

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa GIULIA OREFICE

**CONSULENZA TECNICA
DI STIMA**

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 49/2024

KERDOS SPV S.r.l.

CONTRO

XXXX

Udienza 07/10/2025

Vibo Valentia

Il CTU
Arch. Gerarda Barbara Apicella

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Architetto Gerarda Barbara Apicella, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 207, con ordinanza del 4/12/2024 veniva nominata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione R.G.E.I. n. 49/2024, prestando giuramento di rito il 16/12/2024.

L'udienza è stata fissata per il 08/04/2025, successivamente, rinviata in data 7/10/2025.

Effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, il CTU, ha individuato i beni oggetto di consulenza; congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Laura Morelli, è stato comunicato a mezzo Raccomandata A/R al debitore e tramite pec al creditore procedente, che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto il giorno 3/01/2025 presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Spadola (VV), lungo la strada statale 110 Località Cannella n.22.



Durante il sopralluogo, si è proceduto insieme al mio collaboratore ad una ricognizione generale, a confrontare le planimetrie dei due sub con lo stato dei luoghi, procedere quindi al rilievo metrico e scattare fotografie sia all'esterno che all'interno dei due livelli.

Al termine si è redatto il relativo verbale, riservandosi di poter ritornare sui luoghi di causa in caso di necessità durante l'elaborazione dei dati rilevati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dallo studio della documentazione agli atti, dalla verifica diretta dei luoghi, e dal confronto dei dati catastali, si è constatato che i due sub pignorati fanno parte di un unico fabbricato che si sviluppa su tre livelli (di cui l'ultimo non è interessato dal pignoramento), ubicato in località Cannella n.22 lungo la strada statale 110.

I due sub pignorati sono individuati al N.C.E.U del Comune di Spadola (VV):

- piano terra - **foglio n. 6, p.lla 345, sub 3 cat. C/1;**
- piano primo - **foglio n. 6, p.lla 345, sub 4 cat. A/3;**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La scrivente, inoltre controllava prima del sopralluogo, l'esistenza agli Atti del Tribunale della documentazione di seguito elencata:

- ATTO DI PIGNORAMENTO- *Immobile trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 25/09/2024 ai nn. 6057/5321 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 5/07/2024 N. di Repertorio 882 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia;*
- CERTIFICAZIONE notarile del 26/09/2024 a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbaglio, notaio in Palermo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari relativo al ventennio antecedente la data del pignoramento.

.....

Il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima del compendio pignorato, formulava i seguenti quesiti:

- a) *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art.567c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o idonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i debitore/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento.*

La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e 2009, senza risalire al titolo di acquisto. In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art.567 cpc.

- b) *Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i 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 e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*

Scopo della stima

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

Identificazione e localizzazione del bene immobile

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

- *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*

Operazione non ritenuta necessaria.

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

La seguente perizia consiste nella stima dei due immobili posti uno al piano terra (cat. C/1), l'altro al primo piano (cat. A/3) di un fabbricato costituito da tre livelli, sito nel Comune di Spadola (VV) in Località Cannella n.22 lungo la strada statale 110 in prossimità dello svincolo che porta al Comune di Serra San Bruno (VV):

nel pignoramento sono catastalmente così individuati :

- **foglio n. 6, p.lla 345, sub 3 cat.C/1 piano terra; classe 1, consistenza 210 mq, superficie catastale 218 mq, rendita € 824,26;**
- **foglio n. 6, p.lla 345, sub 4 cat.A/3 piano primo; classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 156 mq, rendita € 161,13;**



Entrambi i beni pignorati risultano in testa a:

- **XXXX– c.f. - nato a xxxx (VV) – Proprietà 1/1 .**

L'immobile al piano terra (C/1 negozio bottega) catastalmente **foglio n. 6, p.lla 345, sub 3 cat.C/1** confina con strada statale 110, *proseguendo in senso orario con il corpo scala, particella 279, con spazio scoperto di proprietà che è limitante con terreno particella 422 e particella 370.*

L'appartamento al piano primo (A/3 appartamento di tipo economico) catastalmente **foglio n. 6, p.lla 345, sub 4 cat. A/3** confina con strada statale 110, *proseguendo in senso orario con il corpo scala, particella 279, con spazio scoperto di proprietà che è limitante con terreno particella 422 e particella 370.*

Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell' **ATTO DI PIGNORAMENTO**
- *Immobile trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 25/09/2024 ai nn. 6057/5321 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 5/07/2024 N. di Repertorio 882 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia;*

Il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà.

