



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 22/2023 riunita alla n. 125/2011

Giudice: **Dott.ssa GIULIA OREFICE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. n. 22/2023 riunita alla n. 125/2011

MARTE SPV S.R.L.

Contro

Il C.T.U.

Arch. Saverio Franco



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 – 89900 Vibo Valentia

Tribunale di Vibo Valentia – Procedura Esecutiva n. 22/2023 riunita alla n. 125/2011

MARTE SPV S.R.L./.

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

Proc. Esecuzioni Immobiliari n. 22/2023 riunita alla n. 125/2011

BNL S.P.A.

Contro



PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Saverio Franco**, iscritto all'Ordine degli Architetti, della Provincia di Vibo Valentia con il n. 269, con studio professionale in Vibo Valentia alla Via Giovanni Spadolini n. 14, è stato nominato C.T.U., con ordinanza del 13 Gennaio 2024, dall'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Giulia Orefice nella procedura esecutiva 22/2023 tra **Marte Spv S.R.L.** contro riunita alla procedura n. 125/2011, con verbale di giuramento del 18 Gennaio 2024, per adempiere all'incarico professionale affidatomi rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *Avvertire il 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) *Identificare il/i bene/i oggetto di 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) *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
- 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 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) *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) 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) 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 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.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967.
- Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.**
- 8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 9) 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;

- 10) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 11) *Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;*
- 12) *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;*
- 13) *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.);*
- 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) *Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore;*
- 16) *Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

La presente perizia descrittiva e di stima, riguarda gli immobili pignorati con Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 17/10/2011, numero di repertorio 1387, a favore della Società **BNL S.P.A.** con sede a ROMA cod. fisc. **09339391006**, e successivo Pignoramento Immobiliare depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 29/03/2023, n. repertorio 410, a favore della Società **MARTE SPV SRL** con sede a CONGLIANO (TV) cod. fisc. **04634710265**

CONTRO

1. nato [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED];

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di **SANT'ONOFRIO** ed identificato come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 724, sub. 2; Cat. A/2; cl. 2; cons. 11,5 vani; rend. €. 801,80; Piano T-1; Via Tre Croci n. 41;**
2. Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 173, consistenza 1 are e 70 centiare;**

Gli immobili ai punti **1. e 2.** sono intestati a [REDACTED] nato a Vibo Valentia il [REDACTED]
Cod. Fisc. [REDACTED], proprietà per 1/1.

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, considerato che i beni oggetti di contenzioso sono ubicati nel Comune di Sant'Onofrio, il sottoscritto si recava sui luoghi di controversia unitamente al Custode Avv. Valeria De Pascali che aveva fissato le operazioni di sopralluogo per il giorno 09 Febbraio 2024 alle ore 09,45.

Il giorno stabilito per il sopralluogo, sui luoghi di contesa, era presente il Sig.

il quale ha garantito l'accesso ai beni pignorati consentendomi, insieme al mio collaboratore di fiducia Arch. Vincenzo Giannini, l'espletamento delle operazioni peritali per i rilevamenti metrici e fotografici del caso.

Dalle attività compiute sull'intero compendio pignorato e ubicato nel Comune di Sant'Onofrio, si è riscontrata una situazione planimetrica quasi conforme alla documentazione presente in atti al Catasto e in mio possesso. Infatti si fa presente che in banca dati mancano le planimetrie del piano terra e seminterrato, mentre al piano primo sono presenti piccole difformità (diversa distribuzione planimetrica) facilmente sanabili. Nel periodo trascorso per l'espletamento del mandato, sono stati eseguiti vari accessi presso i pubblici Uffici (Agenzia del territorio di Vibo Valentia, Ufficio tecnico del Comune di Sant'Onofrio), cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità dei documenti ed elementi non presenti negli atti, ma ritenuti necessari per una corretta ed esaustiva risposta ai quesiti e per verificare la correttezza di quanto prodotto dal creditore precedente, cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità delle notizie utili per poter espletare l'incarico affidatomi.

Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma, le proprie conclusioni rispondendo ai quesiti richiesti.

RISPOSTE AI QUESITI

1) **Avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;**

Come si evince dall'allegato verbale di sopralluogo, l'accesso ai luoghi di controversia sono stati effettuati dal sottoscritto congiuntamente al custode giudiziario Avv. Valeria De Pascali. Pertanto, si è proceduto ad eseguire i rilievi necessari per l'espletamento della pratica degli immobili pignorati, con le dovute misurazioni metriche e con i rilievi fotografici all'interno e all'esterno, confrontandoli successivamente con le corrispondenti planimetrie in mio possesso insieme al mio collaboratore di fiducia Arch. Vincenzo Giannini.

2) **Identificare il/i bene/i oggetto di 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;**

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia è stato possibile individuare correttamente gli immobili oggetto della procedura che hanno un'identificazione catastale di seguito descritta e che coincidono con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e relativa nota di Trascrizione.

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Sant'Onofrio e precisamente:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 724, sub. 2; Cat. A/2; cl. 2; cons. 11,5 vani; rend. €. 801,80; Piano T-1; Via Tre Croci n. 41;**
2. Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 173, consistenza 1are e 70 centiare;**

Gli immobili ai punti **1.** e **2.** sono intestati a _____ nato a Vibo Valentia il

Cod. Fisc. _____ , proprietà per 1/1.

Il fabbricato descritto al punto **1.** confinao, confrontando l'estratto di mappa, con:

- a) a Nord con p.lla 173 stessa proprietà;
- b) a Sud con Strada Comunale Via Tre Croci;
- c) a Est con le p.lle n.ri 729 e 174 ;
- d) a Ovest con la p.lle n. 723 e 172;



Catasto Fabbricati foglio di mappa 6 p.lla 724 sub. 2 correlato al N.C.T. al fg. 6 p.lla 274

L'immobile descritto al punto 2. confina, confrontando l'estratto di mappa, con:

- a) a Nord con p.lla 1091;
- b) a Sud con la p.lla n. 724 stessa proprietà;
- c) a Est con la p.lla n. 174;
- d) a Ovest con la p.lla n. 172;



Catasto Fabbricati foglio di mappa 6 p.lla 173

Gli immobili ai punti 1. e 2. sono intestati a

nato a Vibo Valentia il

Cod. Fisc.

