancellazione ipoteca volontaria = € 35,00

per un totale di € **623,00**

7 – *"A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.*

Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico – amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza di edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATO DI AGIBILITA'

L'immobile pignorato è stato edificato al piano terra prima del 1° settembre 1967, mentre la sopraelevazione del primo piano è avvenuta in assenza di titolo edilizio, ma con il successivo rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 9 del 2 maggio 1979.

Poiché non si è avuta l'autorizzazione del Genio Civile per la sopraelevazione è stata successivamente presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, presentata il 29 agosto 1986 con n. prot. 3885, riferimento pratica n. 222, tuttora pendente presso il Comune di Limbadi e che dovrà essere definita dall'acquirente (*allegato 11*).

Inoltre emergono delle piccole difformità sull'immobile (diversa distribuzione interna, rimozione del vano insistente sul terrazzo, rimozione della scala esterna che collegava i due piani ed ampliamento del terrazzo sul lastrico solare del primo piano).

Per tali difformità dovrà essere presentata una S.C.I.A. in sanatoria.

Per l'immobile non è mai stato rilasciato il certificato di agibilità.

Non sono infine presenti fabbricati rurali da dichiarare all'agenzia delle Entrate.

COSTI DA SOSTENERE PER IL RIPRISTINO DELLA REGOLARITA'

Al fine di ripristinare la regolarità dell'immobile occorre procedere:

- con la definizione della pratica di condono edilizio;
- con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.

Il costo tecnico complessivo di tali pratiche, comprensivi anche dei diritti di segreteria da versare al Comune di Limbadi, della sanzione edilizia e degli oneri di costruzione per la sopraelevazione (oneri di condono) e per l'incremento di superficie sul terrazzo (oneri per la S.C.I.A.), dovrebbe aggirarsi intorno ai 5.000 €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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"*;

Vista la possibilità di sanare gli abusi il sottoscritto ha effettuato tutti gli aggiornamenti catastali necessari, riguardanti sia l'intestazione catastale che la planimetria dell'immobile.

Infatti, si è dapprima presentata un'istanza catastale ai fini della rettifica del nominativo della debitrice, che non appariva corretto, ed in seguito si è rettificata la planimetria del bene, conformandola allo stato di fatto mediante procedura DocFa (*allegato 12*).

9 – *"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 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 di manutenzione, lo stato di possesso (al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed 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".

Il bene pignorato è indivisibile e la vendita dovrà avvenire con un unico lotto. Non risultano contratti di locazione, ordinanze di assegnazione della casa coniugale o altri provvedimenti giudiziari iscritti prima della trascrizione del pignoramento.

La stima del bene può essere svolta con il criterio del prezzo di mercato, ossia determinando il più probabile valore che esso avrebbe in una trattativa di vendita nel libero mercato, previa la valutazione delle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Le caratteristiche estrinseche sono relative al contesto esterno all'immobile, tra cui:

- la fascia urbana di ubicazione del fabbricato;
- la salubrità dell'abitato;
- l'accessibilità e la dotazione di strutture ed infrastrutture.

Le caratteristiche intrinseche sono quelle proprie del bene, tra le quali si considerano:

- la tipologia edilizia;
- la prospicienza dell'edificio (su piazze, giardini o altri fabbricati);
- l'epoca di costruzione;
- le dotazioni comuni;
- la categoria catastale;
- il livello di piano;
- la grandezza dell'unità immobiliare;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la razionalità della distribuzione dei vani interni;
- la dotazione di balconi e terrazzi;
- le dotazioni interne e gli impianti tecnologici presenti;
- i materiali costituenti i pavimenti, i rivestimenti e le finiture;
- la disponibilità di posti auto scoperti e di parcheggi coperti;
- l'orientamento delle facciate e la luminosità dell'immobile.

Valutate tutte queste qualità, si tiene conto della conformità alle norme edilizie ed alle disposizioni urbanistiche comunali, compresa quella sulla eventuale presenza del certificato di collaudo statico e del certificato di agibilità, nonché il grado di manutenzione del bene, con l'analisi del livello di vetustà dello stesso, e la sua qualità energetica.

Determinate le caratteristiche del bene, si effettua un confronto tra questi ed altri, simili per dimensioni, ubicazione e qualità, valutando altresì i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona in esame, i prezzi di aste immobiliari nonché quelli applicati da agenzie immobiliari e da privati su siti specializzati. Per la misura si adotta il metro quadrato di superficie commerciale, definito dalla norma Uni 10750 e dal d.P.R. 138/1998.