- Gli immobili pignorati sono stati costruiti sul terreno la cui proprietà è pervenuta al Sig. XXXX per atto di donazione accettata del 13/08/1984- Notaio Sapienza Comerci Sede Serra San Bruno, registrato a Serra San Bruno il 03/09/1984 n.662 vol.95 trascritto il 11/09/1984 ai nn.18030/16080 da potere di

[A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;](#)

I beni oggetto di pignoramento, catastalmente unità separate con categorie diverse, costituiscono i primi due livelli di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre il tetto di copertura. Il fabbricato sorge fuori dal centro abitato, in prossimità dello svincolo lungo la strada statale 110 che conduce da un lato a Serra San Bruno (comune più importante nella zona montana) dall'altro al comune di Spadola (piccolo comune nell'entroterra delle Serre Calabre). Un ampio cortile della stessa proprietà divide il fabbricato dalla strada statale.



Il fabbricato sul lato sud est è in aderenza ad un'altra costruzione (p.lla 370) lasciando così l'intero immobile libero sugli altri tre lati; la struttura portante è in cemento armato con tamponatura in mattoni forati e tetto di copertura a due falde inclinate.

Il piano terra (in realtà un piano rialzato), è stato destinato a locale ristorante-pizzeria, con la zona retrostante, adibita a servizi, forno a legna, cucina e dispensa; i piani superiori sono destinati ad alloggi e completamente rifiniti ed abitati.

Dal piazzale antistante il fabbricato, si accede attraverso due rampe di scale esterne; sul lato sinistro è posto l'ingresso dell'intero stabile, dalla quale si diparte internamente la scala che collega i vari livelli ed è comune a tutti i sub;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INGRESSO ABITAZIONI

INGRESSO LOCALE PIZZERIA

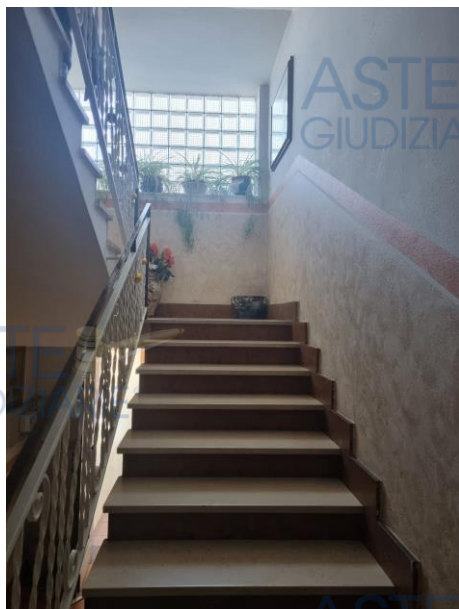
sul lato destro le altre scale esterne conducono ad una veranda che immette nella sala ristorante pizzeria del sub3 (categoria C1).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

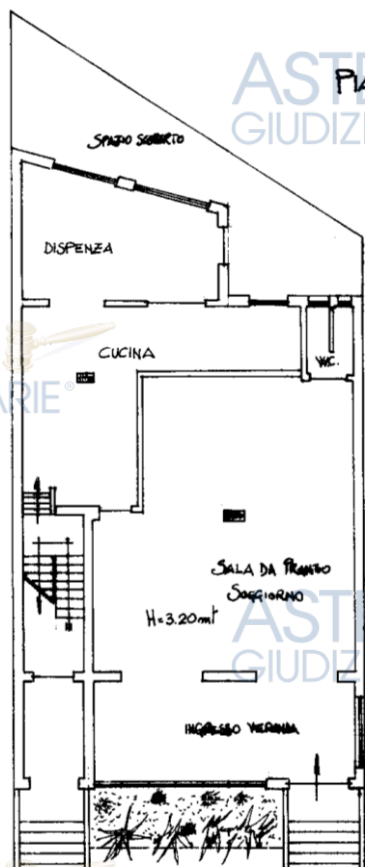
SCALE INTERNE

VERANDA -PIZZERIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE C1 -(LOCALE COMMERCIALE)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianta Piano Rialzato



PLAN.

CATASTALE
RILIEVO

• L'immo-
bile in
categoria **C1**
(foglio n. 6,

p.lla 345, sub
3), ha due
ingressi, uno
immette nella

sala ristorante – pizzeria il cui livello è rialzato rispetto al livello terra, consta di mq 95,50 più la veranda di mq 36,50 oltre i servizi igienici di mq 5,50; l'altro è posto in corrispondenza delle scale comuni, scendendo una piccola rampa, si giunge ai locali che sono a servizio della pizzeria (cucina, dispensa ecc..) per una superficie di circa mq 51, oltre ad uno spazio che funge da filtro con l'esterno di circa 8mq (cortile retrostante della stessa proprietà) .