, proprietà per 1/1.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento risulta emesso dal Tribunale di Vibo Valentia in data 29 Marzo 2023 con nota di trascrizione, presentazione n. 2 del 30/05/2023 ai nn.ri 3504 del Registro generale e 2750 del Registro particolare, a favore della Società **MARTE SPV SRL** con sede a CONGLIANO (TV) cod. fisc. **04634710265**

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Sul profilo inerente la titolarità dei beni alla luce della certificazione ipocatastale prodotta in atti dal Notaio Maria Landolfo in Napoli, risulta che i beni pignorati sono ubicati nel Comune di **SANT'ONOFRIO** ed identificati come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 724, sub. 2; Cat. A/2; cl. 2; cons. 11,5 vani; rend. €. 801,80; Piano T-1; Via Tre Croci n. 41;**
2. Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 173, consistenza 1are e 70 centiare;**

Gli immobili ai punti 1. 2. sono intestati a

nato a Vibo Valentia il

Cod. Fisc.

, proprietà per 1/1.

I beni sopradescritti sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- 1- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 30/05/2023 ai nn.3504/2750 emesso dal Tribunale di VIBO VALENTIA e notificato il 29/03/2023 contro nato in VIBO VALENTIA il per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore MARTE SPV SRL con sede in CONEGLIANO gravante sugli immobili in oggetto.
- 2- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 20/02/2023 ai nn.1039/44 atto notarile pubblico per notar FACCIOLI PASQUALE VIBO VALENTIA del 30/11/2005 rep.63263/14540, per EURO 134.000,00 a garanzia di EURO 67.000,00 in rettifica dell'iscrizione del 02/12/2005 n.7084/2122 contro per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma gravante sull'immobile al Catasto Terreni fg. 6 p.lla 173 e l'immobile al Catasto Fabbricati fg. 5 p.lla n. 247 sub. 2; nella sezione D della seguente nota viene specificato quanto segue:" CON SENTENZA NR. 3/2022 IL TRIBUNALE AUTORIZZAVA LA PARTE ATTRICE AI SENSI DELL'ART. 2841 COMMA 2 C.C., A PROPRIE SPESE A PROVVEDERE ALLA RETTIFICA DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, INDICATA NEL QUADRO A DELLA PRESENTE NOTA, ESTESA A TUTTA L'EFFETTIVA CONSISTENZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO

IL 17/06/1999 AVENTE AD OGGETTO IL FABBRICATO E LA RETROSTANTE CORTE PERTINENZIALE RIPORTATI NEL C.F. AL FG. 5 (ORA FG. 6) P.LLA 724 SUB.2 E IL TERRENO AL FG.6 P.LLA 173. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VIBO VALENTIA DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

- 3- Domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 26/07/2013 ai nn.4339/3370 concernente accertamento di diritti reali contro

[REDACTED]

[REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull' immobile al catasto Terreni Fg. 6 p.la 173 e l'immobile al catasto Fabbricati Fg.5 p.la 724 sub. 2; nella sezione D della presente nota viene specificato quanto segue: CON IL DETTO ATTO SI CHIEDE, FRA GLI ALTRI: ACCERTARE E DICHIARARE CHE PER EFFETTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 17/06/99 REP. 66338 RACC .155 70 A ROGITO NOTAR DOMENICO SCORDAMAGLIA DI VIBO VALENTIA, IL SIG. HA ACQUISTATO DAI SIG.RI

LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO FABBRICATO CIELOTERRA E DELLA PERTINENTE AREA RETROSTANTE ADIBITA A GIARDINO IN SANT 'ONOFRIO VIA TRE CROCI N.41, OGGI CENSITA AL NCEU DI DETTO COMUNE AL FG.5 PART.724 SUB.2 L'EDIFICIO NONCHE' AL NCT DEL MEDESIMO COMUNE AL FG. 6 PART. 173 IL GIARDINO EDE UNA PORZIONE DELL'EDIFICIO, CONDANNANDO I CONVENUTI A PROVVEDERE ALLE CONSEGUENTI OPERAZIONI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE PRESSO I COMPETENTI UFFICI DELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI E DEL CATASTO TERRENI;

- 4- Verbale pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di di Vibo Valentia il 15/12/2011 ai nn. 7005/5486 emesso dal Tribunale di VIBO VALENTIA e notificato il 17/10/2011 contro nato i [REDACTED] il per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravanti sull'immobile al Catasto Fabbricati Fg.5 p.la 724 sub. 2. Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Gli immobili ai punti 1. 2. sono intestati a _____ nato a Vibo Valentia il _____ Cod. Fisc. _____, proprietà per 1/1, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

a. Atto di compravendita per notar SCORDAMAGLIA DOMENICO del 17/06/1999, rep. 66338, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro addì 01/07/1999 ai nn.12882/9595 con il quale acquistava da

[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà del

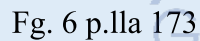
cespite riportato nel C. F. al fg. 5 p. lla 724 sub. 2;

A margine della suindicata compravendita si rileva annotamento del 08/06/2023 nn.8827/1890 emesso dal TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA il 10/01/2022; nella sezione D della presente nota viene specificato quanto segue:" LA PRESENTE SENTENZA DOVRA' ESSERE ANNOTATA A MARGINE DELL'ATTO DELLA DOMANDA GIUDIZIALE TRESKRITTA IN DATA 26/07/2013 NN. 4339/3370 CON LA QUALE SI CHIEDEVA DI ACCERTARE E DICHIARARE CHE PER EFFETTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 17/6/99 REP. 6638 RACC. 15570 A RPGITO NOTAR DOMENICO SCORDAMAGLIA DI VIBO VALENTIA TRASCRITTO PRESSO IL SPI DI CATANZARO IL 01/07/1999 AL NR. 9595, IL SIG. HA ACQUISTATO DAI SIG.RI

LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO FABBRICATO CIELOTERRA E DELLA PERTINENTE AREA RETROSTANTE ADIBITA A GIARDINO IN SANT'ONOFRTIO VIA TRE CROCI N.41, CENSITA AL NCEU DI DETTO COMUNE AL FG. 5 (ORA FG. 6) PAPT. 724 SUB.2 L'EDTFICIO NONCHE' AL NCT DEL MEDESIMO COMUNE AL FG.6 PART.173 IL GIARDINO ED PORZIONE DELL'EDIFICIO, CONDANNANDO I CONVENUTI A PROVVEDERE ALLE CONSEGUENTI OPERAZIONI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE PRESSO I COMPETENTI UFFICI DELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI E DEL CATASTO TERRENI. NONCHE' A MARGINE DELL'ATTO DEL 17/06/1999 REP. 66338 RACC. 15570 A ROGITO NOTAR SCORDAMAGLIA DI VIBO VALENTIA TRASCRITTO PRESSO SPI DI CATANZARO IL 01/07/1999 AI NN.RI 12882/9595.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fg. 6 p.11a 724 sub. 2

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE N.C.E.U. FG. 6 P.LLA 724 SUB 2, N.C.T. FG. 6 P.LLA 173
COMUNE DI SANT'ONOFRIO**



Per facilitare la lettura della presente perizia e al fine di una valutazione più dettagliata, i beni pignorati saranno stimati in un unico lotto, riferendo la stima degli stessi in forma specifica ad ogni singola partita.

