



Tribunale Ordinario di Vibo Valentia



Procedura Esecutiva tra PRISMA PSV s.r.l. contro [REDACTED]

R.G.E.I. n° 54/2023



G.E.I.: Ill.ma Dott.ssa Giulia Orefice



Elaborato peritale del C.T.U. Ing. Puzzello Domenico





INDICE

Premessa.....pag. 2

1. Le attività condotte.....pag. 8

2. Esame della documentazione agli atti.....pag. 9

3. Risposte ai quesiti.....pag. 10

Allegati



Premessa

Il giorno 22 del mese di Febbraio dell'anno 2024 presso il Tribunale Ordinario di Vibo Valentia la S.V. Ill.ma Dott.ssa Giulia Orefice G.E.I. ha nominato me, sottoscritto Ing. Puzzello Domenico, residente a Vibo Valentia in Via Girolamo Ruffa al n. 2 con studio tecnico al medesimo indirizzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Vibo Valentia al numero 704 sezione A, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo iscritto a R.G.E.I. n° 54 del 2023, promosso dalla società [REDACTED] in persona del l.r.p.t. e per essa la [REDACTED] in persona del suo l.r.p.t. rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED], affidandomi il seguente incarico:

PROVVEDA l'esperto, 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 inadeguati, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/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 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 cpc.**

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/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.**

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e **dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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/i bene/i previo necessario accesso;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica



attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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 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, 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'articolo 46 del D. lgs. 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.**

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 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 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;

2. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali** spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
3. indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
4. **indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;**
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, etc.);
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;
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.**

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) 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 le dichiarazioni rese dall'occupante**, certificati di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- b) documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- f) 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, al/i creditore/i intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

1. Le attività condotte

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti ed alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- giuramento di rito in cancelleria **per il conferimento dell'incarico;**
- studio del fascicolo telematico;
- inizio ed esecuzione delle operazioni peritali;
- sopralluoghi;
- **accesso presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia per l'aggiornamento della documentazione catastale (visura attuale del bene, estratto del foglio di mappa e planimetria del bene);**
- accesso presso il Comune di Maierato per il reperimento della documentazione urbanistico-edilizia relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare;
- ricerche di mercato;
- rilievo fotografico del bene;
- rilievo metrico del bene;
- analisi e valutazioni tecniche;
- riproduzione, stesura e collazione della relazione e dei relativi allegati;
- **deposito dell'elaborato peritale.**



2. Esame della documentazione agli atti

Esaminando il fascicolo telematico della procedura esecutiva si evince che i luoghi oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Maierato e più precisamente nel centro storico lungo Corso Garibaldi al civico n. 29. Trattasi di un appartamento soggetto ad esecuzione immobiliare in seguito a pignoramento (vedi allegato 1: estratto del foglio di mappa con indicazione della particella oggetto di pignoramento ed allegato 2: ortofoto per inquadramento territoriale dei luoghi oggetto di pignoramento).



3. Risposte ai quesiti

Premessa

Preliminarmente, il sottoscritto ha estratto copia del fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva in oggetto ed ha provveduto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 cpc. Dalle verifiche effettuate, è risultato che la documentazione inserita dal creditore procedente a corredo dell'istanza di vendita risulta completa ed idonea. In particolare, tra la documentazione risulta presente la certificazione notarile aggiornata (sostitutiva del certificato ipo-catastale) esaminante il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e contenente le seguenti necessarie informazioni: dati catastali, regime di proprietà del bene, primo titolo di provenienza, tutte le iscrizioni e le trascrizioni nel rispetto del principio di continuità.

3.1 Avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile...

L'accesso all'unità immobiliare è regolarmente avvenuto in data 15 maggio 2024 alle ore 15:30 ed in data 13 giugno 2024 alle ore 14:30 alla presenza del debitore esecutato come da verbali di sopralluogo redatti (vedi allegato 3: verbali di sopralluogo).

Durante il primo sopralluogo è stata fatta una ricognizione generale dei luoghi oggetto di pignoramento effettuando un primo report fotografico ed effettuando un primo rilievo metrico basandosi sulla planimetria catastale del bene.

Successivamente il CTU si è recato nuovamente sul posto per effettuare un nuovo rilievo fotografico ed un nuovo rilievo metrico, vista la non corrispondenza della **planimetria catastale con lo stato di fatto in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.**

Il sottoscritto CTU ha avvisato il debitore esecutato tramite mail ordinaria concordando i sopralluoghi telefonicamente mentre ha avvisato il creditore procedente a mezzo pec.

3.2 Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento...

