

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO:** creditore Banco BPM Spa – debitore esecutato  
Numero di ruolo generale: 39/2023.

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice  
Custode: Avv. Valeria De Pascali

Esperto Stimatore: Ing. Cristian Genovese

Il Giudice ha conferito al sottoscritto Ing. Cristian Genovese l'incarico di esperto nella procedura descritta in epigrafe, chiedendogli di:

Provvedere, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, 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 del bene al debitore; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).

Previa comunicazione scritta al debitore, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all'indirizzo risultante dagli atti, ed al creditore procedente, dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile, provvedere:

1. Ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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); indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti, mortis causa, non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione del bene.
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, 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 od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - a) Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
  - c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
  - d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
  - e) Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
  - f) Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri 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, indicando 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, provvedere ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo, sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.lgs. 378/01; indicare in particolare gli estremi della concessione ad edificare e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
  8. Procedere, ove necessario, ad seguire 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 degli immobili, avuto 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, fornire la valutazione anche della sola quota. Indicare, espressamente e compiutamente, le condizioni dell'immobile ed il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, procedere al calcolo della superficie 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti, in maniera distinta, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo considerare, 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. Indicare 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. Indicare 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. Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.
13. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indicare i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento (eternit, etc.), in base alla normativa di legge.
14. 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.
15. Indicare l'esistenza di eventuali contributi, regionali o comunitari, concessi sull'immobile, quantificandone il valore.
16. Indicare quanto altro reputato utile e necessario, ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

### Studio degli atti del procedimento

*Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, 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 del bene ai debitori; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).*

Immobili di proprietà di (c.f. .)

La procedura interessa due unità immobiliari, che si trovano nel Comune di Vibo Valentia (VV); sono costituite da:

- Appartamento ad uso residenziale censito al catasto fabbricati del Comune di Vibo Valentia al foglio 38, particella 1128, subalterno 6, contrada Bitonto s.n.c., composto da piano seminterrato, primo e secondo.
- Locale ad uso non residenziale censito nel catasto fabbricati di Vibo Valentia al foglio 38, particella 1128, subalterno 5, contrada Bitonto s.n.c., piano terra.

## PDF Eraser Free

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto esaminava la documentazione ex art. 567 c.p.c., osservando che era sostituita da certificazione notarile risalente ai titoli di provenienza ante ventennio. Il pignoramento risulta infatti trascritto sui RRII il giorno 3 agosto 2023, mentre la certificazione notarile risale al titolo di provenienza delle particelle di terreno, su cui è stato realizzato il fabbricato di cui gli immobili in esame sono parte, e precisamente all'atto del Notaio Domenico Scordamaglia, in Vibo Valentia, del 12 luglio 1985 rep. n. 4966, trascritto in Vibo Valentia il 2 agosto 1985 ai n.ri 11860/10094.

Lo scrivente verificava la corrispondenza tra i dati riportati nella certificazione notarile e quelli catastali. Acquisiva le planimetrie catastali dei beni pignorati e le relative visure.

Acquisiva altresì il titolo di provenienza dei beni al debitore, coniugato ed in regime di separazione dei beni, costituito dall'atto di compravendita, redatto dal Notaio Pasquale Faccioli il 9 febbraio 2007 repertorio 65329/15113, trascritto a Vibo Valentia il 14 febbraio 2007 ai n.ri 938/744.

### Quesiti

*1. Avverta questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.*

Il sottoscritto comunicava per iscritto al debitore, a mezzo raccomandata con A.R., l'incarico ricevuto e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 7 febbraio 2024. Le operazioni iniziavano regolarmente, il giorno fissato, e si svolgevano correttamente, senza alcuna difficoltà nell'accedere agli immobili. Alle operazioni presenziava anche il custode Avv. De Pascali.

*2. Identifichi il bene 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.*

Le due porzioni immobiliari sono state pignorate con verbale del Tribunale di Vibo Valentia rep. n. 475 del 27 luglio 2023, trascritto il 3 agosto 2023 al n. 4000 RP ed al n. 4981 RG. L'atto di pignoramento riguarda la proprietà dei beni, riconducibile interamente a (c.f.

), al quale era pervenuta mediante atto compravendita, redatto dal Notaio Pasquale Faccioli il 9 febbraio 2007 repertorio 65329/15113, trascritto a Vibo Valentia il 14 febbraio 2007 ai n.ri 938/744.