I beni staggiti, nello specifico, comprendono un edificio intercluso tra due fabbricati con ingresso indipendente disposto su due livelli fuori terra, un piano seminterrato raggiungibile da una scala esterna ed una pertinenza esclusiva adibita a giardino con accesso riservato dall'unità abitativa pignorata, corrispondente al bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Onofrio al fg. 6 p.lla 724 sub 2 e il giardino identificato al N.C.T. al fg. 6 p.lla 173.

Il bene riportato in Catasto Terreni al foglio di mappa 6 particella 173, oggetto di perizia, si trova ad una quota inferiore rispetto al piano strada dell'ingresso principale, ed è di esclusiva pertinenza dell'appartamento raggiungibile unicamente con una scala esterna posta a ridosso del fabbricato.

LOTTO 1

DESCRIZIONE:

Dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che l'immobile si trova nel Comune di Sant'Onofrio e consiste in un fabbricato disposto su due livelli fuori terra, un piano seminterrato ed una pertinenza esclusiva adibita a giardino.

I dati catastali sono i seguenti

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 724, sub. 2; Cat. A/2; cl. 2; cons. 11,5 vani; rend. €. 801,80; Piano T-1; Via Tre Croci n. 41;**
2. Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 173, consistenza 1 are e 70 centiare;**

L'accesso al fabbricato è garantito da un ingresso indipendente posto sul prospetto principale della struttura, accedendo direttamente alla zona giorno posta al piano terra, mentre l'accesso alla zona notte posta al piano primo è garantito da una scala interna rivestita in marmo. L'accesso al piano seminterrato è consentito da una scala esterna con lo sbarco su un solaio adibito a piccolo cortile di circa 27 mq. da dove si può accedere alla pertinenza esclusiva – giardino.

L'alloggio si compone al piano terra di ingresso, ampio soggiorno (due camere collegate da un'apertura ad arco) una camera, un ripostiglio, un bagno e la cucina che garantisce l'accesso al piano seminterrato tramite scala esterna. Al piano primo che si raggiunge tramite una scala interna rivestita in marmo c'è la zona notte con tre camere da letto un piccolo soggiorno, una stanza adibita a guardaroba e un'altra stanza adibita a cucina con ripostiglio. Anche su questo piano è presente un ampio bagno.

Il piano seminterrato è composto da tre unità abitative adibite a magazzino ripostiglio.

La struttura del fabbricato è in muratura realizzata ante 1 Settembre 1967 e tutte le unità abitative hanno le pareti orizzontali e verticali rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura ad acqua a tinte chiare.

La pavimentazione negli appartamenti è del tipo gres porcellanato, mentre i bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, dotati di tutti gli accessori e sanitari con la rubinetteria in acciaio del tipo cromato. Gli infissi esterni sono in alcuni casi in alluminio anodizzato preverniciato con vetrocamera ed in alcuni casi in legno, ed alcuni provvisti di oscuranti esterni. Quelli interni sono in legno realizzati artigianalmente ma non in ottime condizioni. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico (adduzione e scarico).

L'immobile è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti. Procedendo con i rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata una diversa distribuzione planimetrica in particolare le pareti del bagno al piano primo.

Queste piccole difformità sono facilmente sanabili predisponendo una pratica Urbanistica in Sanatoria presso il Comune di Sant'Onofrio e al N.C.E.U. dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia.

Gli immobili sono dotati di una pertinenza esclusiva adibita a giardino di circa 170,00 m². Complessivamente il fabbricato è del tipo economico.

Tutti gli immobili sono intestati a _____ nato a Vibo Valentia il _____

Cod. Fisc. _____, proprietà per 1/1,



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2024

Data: 15/04/2024 Ora: 9.58.19

Segue

Visura n.: T59899 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANT'ONOFRIO (Codice:I350)
Catasto Fabbricati	Provincia di VIBO VALENTIA Foglio: 6 Particella: 724 Sub.: 2

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 11/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	724	2			A/2	2	11,5 vani	Totale: 111 m ² Totale: escluse aree scoperte** 110 m ²	Euro 801,80	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11/11/2015 Pratica n. VV0069213 in atti dal 11/11/2015 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24396.1/2015)
Indirizzo		VIA TRE CROCI n. 33 Piano T - 1										
Notifica						Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I350 - Foglio 6 - Particella 724

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/11/2015

N.	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
1	Atto del 17/06/1999 Pubblico ufficiale SCORDAMAGLIA DOMEN Sede VIBO VALENTIA (VV) Repertorio n. 66338 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5583.1/1999 in atti dal 06/08/1999	(1) Proprieta' 1000/1000

Visura Catastale N.C.E.U. Comune di Sant'Onofrio Fg. 6 P.Illa 724 sub 2

Correlato al N.C.T. del Comune di Sant'Onofrio al Fg. 6 p.Illa 724

Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 - 89900 Vibo Valentia
Tribunale di Vibo Valentia - Procedura Esecutiva n. 22/2023 riunita alla n. 125/2011
MARTE SPV S.R.L./

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

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 12/05/2024

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di SANT'ONOFRIO (I350) provincia VIBO VALENTIA - Limitata al foglio: 6
Soggetto individuato	ato a VIBO VALENTIA (VV) il

1. Immobili siti nel Comune di SANT'ONOFRIO (Codice I350) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Reddito		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	ha are ca	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	6	173		-	SEMINATIVO 01	01 70			Euro 0,79 Lire 1.530	Euro 0,31 Lire 595	Impianto meccanografico del 09/07/1985	

Totale: Superficie .01,70 Redditi: Dominicale Euro 0,79 Agrario Euro 0,31

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 17/06/1999 Pubblico ufficiale NOTAIO DOMENICO SCORDAMAIU sede VIBO VALENTIA (VV) Repertorio n. 66338 Registrazione n. 1342 registrato in data 02/07/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5605.1/2022 - Pratica n. VV0046235 in atti dal 13/10/2022