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La sala destinata a pizzeria risulta un unico ambiente, in cui si distingue una prima parte corrispondente alla veranda delimitata per tutta la lunghezza da infissi in legno con vetro camera di circa mq36,50 , copertura in legno e pavimento in ceramica,



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



dalla restante di mq 95,5, un po più datata, in cui i passaggi tra i pilastri di c.a., sono evidenziati da archi in muratura.



Sul lato destro, due aperture, una più centrale di circa ml 3,50 ed una nei pressi dell'ingresso delimitata da porta scorrevole di circa 1,50ml, mettono in comunicazione questo locale con l'adiacente sala ristorante identificata con la particella 370 non oggetto della presente stima.





II



riscaldamento dell'ambiente avviene tramite un termo camino posizionato quasi centralmente alla sala.

Nella zona retrostante, un corridoio stretto separa i locali a servizio della pizzeria dalla cucina

di mq 17+

8mq , con

uscita

sullo

spazio

esterno

utilizzato

dai

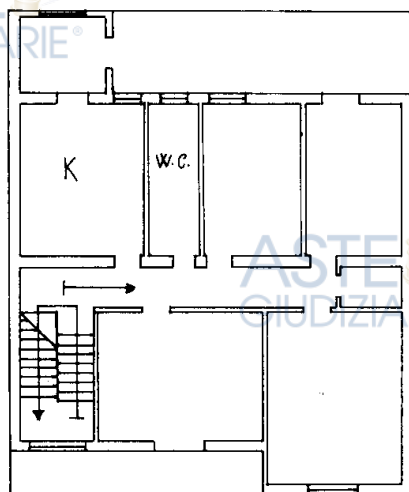
proprietar

i;



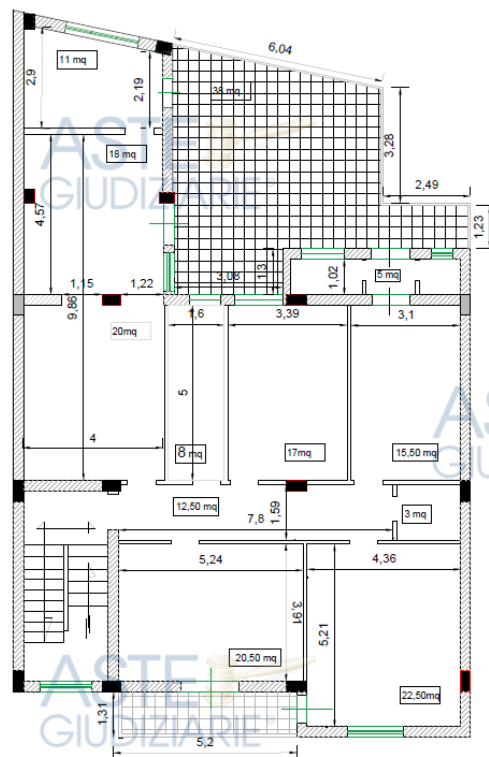
IMMOBILE A3 -(APPARTAMENTO SUB 4)

PIANTA PIANO PRIMO



PLAN. CATASTALE

Pianta Piano primo



RILIEVO

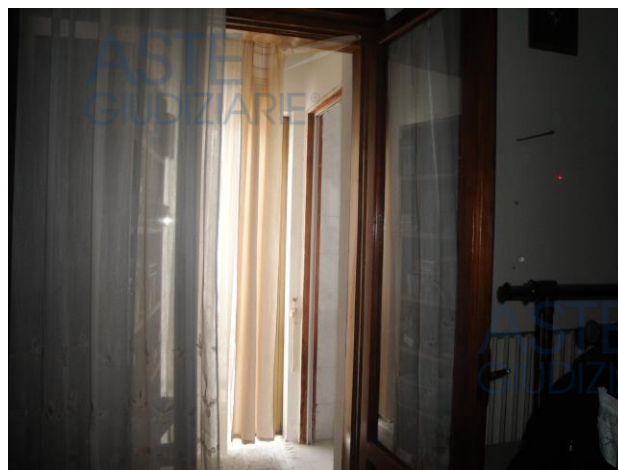
- All'appartamento posto esattamente al piano superiore (secondo livello fuori terra), identificato al N.C.E.U del comune di Spadola **A/3 (foglio n. 6, p.lla 345, sub 4)**, si accede attraverso delle scale laterali che conducono agli unici due appartamenti, del primo piano (bene pignorato) e del secondo, rivestite in lastre di marmo e delimitate da ringhiera in ferro.