Porzione immobiliare particella 1128, subalterno 6 (abitazione)

Il bene pignorato è destinato a civile abitazione, in Vibo Valentia (VV), località Bitonto, con accesso da strada privata che si diparte dalla via Fortunato Seminara; esso si compone di seminterrato, piano primo e sottotetto, collegati da scala interna. La porzione immobiliare in esame confina con la porzione edilizia, subalterno 5, pure pignorata nella presente procedura, con il subalterno 4 e con il subalterno 8 della stessa particella, estranei alla procedura, e con strada privata.

Porzione immobiliare particella 1128, subalterno 5 (laboratorio per arti e mestieri)

Il bene è al piano terra, con accesso da strada privata che si diparte dalla via Fortunato Seminara; è destinato a laboratorio per arti e mestieri e si compone del piano terra e della corte esterna di pertinenza. Esso confina con il subalterno 6, pure pignorato, con il subalterno 3 e con il subalterno 7 della stessa particella, estranei alla procedura, e con la particella 685.

Le due unità pignorate si trovano sulla stessa verticale.

### *3. Fornisca una sommaria descrizione del bene.*

Porzione immobiliare particella 1128, subalterno 6 (abitazione)

Il bene consiste in un'abitazione distribuita su due piani fuori terra (primo e sottotetto) oltre seminterrato, collegati da scala interna; è composta da tre camere, ognuna con balcone, ed un servizio al piano primo, oltre che da unico ampio locale al piano sottotetto. Al seminterrato si trovano l'autorimessa, con rampa esterna che si diparte dalla confinante strada privata, un bagno - lavanderia ed una cantina finestrata. L'immobile è rifinito molto bene ed in buone condizioni. Le foto dalla n. 1 alla n. 9 descrivono il piano primo; le foto dalla n. 10 alla n. 13 descrivono il sottotetto e le foto dalla n. 14 alla 20 il seminterrato.

Porzione immobiliare particella 1128, subalterno 5 (laboratorio)

Il bene si trova al piano terra e consiste all'esterno in una piccola corte di accesso, che conduce dalla strada privata alla porta di ingresso, ed all'interno in un ampio locale, una cucina ed un servizio. Dall'interno dell'unità immobiliare si accede, tramite porte - finestre, ad un ampio giardino esterno di pertinenza.

L'immobile è rifinito molto bene ed in buone condizioni. Le foto 21 e 22 descrivono la corte di accesso; le foto, dalla n. 23 alla n. 31, il piano terra e le foto 32 e 33 il giardino esterno di pertinenza.

Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da travi e pilastri in cemento armato formanti telai e da solai orizzontali in latero cemento gettati in opera. Le pareti perimetrali del piano seminterrato, ove fungano da sostegno del terrapieno, sono eseguite in cemento armato; quelle dei piani fuori terra invece sono eseguite con doppia fodera di mattoni forati dello spessore di cm 12, tra le quali è stato interposto un pannello isolante. I divisori interni sono realizzati ugualmente in mattoni forati.

*4. Riferisca 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, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

Entrambe le porzioni immobiliari in studio, part. 1128 sub 6 e sub 5, sono possedute dall'esecutato [REDACTED] rilasciata dal Comune di Vibo Valentia. Entrambe le porzioni immobiliari sono disabitate.

*5. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- a) *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*

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

Per tutte le porzioni immobiliari considerate, non esistono formalità, vincoli od oneri, che resteranno a carico degli acquirenti.

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

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita, con costi di cancellazione a carico della procedura, per le due porzioni immobiliari esaminate, sono:

- a) *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 14 febbraio 2007 al n. 160 del registro particolare e al n. 939 del registro generale, Pubblico Ufficiale notaio Faccioli Pasquale, in Vibo Valentia, rep. 65330/15114 del 9 febbraio 2007.*
- b) *Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 3.8.2023 ai nn. 4981/4000, Pubblico Ufficiale Trib. Vibo Valentia rep. 475 del 27.07.2023.*

I costi di cancellazione sono pari ad Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria e ad Euro 294,00 per il verbale di pignoramento.

*7. Verifichi 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.lgs. 378/01; indichi in particolare gli estremi della licenza ad edificare e dell'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.*

Gli immobili esaminati sono stati realizzati con permesso di costruire, del Comune di Vibo Valentia, n. 481 del giorno 8 marzo 2006. Non è stata rinvenuta l'agibilità negli archivi comunali, sebbene la società di costruzioni venditrice, nell'atto di provenienza del bene all'esecutato, dichiari che la stessa sia stata rilasciata in data 15 gennaio 2007.