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione (allo stato attuale finita in tutte le sue parti) posta al primo piano alla quale si accede tramite una scala interna dal piano terra.

L'unità immobiliare fa parte di un organismo edilizio con struttura portante in muratura ed è sita lungo Corso Garibaldi al civico 29 nel comune di Maierato all'interno del centro storico.

Essa confina a nord con Corso Garibaldi, ad ovest con la particella 326 iscritta al NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Maierato al foglio 34, ad est con la particella 328 iscritta al NCEU del Comune di Maierato al foglio 34 ed a sud con altra strada pubblica (vedi allegato 1: estratto del foglio di mappa con indicazione della particella oggetto di pignoramento ed allegato 2: ortofoto per inquadramento territoriale dei luoghi oggetto di pignoramento).

L'unità immobiliare risulta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Maierato al foglio di mappa n° 34, particella n° 327, subalterno n° 2, categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale pari ad euro € 88,57.

Tale unità immobiliare è nella disponibilità del debitore esecutato [REDACTED] proprietario esclusivo del bene a seguito di atto di compravendita del Notaio [REDACTED] stipulato in data 21 dicembre 2007 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 31/12/2007 al numero [REDACTED] di formalità.

Tale bene risulta pignorato per intero a seguito di atto giudiziario in data 13/11/2023 repertorio n. [REDACTED] del Tribunale di Vibo Valentia a favore della Società [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Vibo Valentia in data 21/12/2023 registro generale n. 7780, registro particolare n. 6437.

3.3 Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i...



Il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere **un'**unità immobiliare destinata a civile abitazione catastalmente identificata al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del comune di Maierato al foglio di mappa n° 34, particella n° 327, subalterno n° 2, categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale pari ad **euro € 88,57**.

Tale unità immobiliare è posta al piano primo di un aggregato edilizio in muratura portante a due piani fuori terra ed è sita lungo Corso Garibaldi nel centro abitato del Comune di Maierato. Essa è costituita catastalmente da n. 3,5 vani per come anzidetto, risulta rifinita in tutte le sue parti e si presenta in buono stato di conservazione **all'interno (l'unità immobiliare è risultata essere oggetto di ristrutturazione** in tempi recenti) ed in sufficienti **condizioni all'esterno** per il lato di facciata lungo Corso Garibaldi. Si accede alla stessa attraverso un portoncino di ingresso in alluminio anodizzato preverniciato a due ante posto al piano terra di Corso Garibaldi al civico n. 29 e tramite una scala in marmo bianco dotata di corrimano si arriva al primo piano costituito da un disimpegno tramite il quale è possibile raggiungere una camera da letto, un bagno ed un locale ad uso soggiorno - pranzo, **da quest'ultimo si accede alla cucina**. Le porte interne sono di tipo tamburato, gli infissi esterni risultano realizzati in alluminio anodizzato con vetro singolo, sono dotati di sistemi di oscuramento a tapparelle in plastica e qualche infisso è dotato di zanzariera.

I pavimenti impiegati nell'**unità immobiliare** risultano essere in gres porcellanato, in ceramica per i pavimenti ed i rivestimenti del bagno.





I sanitari presenti risultano in ceramica e vetro-china, le pareti sono tinteggiate con idropittura.

La facciata esterna si presenta rifinita in tutte le sue parti in mediocri condizioni di manutenzione per quanto riguarda il lato di facciata prospiciente una strada comunale (dove è presente un piano seminterrato) opposta alla facciata lungo Corso Garibaldi in migliori condizioni come anzidetto **essendo gli affacci dell'appartamento** su due lati.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario con presenza di impianto di riscaldamento a radiatori, impianto elettrico, impianto fognante, impianto citofonico ed è presente un locale caldaia e piccolo ripostiglio chiuso in una veranda sul balcone a cui si accede dalla camera da letto.

I balconi dotati di ringhiera metallica sono pavimentati uno in marmo bianco (a cui si accede dal locale soggiorno-pranzo) e l'altro in mattonelle di ceramica (a cui si accede dalla camera da letto).

Sopra tale unità immobiliare risulta presente il tetto di copertura che si sviluppa lungo due falde (vedi allegato 2).

3.4 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 ...

L'unità immobiliare risulta nella piena disponibilità del debitore esecutato, è ancora ammobiliata, sono presenti gli effetti personali del debitore esecutato e della famiglia. Non risulta essere occupata da terzi.



3.5 Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ...

Non è stata rilevata l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.