Dal portoncino d'ingresso in legno a due ante si accede ad un lungo corridoio di mq12,50 che smista su entrambi i lati i vari ambienti.



Sul lato destro si susseguono due stanze adibite attualmente la prima a soggiorno di mq20,50 con balcone, a seguire la stanza da letto di mq22,50. Continuando in senso orario, in fondo al corridoio un piccolo ripostiglio di circa tre mq 3mq, separa l'altra stanza da letto di circa mq15,50, dalla quale si accede attraverso una porta finestra ad una zona destinata a servizi igienici di circa 5mq (non indicata nella planimetria

catast.
ale);





segue una stanza di mq17 e il locale bagno stretto e lungo di mq8 completo di vasca e doccia con rivestimento in piastrelle di ceramica.



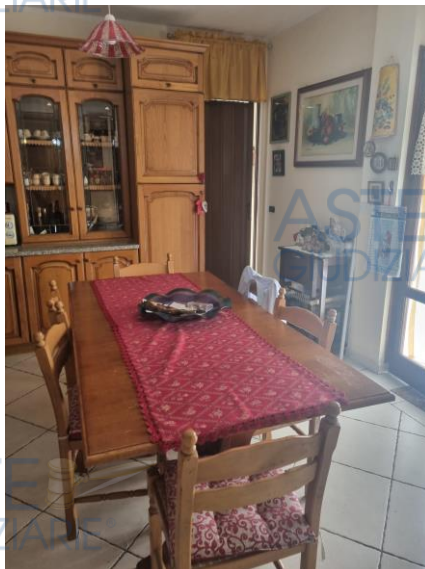
Sul lato sinistro in prossimità del portoncino d'ingresso si entra in un ampio locale lungo circa 10ml, distinto in una prima zona soggiorno con camino di 20mq, una seconda cucina pranzo di 18,50mq ed una terza destinata a locale ripostiglio di 11,50mq; da questo ambiente soggiorno-cucina-pranzo, tramite due balconi si accede ad una grande terrazza di 38mq che affaccia sulla parte retrostante. Tutto l'appartamento è completo in ogni sua parte, i muri sono intonacati e imbiancati, è pavimentato con piastrelle di marmo, ad eccezione della zona cucina-pranzo - ripostiglio, rifinita in piastrelle di ceramica, zona edificata successivamente al primo impianto per la quale è stata presentata domanda di condono edilizio nel 2004 (all.1-2).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





L'altezza interna è di tre metri, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e doppio infisso esterno in alluminio freddo, completi di tapparelle. Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro. Sono presenti tutti gli impianti, il riscaldamento avviene attraverso un termo camino.

Il piano primo ha una superficie coperta di mq176, oltre la terrazza di mq38 ed il balcone di mq6,80. Le condizioni generali interne dell'immobile sono apparentemente buone, anche se la tipologia e l'uso dei materiali denotano la scarsa qualità della costruzione.

I materiali utilizzati, pavimenti e rivestimenti, sono visibilmente datati e risentono dei limiti delle tecnologie del periodo anni settanta,

Esternamente il fabbricato presenta scarsa manutenzione, sono visibili tracce di umidità da risalita con qualche distacco di strato di pitturazione e intonaco,



A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti, aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di



scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- Immobile (negozi - botteghe) **piano terra C1:**

al momento del sopralluogo l'immobile era destinato a trattoria pizzeria, gestito dal figlio dell'esecutato sig. XXXX XXXX, (è stato stipulato un contratto di comodato d'uso all.3) socio accomandatario e legale pro tempore della società XXXX;

- Appartamento **piano primo A/3:**

l'immobile è utilizzato dal proprietario XXXX Bruno con la famiglia.

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

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

Altri pesi o limitazioni (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)

Esistenza di vincoli storici, culturali e archeologici.

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto

Non vi sono atti di asservimento urbanistici, non vi sono vincoli storici o di altro genere e altri pesi o limitazioni ulteriori rispetto a quanto riportato nel successivo punto n.6. Non ci sono insolvenze condominiali, in quanto trattasi di un piccolo fabbricato con due appartamenti oltre il locale commerciale, non è costituito il Condominio.