Esame della regolarità rispetto ai titoli edilizi:

- Porzione immobiliare particella 1128, subalterno 6 (abitazione): al seminterrato si osserva una lavanderia, con servizio igienico, non prevista in progetto (foto 17); al piano primo si osserva una camera invece della prevista cucina (foto 8). Nel piano sottotetto si trova una soffitta come da progetto.
- Porzione immobiliare particella 1128, subalterno 5 (laboratorio per arti e mestieri): è posta interamente al piano terra; si osserva una cucina non prevista in progetto (foto 26 e 27) ed il bagno in una posizione diversa da quella rappresentata sul grafico progettuale (foto 30 e 31). Globalmente si rileva una disposizione delle partizioni interne diversa dal progetto.

Il subalterno 5 è stato usato ed è usabile come abitazione.

Non si rilevano ampliamenti di superficie coperta o di volume. E' possibile presentare Scia in sanatoria per la diversa disposizione delle partizioni interne e per il cambio di destinazione d'uso, affrontando una spesa stimata in 5.000 €.

*8. Procedere, ove necessario, ad seguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua*

## PDF Eraser Free

*correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari, non regolarmente accatastate.*

La planimetria catastale del subalterno 6 rispecchia l'estensione e la morfologia dell'immobile nella posizione delle tamponature esterne e nella posizione dei tramezzi.

La planimetria catastale del subalterno 5 rispecchia anch'essa l'estensione e la morfologia dell'immobile, nella posizione delle tamponature esterne e dei tramezzi.

I due subalterni sono attualmente comunicanti mediante porta, non prevista, fra il laboratorio al piano terra ed il pozzo scala che unisce i piani seminterrato, primo e sottotetto. Inoltre il bagno al piano terra ha accesso dal suddetto pozzo scala, invece che dall'attiguo ambiente al piano terra.

Il subalterno 6, classato come abitazione, ed il subalterno 5, classato come laboratorio per arti e mestieri, potranno essere uniti in un'unica unità immobiliare urbana, classata come abitazione e rappresentata da un'unica planimetria, dopo aver sanato la posizione urbanistica, come esposto nella risposta al precedente quesito.

*9. Indichi il valore commerciale degli immobili, avuto 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.*

Nella determinazione della superficie commerciale, le pertinenze vengono considerate mediante opportuni coefficienti di differenziazione: i sottotetti vengono considerati con il coefficiente 0.20, i balconi coperti con il coefficiente 0.35 ed i balconi scoperti con 0.25, la corte-giardino con 0.10, le autorimesse con 0.60 e le cantine con 0.20. Si userà un metodo estimativo pluriparametrico, che consente di superare le carenze del metodo monoparametrico, affinando la stima tramite più parametri (i quali rappresentano le peculiarità dell'immobile) tutti riassunti in un coefficiente K, da

## PDF Eraser Free

applicarsi al valore al metro quadro degli immobili migliori venduti nella stessa zona, in cui si trovano quelli in studio.

Il valore degli abitazioni migliori in zona è pari a 1.575,00 €/mq.

### Porzione immobiliare particella 1128, subalterno 6 (abitazione)

Da considerazioni sull'età, sulla qualità, sullo stato di manutenzione dell'immobile e sulle utilità di cui è dotato, appare appropriato un valore del coefficiente K pari a 0,90. Applicando tale coefficiente al valore al metro quadro, medio, si ottiene:

$$1.575,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 0,90 \approx 1.418 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Considerato che la superficie commerciale risulta di 95 mq, il valore per l'intero bene, ottenuto moltiplicando il valore al metro quadro per la superficie commerciale, è:

$$1.418 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 95 \text{ mq} = 134.710 \text{ €}$$

### Porzione immobiliare particella 1128, subalterno 5 (laboratorio per arti e mestieri)

La porzione immobiliare, pur essendo classata come laboratorio per arti e mestieri, è stata usata ed è usabile come abitazione, per cui esprimendo le stesse considerazioni sull'età, sulla qualità e sullo stato di manutenzione dell'immobile, già svolte per il subalterno 6, appare appropriato un valore del coefficiente K pari a 0,90. Applicando tale coefficiente al valore al metro quadro, si ottiene come visto:

$$1.575,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 0,90 \approx 1.418 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Considerato che la superficie commerciale risulta di 74 mq, il valore per l'intero bene, ottenuto moltiplicando il valore al metro quadro per la superficie commerciale, è:

$$1.418 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 74 \text{ mq} = 104.932 \text{ €}$$

Poiché il complesso, formato dalle due unità immobiliari in studio, deve essere considerato simile ad un villino, sono state consultate le quotazioni, fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per villini in Vibo Valentia, C. da Bitonto. Si apprende che il

## PDF Eraser Free

valore al metro quadro è compreso nell'intervallo fra 880 €/mq e 1.150 €/mq; il valore al metro quadro determinato dal sottoscritto, 1.418 €/mq, è leggermente superiore a tale intervallo, ma ciò è spiegabile in virtù delle finiture molto accurate, di cui sono dotate le unità in studio.