3.6 Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli)

Le formalità con oneri di cancellazione a carico della procedura risultano essere:

- **Ipoteca volontaria n. 1994 del 31/12/2007** a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in Milano e contro [REDACTED] per euro € 112.500 di cui euro 75.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data 21/12/2007 rep. 6 [REDACTED].
- **Ipoteca legale n. 259 del 06/06/2013** a favore di [REDACTED] con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: V [REDACTED] [REDACTED]) e contro [REDACTED] per euro € 71.097,84 di cui Euro 35.548,92 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: [REDACTED] con sede in Roma, in data 30/05/2013 [REDACTED].
- **Pignoramento immobiliare n. 6437 del 21/12/2023** a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (richiedente [REDACTED] [REDACTED] i) contro [REDACTED], pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di [REDACTED], in data 13/11/2023 rep. [REDACTED].

3.7 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

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, la costruzione del fabbricato originario risulta legittimata in quanto antecedente alla legge n. 1150/1942 e ricadente in Zona "A" "di particolare pregio ambientale" del vigente strumento urbanistico III variante al Programma di Fabbricazione (vedi comunicazione del Comune di Maierato zonizzazione). In merito ai lavori di ristrutturazione e variazione degli interni dalle ricerche effettuate al Comune la trasformazione di tale unità immobiliare risulta abusiva (vedi comunicazione del Comune di Maierato urbanistico-edilizia).

Tale problematica risulta superabile sanando l'abuso commesso nello specifico tramite C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria senza opere visto che si tratta di costituzione di pareti interne già eseguite che non interessano parti strutturali dell'edificio e non si tratta di aumenti di volumetria.

Per tale pratica risultano necessarie le spese pari ad euro € 1.000,00 quale sanzione per l'abuso commesso (trasformazione abusiva dell'appartamento) oltre ad euro € 1.000,00 per spese tecniche per la predisposizione e la presentazione della pratica edilizia, tale somma pari ad euro € 2.000,00 verrà decurtata dal valore di stima.

In merito alla presenza o meno del certificato di agibilità, per tale immobile non è stata rinvenuta alcuna documentazione che ne attesti l'esistenza.

Dal punto di vista catastale, dal confronto tra la documentazione reperita e lo stato attuale, sono emerse le seguenti difformità: la planimetria non risulta aggiornata. Il costo complessivo per sanare le difformità catastali riscontrate, comprensivo di oneri tecnici e tributi speciali catastali, è preventivamente stimabile in € 500,00 circa da detrarre al valore di stima.

3.8 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per **l'aggiornamento del catasto...**

Si è preferito non procedere ad eseguire l'aggiornamento del catasto in modo da accorpate le variazioni riscontrate con quelle che presumibilmente saranno operate dai nuovi acquirenti e come già detto nel paragrafo precedente, i costi complessivi stimati per sanare le difformità catastali riscontrate verranno portati in detrazione dal valore di stima ottenuto per l'unità immobiliare.

3.9 Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli **eventuali rapporti di locazione**

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Per quanto riguarda la presente valutazione si è tenuto conto del tipo di costruzione, della relativa consistenza, dell'**ubicazione dell'intero stabile e delle caratteristiche** intrinseche ed estrinseche. La stima è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, ossia il metro quadro convenzionale a cui sarà associato un valore unitario desunto da dati medio-statistici **anche disponibili nella letteratura di settore e dall'eventuale** applicazione allo stesso valore di coefficienti correttivi, afferenti alle condizioni oggettive estrinseche ed intrinseche del bene (zona, condizioni generali, funzionalità, esposizione, etc.). La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta) nonché degli spazi di circolazione orizzontale (disimpegni, corridoi, ecc.) interni. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25.

I balconi vengono computati nella misura del 33 %.

La superficie commerciale in funzione della destinazione d'uso sarà quindi:

Dest. D'uso - Piano	Sup. Reale [mq]	Coeff. Omogen.	Sup. Commerciale [mq]
Civile abitazione- Piano I	63,64	1,00	63,64
Balconi Piano I	4,31	0,33	1,42
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE 65,06 mq			
Valore commerciale = $400 \text{ €/mq} \times 65,06 \text{ mq} = 26.024,00 \text{ €} \approx 26.000,00 \text{ €}$			

Il probabile **valore unitario** di mercato, in termini statistici e di riferimento, è stato identificato considerando, al fine della più stretta individuazione probabilistica, i valori esposti nelle più recenti pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e **nazionali dei prezzi (quali "L'osservatorio dei valori immobiliari" curato dalla Agenzia del Territorio di Vibo Valentia riferiti al II° semestre 2023)**, il valore unitario desunto **dall'esercizio professionale dello scrivente, in altre parole per informazioni assunte presso operatori del settore (colleghi, notai, etc.).**

Valori unitari tratti o desunti dalle pubblicazioni di settore "Osservatorio dei valori immobiliari" curato dalla Agenzia del Territorio:

variano da un minimo di €/mq 350,00 ad un massimo di €/mq 495,00.