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

Relativamente ai beni staggiti (C/1 - A/3) censiti al NCEU :

foglio n. 6, p.lla 345, sub 3 cat.C/1; classe 1, consistenza 210 mq, superficie catastale 218mq, rendita € 824,26;

foglio n. 6, p.lla 345, sub 4 cat.A/3; classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 156 mq, rendita € 161,13;

le formalità esistenti coincidono e sono le seguenti:

- IPOTECA VOLONTARIA, Iscrizione NN.7291/2141 del 07/12/2005, nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 05/12/2005 Numero di repertorio 2897/1204, notaio Tigani Maria Stella sede Serrra San Bruno;
- PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/07/2024 Numero di repertorio 882 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia sede Vibo Valentia - Trascrizione NN.6057/5321 del 25/09/2024,
- **a favore di Kerdos SPV** srl sede di Milano C.F.11924580969 via Valtellina 15/17,
- **contro XXXX** nato a xxxx C.F. XXXXXX, per la Quota 1/1 del Diritto di Proprietà,
- Prima del deposito telematico della relazione definitiva di stima, sarà cura della sottoscritta produrre le ispezioni ipotecarie aggiornate, per controllare lo stato delle formalità .

.....

Le spese da sostenere per la cancellazione delle formalità attualmente sono le seguenti:

- € 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

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

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, D.L. 296/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili, provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

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

Da una ricerca approfondita presso l'U.T.C. del Comune di Spadola, alla Agenzia del Territorio, è emerso che il fabbricato, dove insistono i due immobili staggit, è stato realizzato su un terreno pervenuto a XXX per Atto di Donazione accettata del 13/08/1984 Notaio Sapienza Commerci sede Serra San Bruno registrato a Serra San Bruno il 03/09/1984 n.662 Vol.95 trascritto il 11/09/1984 nn. 18030/16080 da potere XXXXX.

Su detto terreno, è stato edificato senza titoli autorizzativi il fabbricato costituito da tre livelli, le opere sono state oggetto di **Concessione in Sanatoria** (legge 47/85 e legge 724/94) **n.9/S del 30/09/1997** (all.2);

Il primo piano (appartamento fg.6- p.lla 334 -sub 4) è stato interessato successivamente da un ampliamento di circa 30mq per il quale è stata presentata domanda di condono in data **10/12/2004 prot. n.000284** non ancora definita (all.2).

Per gli appartamenti staggit non ci sono stati interventi successivi che richiedessero ulteriori titoli abilitativi.

C1 - per il locale commerciale,

- CONFORMITA' URBANISTICA

- dal confronto della planimetria catastale con la situazione rilevata al momento del sopralluogo, si è riscontrata, qualche lieve difformità per quanto riguarda la divisione interna nella zona servizi; inoltre si è constatato la chiusura su due lati di un area di circa 8mq sottostante il terrazzo del primo piano, per la quale conviene dal punto di vista economico procedere alla rimozione degli

infissi che la delimitano su due lati.



Comunque le modeste trasformazioni interne (**irregolarità geometriche**), non comportano incremento dei parametri urbanistici trattandosi di interventi di edilizia libera, oggi rientrano nelle **tolleranze costruttive disciplinate dall'art. 34-bis comma 3 del Testo Unico 380/2001 e ss.mm.ii delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**. Le difformità possono essere regolarizzate con una SCIA, per un costo che comprenderà i diritti di segreteria le sanzioni oltre gli oneri per l'attività professionale (presumibilmente a circa € 3.000,00). Premesso quanto sopra, si può ritenere che l'immobile attualmente non è **conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico**.

- CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo non coincide con l'attuale planimetria catastale, e quindi il locale commerciale non è conforme anche catastalmente (all.1).

A/3 Appartamento primo piano

- CONFORMITA' URBANISTICA

Visto che al Comune ancora non è stata definita e conclusa la domanda di condono edilizio (Legge 326/2003), già inoltrata e per la quale sono stati pagati degli relativi oneri, ad oggi si può affermare che l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

- CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo non coincide con l'attuale planimetria catastale, e quindi l'appartamento non è conforme anche catastalmente (all.1).

Si precisa inoltre che la planimetria depositata al Catasto del 1992, è difforme dalla planimetria allegata alla pratica della Concessione in Sanatoria del 1997.

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;

L'adeguamento catastale, per ogni sub, comporta una spesa di € 700,00 per la presentazione del Docfa, oltre oneri e tributi catastali. L'attività professionale sarà effettuata previo autorizzazione del Giudice.