A tal fine è opportuno distinguere le superfici in: 1) *superficie lorda*; 2) *superficie esterna*; 3) *superficie calpestabile*; 4) *superficie commerciale*. Nello specifico:

- la *superficie lorda* del bene è la somma di tutte le superfici dei locali principali, quali camere, bagni e disimpegni, racchiusi entro i muri perimetrali o di confine, incluse le superfici di questi ultimi (per i muri di confine con altri immobili si considera il 50% dello spessore delle murature), fino ad un massimo di 50 cm (ridotto a 25 cm nel caso di muri di confine);
- la *superficie delle aree esterne* è la somma delle superfici scoperte del fabbricato (balconi, terrazze, lastrici solari, giardini, posti auto, corti di pertinenza);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la *superficie delle pertinenze* dell'immobile è la somma delle superfici dei locali accessori quali cantine, soffitte e box auto;
- la *superficie calpestabile* (detta anche superficie utile) coincide con le superfici dei singoli ambienti interni dell'immobile, e quindi è data dalla somma della superficie lorda e della superficie delle pertinenze, al netto dei muri esterni ed interni;
- la *superficie commerciale* dell'immobile è infine data dalla somma della superficie lorda, della superficie delle aree esterne e della superficie delle pertinenze, calcolate secondo determinati parametri e coefficienti di ragguaglio.

I coefficienti di ragguaglio tengono conto del fatto che alcune superfici hanno un valore di mercato inferiore o superiore rispetto ai vani principali di un dato immobile. Per questo:

- la superficie dei vani principali è sempre calcolata al 100%;
- la superficie dei tramezzi interni viene conteggiata al 100%;
- la superficie dei balconi e dei terrazzi viene conteggiata al 30% fino a 25 mq, mentre la quota eccedente i 25 mq viene calcolata al 10%;
- la superficie delle scale è conteggiata una sola volta nella misura della propria proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani serviti.

Il bene presenta i seguenti indici metrici:

Superficie lorda	142,5 mq
Superficie balcone	5,3 mq
Superficie terrazzo	31,7 mq

Il bene è composto da superfici principali e superfici accessorie per cui, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare – tramite i coefficienti di ragguaglio sopra specificati – le superfici accessorie a quella principale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerando i seguenti coefficienti:

Superficie lorda	1,00
Superficie balcone	0,30
Superficie terrazzo	0,30 fino a 25 mq – 0,10 parte eccedente

si hanno:

- **152,3 mq di superficie commerciale totale;**

come da prospetto seguente.

Descrizione	*mq*	*Coeff. ragguaglio*	*Sup. commerciale*
Superficie lorda	142,5	1	142,5 mq
Superficie balcone	5,3	0,30	1,6 mq
Superficie terrazzo	31,7	0,30 – 0,10	8,2 mq
		Totale	**152,3 mq**

Determinata la superficie commerciale si può procedere con la stima del bene, adottando il metodo sintetico – comparativo, il cui parametro di confronto è la superficie commerciale e considerando i dati dell'OMI, di aste giudiziarie e di agenzie immobiliari, relativi a beni residenziali ubicati in prossimità di quello oggetto di stima.