I beni pignorati nella presente procedura, formano unico lotto di vendita:

Lotto unico (unità immobiliari in Vibo Valentia, foglio 38, part. 1128, subalterno 6 e subalterno 5):

Appartamento, composto di seminterrato, piano primo e sottotetto, di superficie commerciale pari a 95 mq, sito in C. da Bitonto, Vibo Valentia, catastalmente individuato al foglio 38, p.lla 1128, sub 6 del Catasto Fabbricati di Vibo Valentia, categoria A/3, classe 2 e rendita di Euro 245,83.

Laboratorio per arti e mestieri al piano terra, di superficie commerciale pari a 74 mq, catastalmente individuato al foglio 38, p.lla 1128, sub 5 del Catasto Fabbricati di Vibo Valentia, categoria C/3, classe 3 e rendita di 142,34 €.

L'intero lotto ha valore di 134.710 € + 104.932 € = 239.642 € ≈ 239.650 €, da cui andranno sottratte le spese per la sanatoria delle difformità edilizie ed urbanistiche, stimate in 5.000 €, per cui il valore di vendita diviene pari a

$$239.650 € - 5.000 € = \mathbf{234.650 €}$$

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

Non facendo gli immobili parte di un condominio costituito, non esiste un importo fisso delle spese di gestione e di manutenzione, essendo le stesse rimesse all'arbitrio del possessore. Ugualmente non esistono spese straordinarie già deliberate. Non esistono ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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.*

Per l'unico lotto di vendita, dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità di seguito esposte:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 14 febbraio 2007 al n. 160 del registro particolare e al n. 939 del registro generale, Pubblico Ufficiale notaio Faccioli Pasquale, in Vibo Valentia, rep. 65330/15114 del 9 febbraio 2007.
- b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 3.8.2023 ai nn. 4981/4000, Pubblico Ufficiale Trib. Vibo Valentia rep. 475 del 27.07.2023.

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

Lotto unico (unità immobiliari in Vibo Valentia, foglio 38, part. 1128, subalterno 6 e subalterno 5):

Appartamento, composto di seminterrato, piano primo e sottotetto, sito in C. da Bitonto s.n.c., Vibo Valentia, catastalmente individuato al foglio 38, p.lla 1128, sub 6 del Catasto Fabbricati di Vibo Valentia, categoria A/3, classe 2, consistenza pari a 4 vani e rendita di Euro 245,83.

Laboratorio per arti e mestieri al piano terra, sito in C. da Bitonto s.n.c., Vibo Valentia, catastalmente individuato al foglio 38, p.lla 1128, sub 5 del Catasto Fabbricati di Vibo Valentia, categoria C/3, classe 3, di consistenza pari a 52 mq e rendita di 142,34 €.

I beni sono pervenuti al debitore mediante l'atto di compravendita, redatto dal Notaio Pasquale Faccioli il 9 febbraio 2007 repertorio 65329/15113, trascritto a Vibo Valentia il 14 febbraio 2007 ai n.ri 938/744.

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, etc.)*

Non è necessario effettuare smaltimento di alcun tipo di materiale di costruzione.

## PDF Eraser Free

14. Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettui le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

Il bene, identificato con il subalterno 6, è destinato a civile abitazione e non si presta ad altro utilizzo. Il subalterno 5 è destinato a laboratorio artigianale ma, per composizione nonché finiture, può essere destinato anch'esso a civile abitazione.

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

Non esistono contributi regionali o comunitari sui beni staggiti.

16. Dica infine quanto altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Non si rinvencono ulteriori elementi utili.

Si allegano

- a) Documentazione fotografica interna ed esterna
- b) Documentazione immobili (titoli edilizi, visure, planimetrie)
- c) Verbale di accesso ai beni
- d) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti nonché delle iscrizioni ipotecarie
- e) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- f) Compiuta giacenza della raccomandata inerente l'avvio delle operazioni peritali

Vibo Valentia lì 24 aprile 2024

Ing. Cristian Genovese