Relazione di stima

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

La sottoscritta ritiene che sia opportuno procedere alla vendita dei beni pignorati, in due lotti. Gli obiettivi finali posti a base del presente incarico, sono perseguiti, attraverso l'individuazione del più congruo valore complessivo dei beni immobili, degli impianti e delle opere accessorie attualmente insistenti sull'intera area di sedime. Per quanto riguarda il metodo di stima, si procederà sia con il metodo sintetico-comparativo che con il metodo analitico, anche se non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, in riferimento allo stato attuale dell'immobile ed alle sue caratteristiche.

Il procedimento di stima per confronto diretto è quello che vede la maggiore applicazione nella pratica estimativa, esso è basato sulla comparazione tra il valore del bene da stimare con quello

di un altro con caratteristiche simili, utilizzando quale parametro una grandezza (mq., numero vani....) proporzionale al valore del bene.

Nel caso in esame si è pensato di confrontare i beni di stima con altri immobili molto simili per tipologia e collocazione, non solo con i **valori OMI** ed immobili del comune di Spadola, ma si sono considerati anche i **valori OMI** e le pubblicità degli immobili in vendita o locazione del vicino Comune di Serra San Bruno, in quanto i beni staggiti anche se in periferia, sono nello stesso tempo più vicini per ubicazione a detto comune (all.3). Inoltre il Comune di Spadola consta di un esiguo numero di abitanti, tale da non determinare un vero mercato immobiliare di riferimento.

Stima sintetica

consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;

Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano:

Coefficiente di vetustà (anni dell'immobile)

Cu - Coefficiente relativo alle caratteristiche posizionali medie : Tale coefficiente tiene conto della ubicazione del bene immobile nelle varie zone urbane: qualità estrinseche.

Ct - Coefficiente relativo alle caratteristiche tipologiche dell'immobile: fabbricati di tipo signorile, civile, economico, popolare, rurale.

Cp - Coefficiente di piano: di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.). Nella determinazione di tale coefficiente si terrà conto che l'immobile non è dotato di ascensore.

Ca - Coefficiente relativo alle caratteristiche ambientali intrinseche: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile rispetto alle qualità di panoramicità, orientamento, luminosità. (I vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali. La panoramicità considera la particolare posizione dell'edificio ed assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello).

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

Ccm - Coefficiente stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

- Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale, che è quella che si ricava dall'analisi delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze come balconi, terrazze, giardini e delle cantine, soffitte, posti auto e garage; di seguito vanno analizzate: lo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle rifiniture, la posizione, la salubrità della zona, presenza di parchi e aree attrezzate, efficienza dei servizi e la panoramicità ecc...

Stima analitica a capitalizzazione di reddito:

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso l'immobile si considererà locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi di immobile di media grandezza; quindi useremo la formula

$$R = RI - (Q + Servizi + Tr + Amm/ne + Sf e Ines + I2)$$

R = Reddito normale medio annuo

RI = Reddito annuo lordo

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

Servizi = Spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

In base a quanto pubblicato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, e mediando i dati con i valori ottenuti da un'analisi di mercato svolte a Serra San Bruno e Spadola per i:

- locali commerciali in zona extraurbana non esiste un mercato di riferimento, si

considera come valore congruo:

- per la vendita € 600/mq,

- per l'affitto € 3,50/mq;

- per gli appartamenti in zona extraurbana – agricola, si attesta un valore :

- per la vendita di € 500/mq;

- per l'affitto un valore di € 2,00/mq.

Quale parametro verrà usata la superficie lorda dell'immobile e nel caso di balconi, terrazze e giardini si considererà la superficie adeguata a superficie virtuale.

Per gli immobili oggetto di pignoramento si avrà:



LOTTO N.1

LOCALE COMMERCIALE (negozio – bottega) C1

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale pizzeria mq 204,00

Superficie commerciale locali annessi mq 35

Superficie commerciale corte esterna mq 50

Superficie commerciale adeguata totale mq 239

Per l'immobile al piano terra le quotazioni dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari per **la vendita**, (variano da € 425–580/mq Spadola (VV) zona B2, microzona catastale n.0), quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona limitrofa si attestano su circa € 600,00/mq, su cui si applicheranno gli opportuni coefficienti riduttori di merito.

Per l'immobile al piano terra le quotazioni dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari per **l'affitto**, (variano da € 3,3mq–3,8/mq Spadola (VV) zona B2, microzona catastale n.0), quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di affitto nella zona limitrofa si attestano su circa € 3,50/mq, su cui si applicheranno gli opportuni coefficienti riduttori di merito.