Totale Generale: Superficie .01,70 Redditi: Dominicale Euro 0,79 Agrario Euro 0,31

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

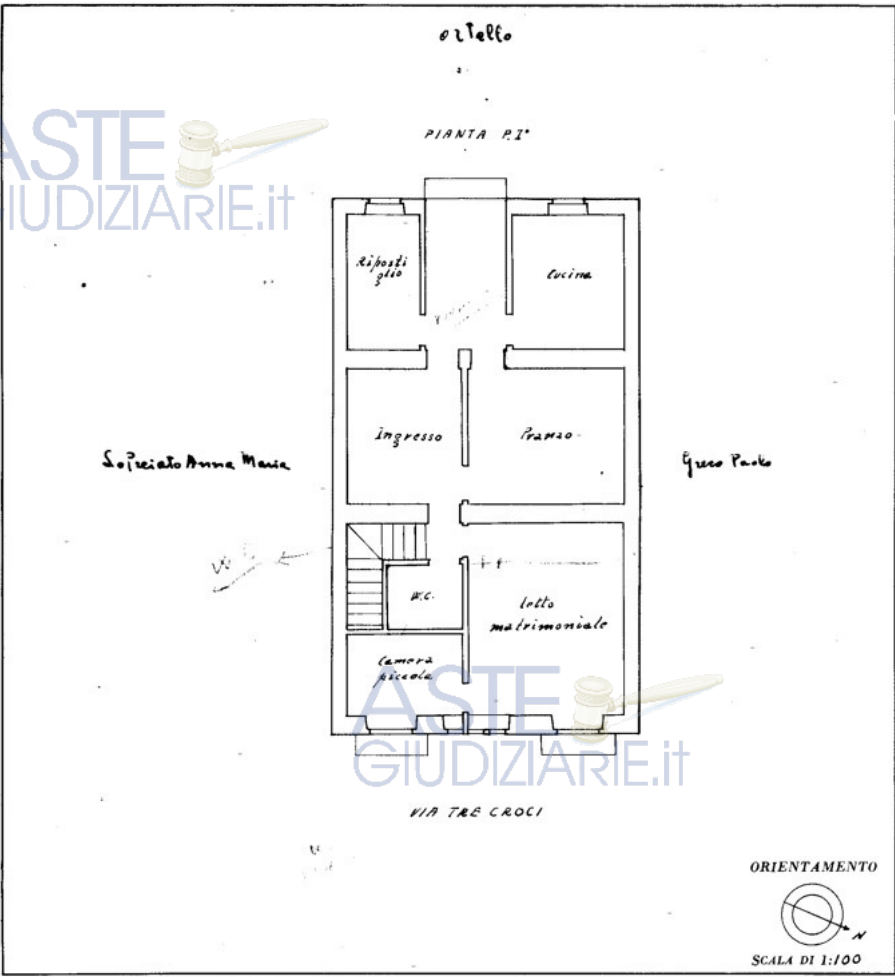
Tributi speciali: Euro 0,90

Visura Catastale al N.C.T. del Comune di Sant'Onofrio al Fg. 6 p.lla 173

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *S. Onofrio* *Via TRE Croci N° C. 33*
Ditta *Nano Domenico di Giovanni*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio ⁽¹⁾ Tecnico del Comune di *S. Onofrio (C2)*
(1) Tecnico Preposto e del Comune

PIANTA P.1°



VIA TRE CROCI

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Compilata da: <i>ing. Febraro Francesco</i> (Titolo, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di <i>Catanzaro</i> DATA <i>3 Maggio 1953</i> Firma: <i>Ugo Nanno</i>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2024 - Comune di SANT'ONOFRIO(1350) - < Foglio 6 - Particella 724 - Subalterno 2 >
VIA TRE CROCI n. 33 Piano T - 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/05/1952 - Data: 06/02/2024 - n. T212505 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

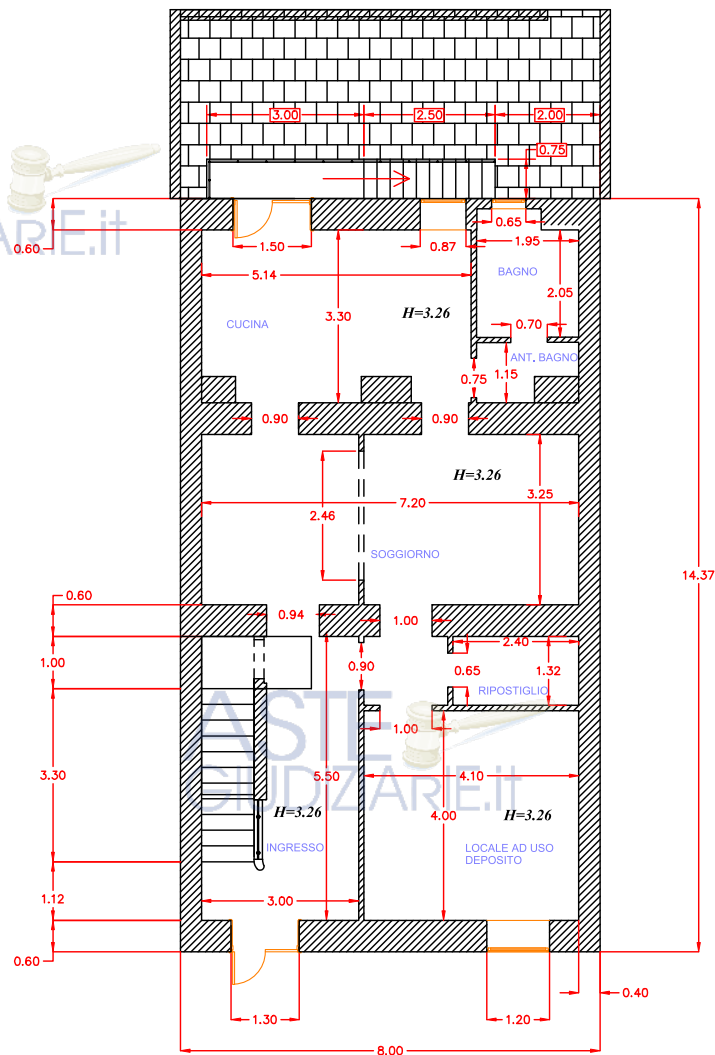
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Catastale Piano Primo**N.C.E.U. Sant'Onofrio Fg. 6 P.lla 724 sub 2**