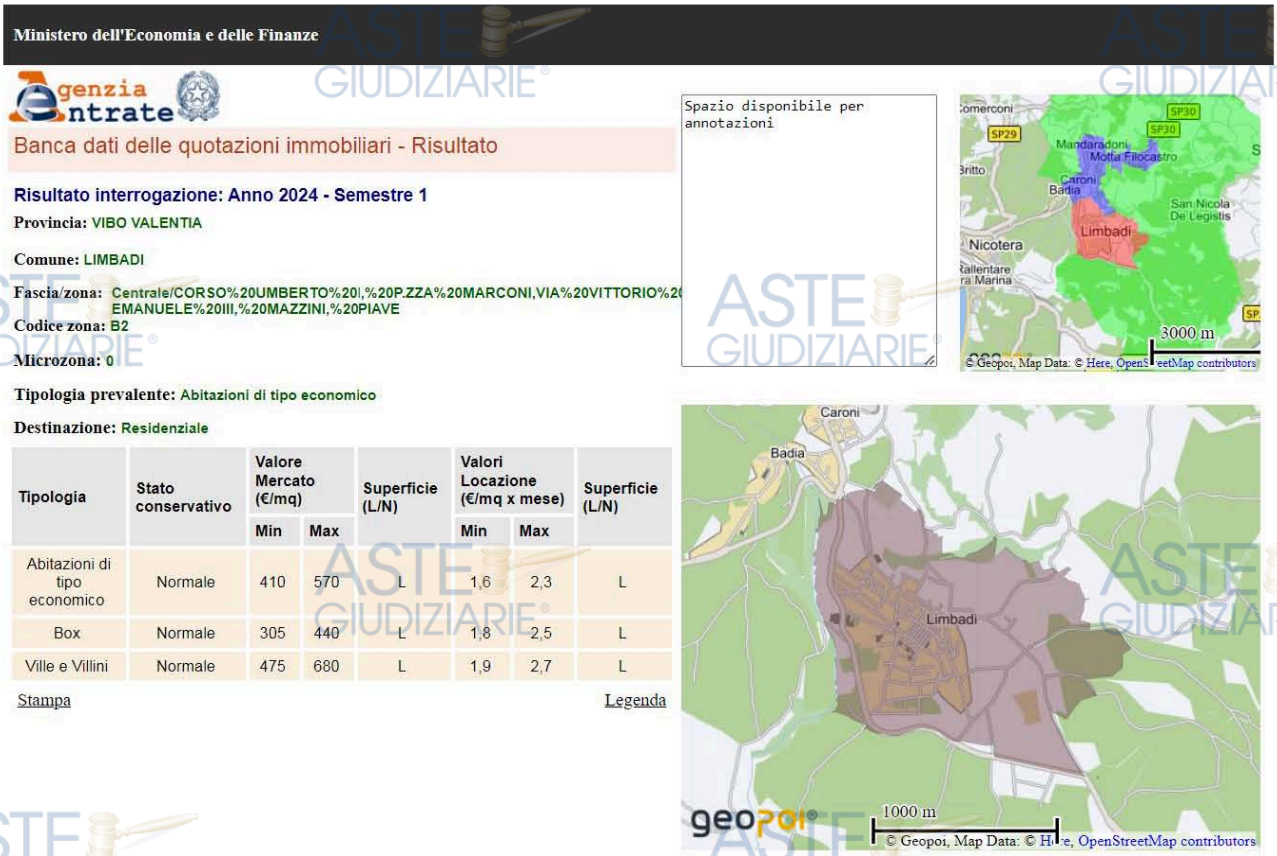
Dall'analisi del mercato immobiliare sono stati desunti i seguenti valori:

Tipo di settore	Prezzo minimo	Prezzo massimo
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)	€ 410,00/mq	€ 570,00/mq
Aste immobiliari	/	/
Agenzie immobiliari e pubblicazioni web	€ 233,33/mq	€ 1.000,00/mq

I valori dell'OMI sono relativi alla zona centrale B2 del Comune di Limbadi e riferiti alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate nel I semestre 2024 per abitazioni di tipo economico. Non sono state rinvenute aste immobiliari nel centro abitato di Limbadi (ne sono state reperite alcune non valide ai fini della presente perizia, poiché riguardanti la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

frazione Caroni ed avente ad oggetto stalle, autorimesse, magazzini e negozi), mentre le agenzie ed i siti internet specializzati nel settore (immobiliare.it, caasa.it, globocase.it) si riferiscono ad immobili che fanno parte del mercato della zona centrale comunale.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: LIMBADI

Fascia/zona: Centrale/CORSO%20UMBERTO%20I,%20P.ZZA%20MARCONI,VIA%20VITTORIO%20EMANUELE%20III,%20MAZZINI,%20PIAVE

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	570	L	1,6	2,3	L
Box	Normale	305	440	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	Normale	475	680	L	1,9	2,7	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Immagine 1 – Valori OMI riferiti alla zona in esame.

La ricerca presso le agenzie ha restituito 5 immobili nell'area in esame di Limbadi:

N. immobile	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Prezzo (€/mq)	677,97	242,42	**209,30**	645,00	200,00

In grassetto è riportato l'immobile più prossimo alla via Mazzitelli e di caratteristiche simili a quella del bene oggetto di perizia.