A1	Immobile in SPADOLA		Località Cannella -S.S. 110					
					F	P	Sub	
					6	354	3	
	Stima Sintetica	Sup. comm. lorda mq.	superficie adeguata	valore unitario €/mq.	valore di mercato	€/mq* coeff.	Totali detrazioni	Valore Finale
	Locali pizzeria e serv.	204,00	204,00	600,00	122.400,00	478,80	24.724,80	97.675,20
	locali annessi famiglia	35,00	35,00	600,00	21.000,00	478,80	4.242,00	16.758,00
	corte esterna	50,00	12,50	600,00	7.500,00	478,80	1.515,00	5.985,00
	Totale	289,00	239,00	somma	150.900,00		28.966,80	120.418,20
		coeff.	Cu	Ct	Cp	Ca	Cf	Cm
			1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	0,80
	Stima Analitica	Sup. Comm.	Totale					
	Sup. lorda immobile mq.	289,00	289,00		Stima Sintetica	€		120.418,20
	Sup. Adeguata	239,00	239,00		Stima Analitica	€		136.391,47
	€/mq - affitto mensile	3,30	3,30		€	128.404,83	Valore Medio - Stima Tecnica	
	Reddito Mensile	788,70	788,70					
	Reddito Annuo Lordo	9.464,40	9.464,40					
	Q 7-10%	946,44	946,44					
	SERVIZI 5-8%	473,22	473,22					
	TR 7-10%	946,44	946,44					
	AMMNE 2-4%	189,29	189,29					
	SFITTO 2-3%	0,00	0,00					
	INTERESSI	89,44	89,44					
	SOMMANO	2.644,83	2.644,83					
	Reddito Medio Annuo	6.819,57	6.819,57		€	95.019,58	Il valore deprezzato dell'immobile	
	STIMA 5%	136.391,47	136.391,47					
						Valore Stimato	€	95.019,58

Dalle tabelle di calcolo, si evince che per l'immobile pignorato si avrà con un arrotondamento il valore stimato è:

€ 95.000,00

.....

LOTTO N.2

APPARTAMENTO A3

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale appartamento mq 176

Superficie commerciale balconi + terrazza mq 42,50 x 0,3=mq13,35

Superficie commerciale adeguata totale appartamento mq = mq 177,95

Per l'immobile al piano terra le quotazioni dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari per la vendita, (variano da € 250-300/mq Spadola (VV) zona R2, microzona catastale n.0), quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona limitrofa si attestano su circa € 500,00/mq, su cui si applicheranno gli opportuni coefficienti riduttori di merito.

Per l'immobile al piano terra le quotazioni dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari per l'affitto, (variano da € 1/mq-1,2/mq Spadola (VV) zona R2, microzona catastale n.0), quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di affitto nella zona limitrofa si attestano su circa € 2,00/mq, su cui si applicheranno gli opportuni coefficienti riduttori di merito.

Immobile in SPADOLA			Località Cannella -S.S. 110								
						F	P	Sub			
						6	354	4			
Stima Sintetica	Sup. lorda mq.	superficie adeguata	valore unitario €/mq.	valore di mercato	€/mq* coeff.	Totali detrazioni			Valore Finale		
Appartamento	176,00	176,00	500,00	88.000,00	399,00	70.224,00	17.776,00	70.224,00			
balcone	6,50	1,95	500,00	975,00	399,00	778,05	196,95	778,05			
terrazza	38,00	11,40	500,00	5.700,00	399,00	4.548,60	1.151,40	4.548,60			
totale	220,50	177,95	500,00	94.675,00			17.972,95	75.550,65			
	coeff.	Cu	Ct	Cp	Ca	Cf	Cm				
		1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	0,80	0,80			
Stima Analitica	Sup. Comm.	Totale									
Sup. lorda immobile mq.	220,50	220,50	Stima Sintetica			€	75.550,65				
Sup. Adeguata	177,95	177,95	Stima Analitica			€	76.933,12				
€/mq - affitto mensile	2,00	2,00	€			76.241,89	Valore Medio - Stima Tecnica				
Reddito Mensile	355,90	355,90									
Reddito Annuo Lordo	4.270,80	4.270,80									
Q 7-10%	427,08	427,08									
SERVIZI 5-8%	213,54	213,54									
IR 7-10%	427,08	427,08									
AMMNE 2-4%	85,42	85,42									
SFITTO 2-3%	0,00	0,00									
INTERESSI	40,36	0,00									
SOMMARIO	1.193,48	1.193,48									
Reddito Medio Annuo	3.077,32	3.077,32	€			65.568,02	Il valore deprezzato dell'immobile				
STIMA 5%	76.933,12	76.933,12									
Valore Stimato						€	65.568,02				