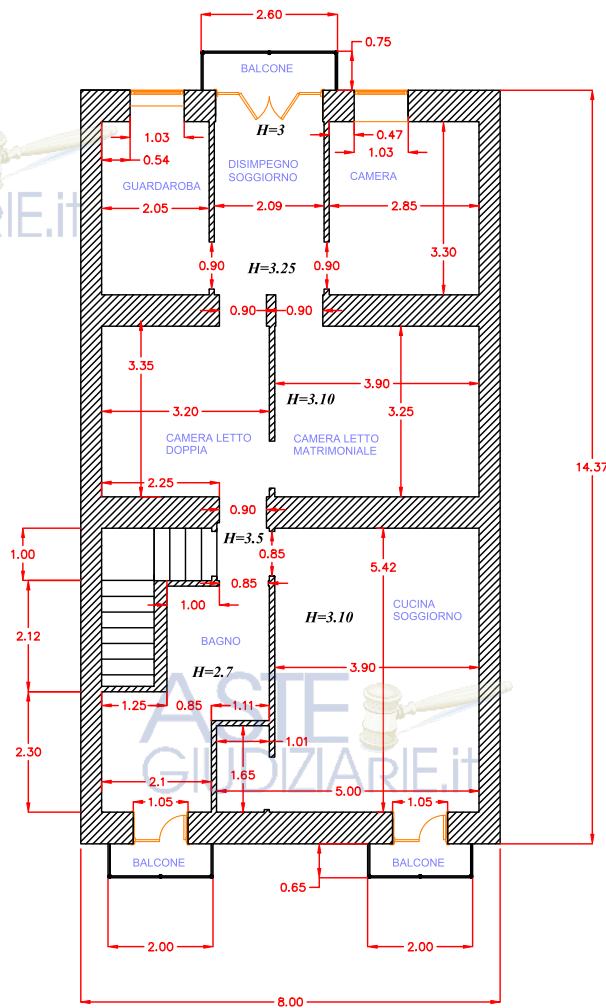
Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 - 89900 Vibo Valentia
Tribunale di Vibo Valentia - Procedura Esecutiva n. 22/2023 riunita alla n. 125/2011
MARTE SPV S.R.L./1

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

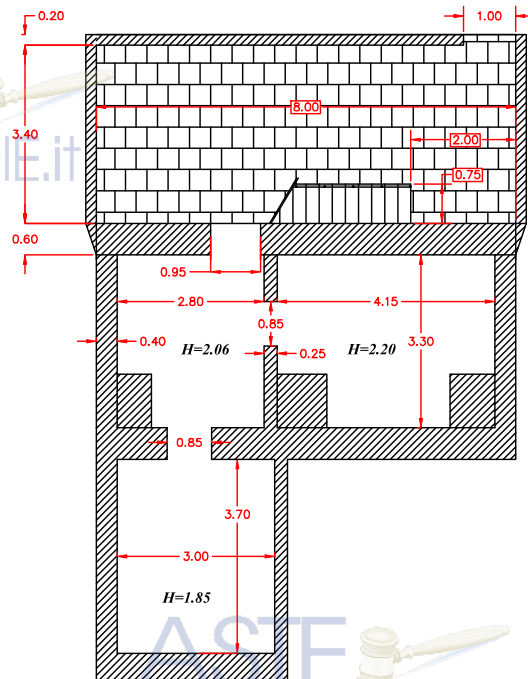
PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1-100