La media dei prezzi dei beni sopra riportati è la seguente:

- prezzo medio dell'OMI = € 490,00 al metro quadrato;
- prezzo medio delle agenzie = € 394,94 al metro quadrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sostanzialmente c'è analogia tra le medie dei prezzi OMI ed i valori degli immobili posti in vendita dalle agenzie immobiliari on line.

Pertanto si può adottare il metodo OMI, considerando i valori massimi di questo, adeguati con dei coefficienti che tengono conto dello stato di conservazione dell'immobile, dell'ubicazione rispetto al centro abitato, dell'efficienza energetica, nonché delle varie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

I coefficienti, tratti dall'esperienza professionale, sono riportati di seguito:

0,90	Edificio plurifamiliare di oltre tre piani f.t
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
1,00	Villino a schiera
1,02	Edificio pluriplano, monofamiliare
1,05	Villa unifamiliare
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
1,00	Posti auto pari al numero di unità immobiliari
0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
0,95	Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari
0,90	Non esiste parcheggio comune
0,98	Senza citofono
1,00	Citofono apriporta
1,02	Video citofono
0,93	Privo di persiane, scuri o tapparelle
0,95	Persiane o scuri in condizioni scadenti
0,97	Persiane o scuri
0,99	Tapparelle in plastica o metallo
1,00	Tapparelle avvolgibili in legno
1,02	Tapparelle avvolgibili elettricamente
0,90	Finestratura con vetri ordinari
1,00	Finestratura con vetrocamera
0,98	Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1,02	Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali

1,02	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio (top gamma)
1,00	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti
0,60	Senza ascensore 5 piano f.t.
0,70	Senza ascensore 4 piano f.t.
0,80	Senza ascensore 3 piano f.t.
0,90	Senza ascensore 2 piano e 2 interrato
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
1,00	Con ascensore o montacarichi
1,00	Senza ascensore villa o villino (anche pluripiano)
1,00	Senza ascensore seminterrato
0,95	Privo di impianto di acqua calda
1,00	Con impianto di acqua calda autonomo
1,05	Con impianto di acqua calda centrale
0,96	Privo di riscaldamento
1,00	Riscaldamento autonomo
1,04	Riscaldamento centrale
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
1,00	Aria condizionata autonoma parziale
1,03	Raffrescamento estivo centrale
1,04	Aria condizionata autonoma totale
1,05	Aria condizionata centrale
0,65	Età oltre i 55 anni
0,75	Età da 41 a 55 anni
0,80	Età da 21 a 40 anni
0,85	Età da 10 a 20 anni
0,90	Età da 5 a 9 anni
0,95	Età da 0 a 4 anni (diverso dal primo utilizzo)
1,00	Età da 0 a 4 anni (primo utilizzo)

Immagine 2 – Coefficienti di correzione che tengono conto delle condizioni del bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto i coefficienti da utilizzare risultano:

- 1,00 per la tipologia di edificio (assimilabile ad un villino a schiera);
- 0,90 per l'assenza di posti auto comuni;
- 1,00 per la presenza del citofono, anche se non funzionante;
- 0,97 per la presenza di tapparelle e persiane in condizioni mediocri;
- 0,90 per la presenza di finestrature con vetri ordinari;
- 1,00 per la pavimentazione prevalentemente in ceramica;
- 0,96 per le condizioni scadenti di porte interne e finiture;
- 1,00 per la tipologia di piano (di bene assimilabile a villino a schiera);
- 1,00 per la predisposizione di produzione di acqua calda anche se non presente;
- 0,96 per l'assenza di impianto di riscaldamento;
- 1,00 per l'aria condizionata autonoma parziale;
- 0,80 per via della ristrutturazione avvenuta da poco meno di 40 anni.

Il valore di partenza, da cui ricavare quello effettivo, è quindi il massimo dell'OMI per abitazioni di tipo economico, ossia:

€ 570,00/mq

Moltiplicando tale valore per il coefficiente globale (pari a 0,579) si ha:

<u>€ 330,19 al metro quadrato di superficie commerciale</u>

Il prezzo di mercato dell'immobile sarà pari a:

€/mq 330,19 * mq 152,3 = € 50.287,94

a cui bisogna detrarre il costo della regolarizzazione urbanistica:

€ 50.287,94 – € 5.000,00 = € 45.287,94

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che si può arrotondare a **€ 45.000,00**

EVENTUALE DIVISIONE DEL BENE IN SINGOLI LOTTI

Il bene, come già scritto, non risulta frazionabile e per questo la vendita avverrà per unico lotto, del quale la debitrice detiene la piena proprietà per la quota di 1/1.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento indipendente di civile abitazione – posto ai piani terra e primo – sito nel Comune di Limbadi alla Via Dottore Giovanni Mazzitelli n. 8 e censito in catasto al foglio 16 particella 104 sub 5 graffato al foglio 16 particella 107 sub 1.