Dalle tabelle di calcolo, si evince che per l'immobile pignorato con un arrotondamento il valore stimato è:

€ 65.500,00

Ai fini del trasferimento dei beni pignorati bisognerà procedere all'aggiornamento catastale. Dal valore di stima saranno detratte le spese per la regolarizzazione catastale, pari per ogni subalterno ad €700,00 comprensive di tributi catastali e attività professionale oltre oneri di legge.

LOTTO 1	C1	€ 95.000,00	A detrarre €700,00	€ 94.300,00
LOTTO 2-	A3	€ 65.500,00	A detrarre €700,00	€ 64.800,00



Essendo gli immobili oggetto di procedura esecutiva, si applica un abbattimento del 10% sull'importo stimato, si avrà:

LOTTO 1 - C1 € 94.300,00 -10% = € 84.870,00

LOTTO 2 - A3 € 64.800,00 -10% = € 58.320,00

Con un arrotondamento, l'importo a base d'asta è:

LOTTO 1 - C1 = € 85.000,00

(EURO OTTANTACINQUEMILA/00) per un valore di circa € 356,00/mq

LOTTO 2 - A3 = € 58.000,00

(EURO CINQUANTOTTOMILA/00) per un valore di circa € 326,00/mq

- 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;

Relativamente agli immobili, essendo una costruzione con tre unità con ingressi separati in capo allo stesso proprietario, non è costituito il condominio e non ci sono spese fisse di gestione condivisa.

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

Relativamente ai beni staggiti (C1-A3) censiti al NCEU :

foglio n. 6, p.lla 345, sub 3 cat. C/1; classe 1, consistenza 210 mq, superficie catastale 218mq, rendita € 824,26;

foglio n. 6, p.lla 345, sub 4 cat. A/3; classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 156 mq, rendita € 161,13;

le formalità esistenti coincidono e sono le seguenti:



- IPOTECA VOLONTARIA, Iscrizione NN.7291/2141 del 07/12/2005, nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 05/12/2005 Numero di repertorio 2897/1204, notaio Tigani Maria Stella sede Serrra San Bruno;
- PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/07/2024 Numero di repertorio 882 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia sede Vibo Valentia - Trascrizione NN.6057/5321 del 25/09/2024,
 - **a favore di Kerdos SPV** srl sede di Milano C.F.11924580969 via Valtellina 15/17,
 - **contro XXXX**, per la Quota 1/1 del Diritto di Proprietà.

Alla data del 09/07/2025, dalle nuove ispezioni ipotecarie, le formalità risultano identiche alle precedenti.



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

DATI NECESSARI PER LA VOLTURA

Ai fini della voltura catastale si compilano per i fabbricati il mod. 98TP relativamente:

- ☐ Il quadro A dovrà essere completato dal cancelliere con indicazione dei dati relativi ai soggetti a cui i beni sono trasferiti a seguito di aggiudicazione d'asta.
- ☐ Il quadro B dovrà essere completato con le indicazioni del bene che viene trasferito con l'indicazione di tutte le coordinate ed informazioni catastali:
- **LOTTO 1- foglio n. 6, p.lla 345, sub 3 cat. C/1; classe 1, consistenza 210 mq, superficie catastale 218mq, rendita € 824,26;**
- **LOTTO 2- foglio n. 6, p.lla 345, sub 4 cat. A/3; classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 156 mq, rendita € 161,13;**

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

Operazione che non si rende necessaria





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

Operazione che non si rende necessaria

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

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

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

Il perito estimatore

Arch. Gerarda Barbara Apicella





Allegati :



- ALLEGATO N. 1 CATASTO (VISURE, PLANIMETRIE, RILIEVI)
- ALLEGATO N. 2 COMUNE (CONCESSIONE SAN., AUTORIZZAZIONE, ISTANZA CONDONO)
- ALLEGATO N. 3 OMI – COMODATO D’USO
- ALLEGATO N. 4 PROROGA
- ALLEGATO N. 5 DOCUM. FOTOGRAFICA
- ALLEGATO N. 6 AREE SENZA TITOLO AUTORIZZATIVO
- ALLEGATO N. 7 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
- ALLEGATO N. 8 RICEVUTE DI CONSEGNA BOZZE