PIANTA PIANO PRIMO - SCALA 1-100



PIANTA PIANO INTERRATO - SCALA 1-100



PIANTA PIANO GIARDINO - SCALA 1-100

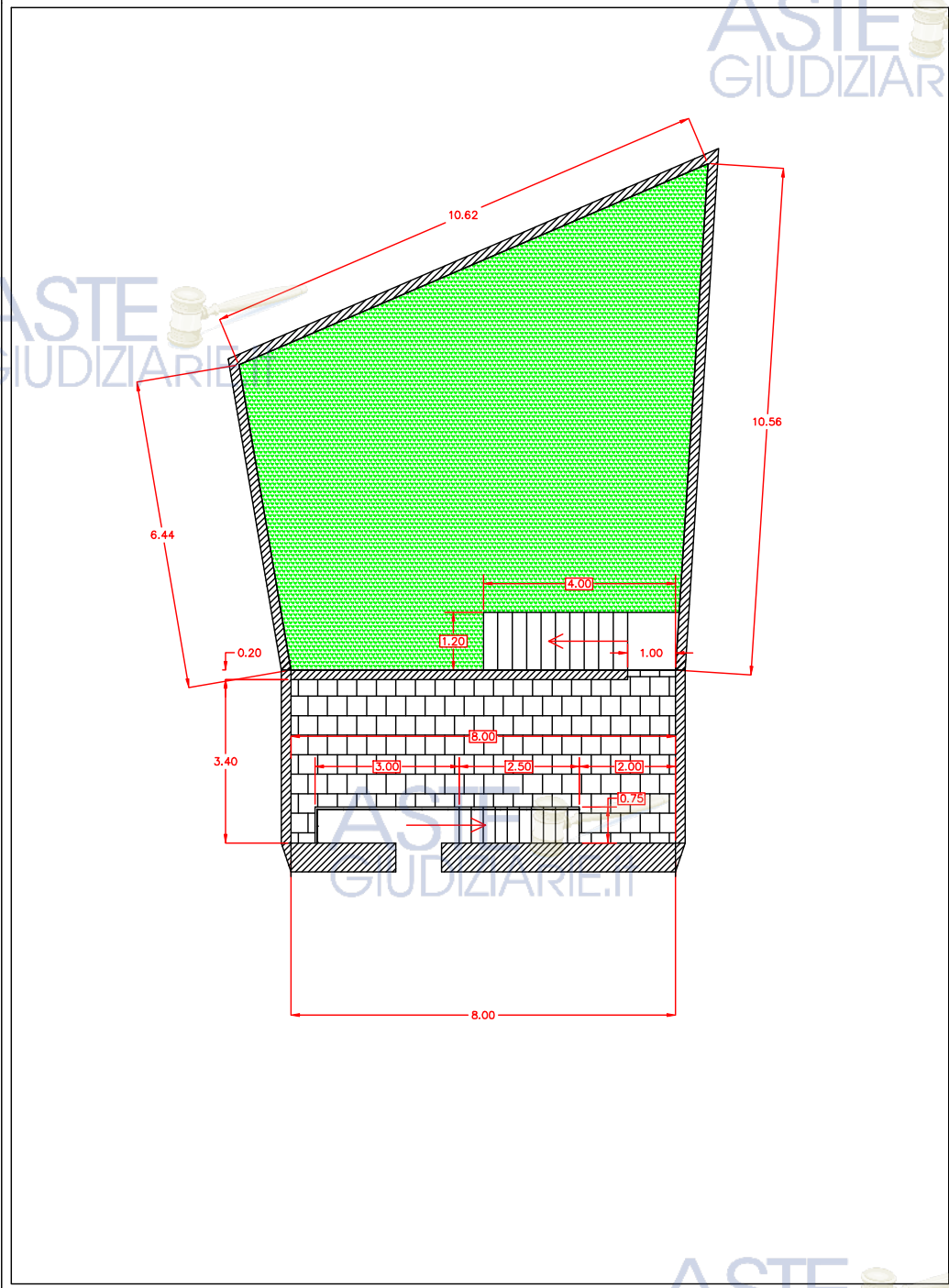




Foto 1 N.C.E.U. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 724 sub 2



Foto 2 N.C.E.U. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 724 sub 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 – 89900 Vibo Valentia
Tribunale di Vibo Valentia – Procedura Esecutiva n. 22/2023 riunita alla n. 125/2011
MARTE SPV S.R.L.

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



Foto 3 N.C.E.U. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 724 sub 2



Foto 4 N.C.E.U. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 724 sub 2



Foto 5 N.C.E.U. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 724 sub 2



Foto 6 N.C.E.U. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 724 sub 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 – 89900 Vibo Valentia
Tribunale di Vibo Valentia – Procedura Esecutiva n. 22/2023 riunita alla n. 125/2011
MARTE SPV S.R.L..

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



Foto 7 N.C.E.U. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 724 sub 2



Foto 8 N.C.E.U. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 724 sub 2



Foto 9 N.C.E.U. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 724 sub 2



Foto 10 N.C.E.U. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 724 sub 2 cortile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 - 89900 Vibo Valentia
Tribunale di Vibo Valentia - Procedura Esecutiva n. 22/2023 riunita alla n. 125/2011
MARTE SPV S.R.L./

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



Foto 11 N.C.E.U. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 724 sub 2 (seminterrato)



Foto 12 N.C.E.U. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 724 sub 2 cortile (seminterrato)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 - 89900 Vibo Valentia
Tribunale di Vibo Valentia - Procedura Esecutiva n. 22/2023 riunita alla n. 125/2011
MARTE SPV S.R.L..

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



Foto 13 N.C.T. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 173 (giardino)



Foto 14 N.C.T. Sant'Onofrio fg. 6 - p.lla 173 (giardino)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 – 89900 Vibo Valentia
Tribunale di Vibo Valentia – Procedura Esecutiva n. 22/2023 riunita alla n. 125/2011
MARTE SPV S.R.L./

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 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;

Alla data del sopralluogo, tutti gli immobili sono nella piena ed esclusiva disponibilità di:

nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

, proprietà per 1/1.

5) 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.**

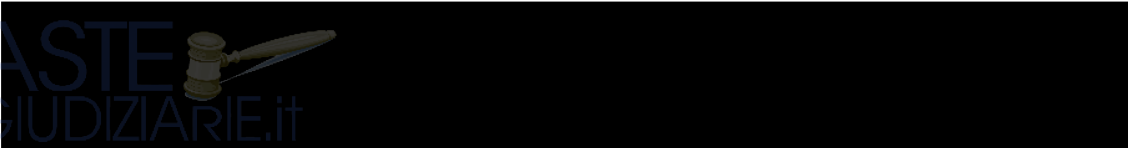
Dall'esame dei Registri Immobiliari per accertamenti eseguiti a carico

[REDACTED] nato a Vibo Valentia il 08/08/1969 Cod. Fisc. [REDACTED], proprietà per 1/1, è emerso che oltre alle formalità a carico della stessa ditta per gli immobili già pignorati, vi sono le seguenti formalità:

- 1- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 20/02/2023 ai nn.1039/44 atto notarile pubblico per notar FACCIOLI PASQUALE VIBO VALENTIA del 30/11/2005 rep.63263/14540, per EURO 134.000,00 a garanzia di EURO 67.000,00 in rettifica dell'iscrizione del 02/12/2005 n.7084/2122 contro [REDACTED] nato a Vibo Valentia il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma gravante sull'immobile al Catasto Terreni fg. 6 p.lla 173 e l'immobile al Catasto Fabbricati fg. 5 p.lla n. 247 sub. 2; l'immobile della presente nota vill 724 sub. 2; nella sezione D della seguente nota viene specificato quanto segue:" CON SENTENZA NR. 3/2022 IL TRIBUNALE AUTORIZZAVA LA PARTE**

ATTRICE AI SENSI DELL'ART. 2841 COMMA 2 C.C., A PROPRIE SPESE A PROVVEDERE ALLA RETTIFICA DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, INDICATA NEL QUADRO A DELLA PRESENTE NOTA, ESTESA A TUTTA L'EFFETTIVA CONSISTENZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IL 17/06/1999 AVENTE AD OGGETTO IL FABBRICATO E LA RETROSTANTE CORTE PERTINENZIALE RIPORTATI NEL C.F. AL FG. 5 (ORA FG. 6) P.LLA 724 SUB.2 E IL TERRENO AL FG.6 P.LLA 173. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VIBO VALENTIA DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

- 2- Domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 26/07/2013 ai nn.4339/3370 concernente accertamento di diritti reali contr

 a favore BANCA NAZIONALE DEL

LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull' immobile al catasto Terreni Fl. 6 p.la 173 e l'immobile al catasto Fabbricati Fl.5 p.la 724 sub. 2; :lella sezione D della presente nota viene specificato quanto segue: CON IL DETTO ATTO SI CHIEDE, FRA GLI ALTRI: ACCERTARE E DICHIARARE CHE PER EFFETTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 17/06/99 REP. 66338 RACC. 15570 A ROGITO NOTAR DOMENICO SCORDAMAGLIA DI VIBO VALENTIA, IL SIG. HA ACQUISTATO DAI SIG.RI

LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO FABBRICATO CIELOTERRA E DELLA PERTINENTE AREA RETROSTANTE ADIBITA A GIARDINO IN SANT'ONOFRIO VIA TRE CROCI N.41, OGGI CENSITA AL NCEU DI DETTO COMUNE AL FG.5 PART.724 SUB.2 L'EDIFICIO NONCHE' AL NCT DEL MEDESIMO COMUNE AL FG. 6 PART. 173 IL GIARDINO ED UNA PORZIONE DELL'EDIFICIO, CONDANNANDO I CONVENUTI A PROVVEDERE ALLE CONSEGUENTI OPERAZIONI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE PRESSO I COMPETENTI UFFICI DELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI E DEL CATASTO TERRENI;

Per quanto riguarda gli immobili pignorati non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale perché trattasi di casa indipendente non facente parte di un condominio. Oltre a quanto già riferito non sono emersi altri vincoli.