Prezzo appartamento € 45.000,00

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

Sul bene gravano le sole tasse locali sulla casa e sui rifiuti. Non gravano spese ordinarie o straordinarie insolute, nonché costi di gestione. Il bene non fa parte di un condominio.

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

LOTTO UNICO – FORMALITA' DA CANCELLARE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*

Verbale di pignoramento immobili del 17 aprile 2024 numero di repertorio 455 del Tribunale di Vibo Valentia, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 22 maggio 2024 – Registro Generale n. 3425, Registro Particolare n. 3000, a favore di [redacted], con sede a [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], contro [redacted], nata a [redacted] (VV) l'[redacted], c.f. [redacted].

2. *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*

Verbale di pignoramento immobili del 23 maggio 2012 numero di repertorio 730 del Tribunale di Vibo Valentia, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 18 giugno 2012, Registro Generale n. 3346, Registro Particolare n. 2878, a favore di [redacted], con sede a [redacted] ([redacted]), c.f. 01806740153, contro [redacted], nata a [redacted] ([redacted] l'[redacted], c.f. [redacted].

3. *IPOTECA VOLONTARIA*

Ipoteca volontaria del 21 maggio 2007 numero di repertorio 57783/22604, con atto a rogito del Notaio Comerci Sapienza di Vibo Valentia (VV), iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 24 maggio 2007 – Registro Generale n. 3219, Registro Particolare n. 767, a favore di [redacted], con sede a [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], contro [redacted], nata [redacted] (VV) l'[redacted], c.f. [redacted], e contro [redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], c.f. [redacted] in qualità di debitore non datore di ipoteca, a garanzia di mutuo fondiario della durata di 18 anni relativo ad un capitale di € 135.000,00 ed un valore totale di € 270.000,00.

Alla data di deposito della perizia non gravano altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13 – "*Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario*";

Si riportano di seguito i dati necessari dell'appartamento per effettuare la voltura.

Comune	*Limbadi (VV)*
Catasto	*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*
Foglio – 1	*16*
Particella – 1	*104*
Sub – 1	*5*
Foglio – 2	*16*
Particella – 2	*107*
Sub – 2	*1*
Intestato a	[redacted]
Codice fiscale	[redacted]
Diritto reale e quota	*Proprietà per 1/1*

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

Il bene non è interessato dalla presenza di amianto. Tuttavia, sul terrazzo sono presenti rifiuti inerti, caduti dal soprastante cornicione, che andranno rimossi e smaltiti con un costo presumibile di circa € 500,00.

Si precisa inoltre che occorrerà procedere quanto prima ad una messa in sicurezza dei sottobalconi e dei cornicioni viste le precarie condizioni in cui si presentano.

15 – "*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*".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data la conformazione del bene è opportuno mantenere la destinazione residenziale.

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

Per il bene in esame non risultano erogati contributi di alcun tipo.

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

Ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita si ricorda solo di **procedere con la messa in sicurezza del sottobalcone lato strada e del soprastante cornicione** con una certa urgenza, per tutelare la pubblica incolumità. Il sottoscritto consiglia anche di procedere con la **sistemazione del cornicione retrostante**, lato terrazzo.

Con quanto sopra il Perito Stimatore, ringraziando la S.V. per la fiducia concessa, ritiene di aver esaurito il proprio compito e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Vibo Valentia, lì 5 dicembre 2024

Il Perito

Ing. Alessandro Nunnari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. ALLEGATI

Si allegano alla relazione:

1) comunicazioni alle parti per gli accessi al bene con ricevute di consegna
2) verbali di accesso
3) immagine satellitare
4) estratto di mappa catastale
5) visura catastale
6) planimetria catastale
7) visure ipotecarie
8) nota di trascrizione del pignoramento
9) nota di altre formalità pregiudizievoli
10) titolo di provenienza del bene al debitore
11) titoli edilizi
12) ricevute di rettifica catastale
13) fotografie interne ed esterne del bene con indicazione degli ambienti
14) descrizione sintetica dell'immobile con identificazione catastale
15) elenco formalità gravanti
16) ricevute di invio della bozza e della perizia definitiva alle parti

Vibo Valentia, lì 5 dicembre 2024

Il Perito

Ing. Alessandro Nunnari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

***

Procedura Esecutiva n. 19/2024 R.G.E.