Per beni simili (epoca di costruzione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e stato di finitura), nel corrente periodo, le contrattazioni possono oscillare, in zona specifica, fra 300,00 €/mq ed i 450,00 €/mq.

Nel caso in esame, considerando lo stato degli immobili e la destinazione d'uso attuale, il valore medio posto a base della valutazione è pari a €/mq 400,00.

Valore unitario desunto dall'esperienza professionale.

Il valore dell'unità immobiliare sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, risulta essere pari a € 26.024,00, per come si può evincere dalla tabella soprastante.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ossia **per 1/1 dell'intero**, risulta pari ad euro € 26.000,00 arrotondato per difetto (diconsi euro ventiseimila/00).

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO PRESUNTO

Tale valore risulta vicino a quello che si ottiene se si calcola il prezzo medio del canone d'affitto pari circa a 120 €/mese ottenuto sia da tabelle OMI che da indagini di mercato, come di seguito meglio precisato.

Considerando che il prezzo del canone di affitto:

- Il reddito lordo annuo (Rl) è pari a € 120,00 x 12 mensilità = € 1.440,00
- Il reddito netto annuo (Rn) è pari a € 1.440,00 - 20% = € 1.152,00 (l'abbattimento del 20% è dovuto alle spese medie di gestione, comprensive di spese di manutenzione, di inesigibilità, di amministrazione e le aliquote di ammortamento e per le imposte)
- Considerando un saggio di capitalizzazione (r) medio pari al 4,5 %, è possibile determinare il più probabile valore di mercato (Vm) dell'immobile:

$$Vm = Rn/r \text{ quindi } € 1.152,00/4,5\% = € 25.600,00$$

Mediando i due valori ottenuti abbiamo un valore commerciale pari a:

$$(26.000,00 + € 25.600,00)/2 = € 25.800,00 - € 2.000 \text{ (spese sanatoria urbanistico-edilizia)} - € 500,00 \text{ (spese catastali)} = € 23.300,00 \text{ che arrotondato per difetto diventa pari ad euro } \underline{\underline{€ 23.000.}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto sulla scorta dell'applicazione dei due metodi di stima precedenti, ossia per i 1/1 dell'intero, risulta pari ad euro € 23.000,00 (diconsi euro ventitremila/00).

3.10 Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

Per le unità immobiliari pignorate non risultano oneri condominiali da corrispondere né tantomeno spese fisse di gestione o di manutenzione.

3.11 Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

Successivamente alla vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 31/12/2007 a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in Milano e contro [REDACTED] per euro € 112.500 di cui euro 75.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data 21/12/2007 rep. [REDACTED].**
- **Ipoteca legale n. 259 del 06/06/2013 a favore di [REDACTED] con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] [REDACTED]) e contro [REDACTED] per euro € 71.097,84 di cui Euro 35.548,92 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma, in data 30/05/2013 rep. [REDACTED].**
- **Pignoramento immobiliare n. [REDACTED] del 21/12/2023 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (richiedente [REDACTED])**

██████████) contro ██████████, pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia, in data 13/11/2023 rep. ██████████.

3.12 Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento ed i confini:

<u>Catasto</u>	Comune di MAIERATO (Codice: E836)
<u>Fabbricati</u>	Provincia di VIBO VALENTIA

<u>Intestati:</u>	██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ – Proprietà per 1/1
-------------------	--

CATASTO FABBRICATI						
<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita</u>
34	327	2	A/4	1	3,5 vani	Euro 88,57

<u>Confini:</u>	Tale unità immobiliare confina a nord con Corso Garibaldi, ad ovest con la particella 326 iscritta al NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Maierato al foglio 34, ad est con la particella 328 iscritta al NCEU del Comune di Maierato al foglio 34 ed a sud con altra strada pubblica.
-----------------	---

<u>Indirizzo</u>	CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 29 – Comune di Maierato
------------------	--

3.13 Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge

Dagli accertamenti effettuati, negli immobili pignorati non è stata riscontrata la presenza di materiali pericolosi da smaltire con particolari procedure

3.14 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

In base alla tipologia e alla conformazione del bene pignorato non si riscontra la **possibilità e necessità di convertire la destinazione d'uso attuale** di civile abitazione in altro.

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

Per quanto potuto accertare, il bene staggito non risulta destinatario di contributi regionali o comunitari.



3.16 Dica infine quant'altro ritenuto utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita

Non si ritiene di dover aggiungere altro rispetto a quanto già evidenziato nel corpo dell'elaborato peritale.