[redacted]

– Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia –

Perito

Ing. Alessandro Nunnari

Firmato Da: NUNNARI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ffbc6f7e9398a59873bdf7fdd66d90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

Con Ordinanza del 1° febbraio 2025, notificata in data 3 febbraio 2025, l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Orefice, invitava il sottoscritto ing. Alessandro Nunnari – perito nell'Esecuzione Immobiliare 19/2024 R.G.E., promossa da [redacted] nei confronti di [redacted] – a "specificare i lavori necessari per la messa in sicurezza delle zone indicate per tutelare l'incolumità pubblica, specificando l'effettiva urgenza dei medesimi e i relativi costi".

2. RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE

Nella perizia depositata si è dato atto della presenza di crolli del sottobalcone lato strada e dei cornicioni/gronde, per via di infiltrazioni di acqua che hanno logorato le strutture portanti ed hanno provocato il distacco dell'intonaco, lo sfondellamento, cioè la caduta dei mattoni costituenti il riempimento del sottobalcone e dei due cornicioni/gronde, nonché distacchi di calcinacci, sia su strada pubblica che sulla corte privata retrostante.

Al fine di ovviare a tale situazione di pericolo, si dovrà dare incarico ad una impresa edile (possibilmente dotata di cestello elevatore o di piattaforma elevatrice, al fine di evitare l'incomoda e costosa installazione di un ponteggio fisso), la quale dovrà realizzare le seguenti lavorazioni, nell'ordine in cui sono descritte e da effettuare sugli elementi di cui alle foto successive (foto 1, 2, 3 e 4):

- richiesta di occupazione del suolo pubblico – da inoltrare al Comune di Limbadi, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori;
- spicconatura dell'intonaco, ossia scrostamento totale di tutte le parti di intonaco ammalorato, sia nel sottobalcone lato strada che nei due cornicioni/gronde (lato strada e lato retrostante). La spicconatura dovrà riguardare il 100% dell'intonaco;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NUNNARI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ffbc6f7e9398a59873bdf7fdd66d90

- eliminazione dei mattoni pericolanti del sottobalcone e di quelli eventualmente presenti nei cornicioni/gronde del primo piano e che sono in fase di crollo;
- smaltimento dei rifiuti inerti derivanti dalle demolizioni di cui ai precedenti punti, con trasporto e stoccaggio degli stessi presso una discarica autorizzata;
- protezione delle barre di armatura e/o delle putrelle del sottobalcone e dei cornicioni/gronde, con adeguati prodotti e/o vernici passivanti e protettive;
- ripristino del mattonato o posa, in sostituzione di questo, di polistirolo per riempimento del sottobalcone e dei cornicioni/gronde e stesa di adeguati prodotti di rinforzo del calcestruzzo armato (ad esempio, con Geolite della Kerakoll).

Non si ritiene necessario provvedere alla rasatura/pittura successiva di tali elementi.

Per questi lavori il costo massimo previsto, comprensivo di manodopera, nolo di cestello e materiali, non dovrebbe superare € 1.500,00 oltre IVA 10%, per totali:

€ 1.650,00

Tali operazioni dovranno essere realizzate quanto prima, al fine di evitare ulteriori logoramenti delle strutture in cemento armato e quindi ulteriori cadute di calcinacci.

Con quanto sopra il Perito Stimatore, ringraziando la S.V. per la fiducia concessa, ritiene di aver esaurito il proprio compito e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Vibo Valentia, lì 11 febbraio 2025

Il Perito

Ing. Alessandro Nunnari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NUNNARI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ffbc6f7e9398a59873bdf7fdd66d90

Foto 1 – Sottobalcone e cornicione/gronda lato strada.

Foto 2 – Ingrandimento sul sottobalcone lato strada.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NUNNARI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ffbc6f7e9398a5987f3bdf7fdd66d90

Foto 3 – Cornicione/gronda lato retrostante.

Foto 4 – Ingrandimento sul cornicione/gronda sfondellato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NUNNARI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ffbc6f7e9398a5987f3bdf7fdd66d90