Le unità immobiliari oggetto di consulenza non presentano caratteristiche d'interesse storico, artistico, culturale o archeologico né possiedono finiture di particolare pregio, pertanto non sono gravati da nessun tipo di vincolo, così, per come potuto accertare.

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

PDF Eraser Free
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;

Sui beni pignorati ubicati nel Comune di **SANT'ONOFRIO** ed identificati come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 724, sub. 2; Cat. A/2; cl. 2; cons. 11,5 vani; rend. €. 801,80; Piano T-1; Via Tre Croci n. 41;**
2. Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 173, consistenza 1 are e 70 centiare;**

non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni in oggetto, ad eccezione di:

- 1- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 30/05/2023 ai nn.3504/2750 emesso dal Tribunale di VIBO VALENTIA e notificato il 29/03/2023 contro _____ nato in _____ il _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore MARTE SPV SRL con sede in CONEGLIANO gravante sugli immobili in oggetto.
- 2- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 20/02/2023 ai nn.1039/44 atto notarile pubblico per notar FACCIOLO PASQUALE VIBO VALENTIA del 30/11/2005 rep.63263/14540, per EURO 134.000,00 a garanzia di EURO 67.000,00 in rettifica dell'iscrizione del 02/12/2005 n.7084/2122 contr _____ nato _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma gravante sull'immobile al Catasto Terreni fg. 6 p.lla 173 e l'immobile al Catasto Fabbricati fg. 5 p.lla n. 247 sub. 2; l'immobile della presente nota vill 724 sub. 2; nella sezione D della seguente nota viene specificato quanto segue:" CON SENTENZA NR. 3/2022 IL TRIBUNALE AUTORIZZAVA LA PARTE ATTRICE AI SENSI DELL'ART. 2841 COMMA 2 C.C., A PROPRIE SPESE A PROVVEDERE ALLA RETTIFICA DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, INDICATA NEL QUADRO A DELLA PRESENTE NOTA, ESTESA A TUTTA L'EFFETTIVA CONSISTENZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IL 17/06/1999 AVENTE AD OGGETTO IL FABBRICATO E LA RETROSTANTE CORTE PERTINENZIALE RIPORTATI NEL C.F. AL FG. 5 (ORA FG. 6) P.LLA 724 SUB.2 E IL TERRENO AL FG.6 P.LLA 173. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VIBO VALENTIA DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.
- 3- Domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 26/07/2013 ai nn.4339/3370 concernente accertamento di diritti reali contro _____

_____ a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull' immobile al catasto Terreni Fg. 6

p.lla 173 e l'immobile al catasto Fabbricati Fg.5 p.lla 724 sub. 2; :nella sezione D della presente nota viene specificato quanto segue: CON IL DETTO ATTO SI CHIEDE, FRA GLI ALTRI: ACCERTARE E DICHIARARE CHE PER EFFETTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 17/06/99 REP. 66338 RACC. 15570 A ROGITO NOTAR DOMENICO SCORDAMAGLIA DI VIBO VALENTIA, IL SIG. HA ACQUISTATO DAI SIG.RI

LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO FABBRICATO CIELOTERRA E DELLA PERTINENTE AREA RETROSTANTE ADIBITA A GIARDINO IN SANT 'ONOFRIO VIA TRE CROCI N.41, OGGI CENSITA AL NCEU DI DETTO COMUNE AL FG.5 PART.724 SUB.2 L'EDIFICIO NONCHE' AL NCT DEL MEDESIMO COMUNE AL FG. 6 PART. 173 IL GIARDINO ED E UNA PORZIONE DELL'EDIFICIO, CONDANNANDO I CONVENUTI A PROVVEDERE ALLE CONSEGUENTI OPERAZIONI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE PRESSO I COMPETENTI UFFICI DELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI E DEL CATASTO TERRENI;

- 4- Verbale pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di di Vibo Valentia il 15/12/2011 ai nn. 7005/5486 emesso dal Tribunale di VIBO VALENTIA e notificato il 17/10/2011 contrc [REDACTED] nato i [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravanti sull'immobile al Catasto Fabbricati Fg.5 p.lla 724 sub. 2.

Gli immobili ai punti 1. 2. sono intestati a [REDACTED] .to [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] , proprietà per 1/1.

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

La cancellazione/restrizione beni di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

La cancellazione/restrizione beni di **ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale**, comporterebbe un importo di € 94,00 per oneri di cancelleria, un costo di imposta di bollo pari a Euro 59,00 e imposta ipotecaria del 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso di 200,00 Euro.

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. 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 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.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 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.

Dall'esame della documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Sant'Onofrio, dall'analisi svolta sugli elaborati presenti all'interno della banca dati dell'agenzia del Territorio di Vibo Valentia dai rilievi eseguiti presso gli immobili staggiati, è emerso quanto segue:

CONFORMITA' DEI FABBRICATI ED EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

LOTTO 1 – N.C.E.U. COMUNE DI SANT'ONOFRIO FG. 6 P.LLA 724 SUB 2

Il fabbricato oggetto di perizia, è costituito da un corpo di fabbrica disposto su due livelli livello fuori terra ed uno seminterrato corredata da una pertinenza adibita a giardino ubicati in Sant'Onofrio alla Via Tre Croci realizzato ante 1 Settembre 1967 per come risulta agli atti di compravendita a firma del Notaio Domenico Scordamaglia rep. 66338 raccolta 15570 del 17 giugno 1999.

Dal confronto tra i rilievi eseguiti e le planimetrie presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio (Catasto) di Vibo Valentia, lo stato di fatto e gli elaborati visionati, hanno corrispondenza nella superficie e nei volumi, ma **non hanno** corrispondenza per la distribuzione planimetrica interna tra quella catastale e lo stato attuale rilevato. Inoltre non sono riportate in Catasto le planimetrie del Piano Terra e di quelle del Seminterrato.

SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI RILEVATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, sarà necessario predisporre SCIA IN SANATORIA mediante la presentazione della documentazione firmata dal proprietario o di che ne fa le veci, e la presentazione degli elaborati grafici contenenti tutte le difformità da sanare sostenendo le seguenti spese:

1. Oneri di diritti di segreteria per attività edilizie senza aumento di volume pari ad € 100,00;
2. Sanzione amministrativa per la sanatoria € 516,00;
3. Prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere difformi presso il Comune di Sant'Onofrio e conseguente presentazione del docfa all'agenzia del Territorio di Vibo Valentia, per una spesa stimata a corpo per spese tecniche di € 3.000,00 circa, oltre oneri di legge;

Totale spese per sanare le difformità = € 3.616.00

In sede di valutazione, pertanto, si ritiene equo procedere alla valutazione dei beni pignorati nell'interezza della loro superficie commerciale, al cui valore complessivo, si defalcheranno i costi necessari per le spese tecniche e diritti di segreteria per la pratica in sanatoria delle difformità rilevate.

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;*

Dalla documentazione verificata, i beni pignorati risultano regolarmente accatastati. La diversa distribuzione planimetrica riscontrata durante il rilievo è facilmente sanabile presentando una variazione sia al Comune che al Catasto con l'aggiornamento delle nuove planimetrie e quelle mancanti, ai costi già evidenziati in precedenza, previa SCIA in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Sant'Onofrio e conseguente Docfa all'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, (Catasto).

9) *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;

Si tratta, nel caso in esame, di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di consulenza, per cui si è preferito adottare due criteri di stima :

A. Criterio di Stima Sintetico-Comparativo, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quelle degli immobili oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;

B. Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito, attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuali;

A. Criterio di stima Sintetico - Comparativo

Con riferimento ai prezzi medi di mercato della zona riferiti ad unità immobiliari consimili, avuto riguardo dello stato di conservazione degli immobili da stimare, nonché delle caratteristiche strutturali, della posizione e dell'esposizione del medesimo, della vetustà e delle attuali condizioni in cui versa il bene, dell'esistenza o meno di vincoli urbanistici o di altra natura e di ogni altra caratteristica capace di influire sulla determinazione del valore medesimo, al fine di procedere alla stima dei beni, per i fabbricati, è stato opportunamente individuato il metro quadrato di "Superficie lorda Commerciale" come parametro da adottare.

Tale entità di superficie, desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in situ, è stata computata in base a quanto previsto dal **D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 allegato "C" per il gruppo "T"**, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, in particolare, la sopracitata superficie lorda commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre per i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, precisamente per le pertinenze di "ornamento", quali balconi, terrazze, computate nella misura del 30%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, precisamente per i locali accessori comunicanti con i locali aventi funzione principale o ad essi collegati con scala interna, computate nella misura

del 50%; e per il 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20% (giardini, percorsi esterni recintati ecc.). (DPR del 23 marzo 1998 n. 138).

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale, scelte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione quali: epoca di costruzione, tipologia, superficie, piano, grado di rifinitura, struttura portante, posizione, stato manutentivo, situazione di occupazione, esposizione ecc., in un'ottica prettamente estimativa, il sottoscritto ha riferito il singolo bene, nel contesto locale cui appartiene, ricorrendo al metodo sintetico di stima ritenendolo il più rispondente al fine richiesto basandosi sulla conoscenza dei valori di mercato riscontrati nella zona quali risultati di libera compravendita in ragione d'ogni mq. nel Comune di Sant'Onofrio (VV).

In particolare, nel pervenire alla valutazione si è tenuto conto, oltre che dalle risultanze delle ricerche di mercato condotte, dalla sussistenza dei seguenti principali elementi:

- a. la zona in cui è esposto il bene, con le relative peculiarità (per i terreni la posizione e la Destinazione d'uso Urbanistica dello stesso);
- b. le condizioni di manutenzione e conservazione delle relative parti esterne ed interne, le rifiniture dell'alloggio (infissi esterni, pavimentazioni, rivestimenti bagni, porte interne, ecc...) nonché gli impianti tecnologici di cui è asservito;
- c. la buona commerciabilità (anche ai fini di investimento per una possibile locazione) il tutto diretto verso uno specifico segmento di "domanda";
- d. l'attuale situazione edilizia e la possibilità o meno di poter sanare l'immobile.

Per quanto concerne le più importanti caratteristiche estrinseche del bene, le condizioni climatiche dell'area in esame, che sono quelle tipiche delle aree interne della regione mediterranea (caratterizzata da inverni brevi e relativamente miti, estati lunghe e calde), tali da consentire discrete condizioni di abitabilità per la maggior parte dell'anno; le condizioni igieniche e di salubrità della zona, in generale, non destano particolari preoccupazioni.

La presenza di servizi pubblici a servizio dell'abitato, che risulta essere adeguatamente dotato di infrastrutture (viarie, telefoniche, elettriche, idriche), può essere considerata, in generale, buona.

Pertanto, svolto l'accertamento tecnico ed i rilievi dei cespiti, a supporto delle attività finalizzate a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, esperite le analisi del mercato immobiliare del comune di Sant'Onofrio, interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari, sentiti i tecnici ed operatori immobiliari, vagliate le analogie con immobili simili a quelli cui è richiesta la valutazione, considerata la tipologia degli immobili, nonché il periodo di particolare crisi del mercato immobiliare, che non vede volumi di compravendite di immobili simili nel territorio in esame, in riferimento agli immobili ubicati nel Comune di Sant'Onofrio, il sottoscritto ha ricavato un valore unitario medio attuale di **€ 550,00 €/mq.**, desunto dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio-OMI Residenziale (2° semestre 2023), nella zona specifica e riferiti alla tipologia degli immobili (Tipo Ville e Villini) con stato conservativo "normale", riportano un valore minimo di 500 €/mq e un valore massimo di 670 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: SANT'ONOFRIO

Fascia/zona: Centrale/VIA BADEA, TRE CROCI, IPPONIO, MARCELLINA, UMBERTO I, G. GARIBALDI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	490	L	1,6	2	L
Ville e Villini	NORMALE	500	670	L	2	2,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale

QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI AGENZIE DELLE ENTRATE"

Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello "stato attuale" delle unità immobiliari consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà e della data in cui si è rilevato il bene. In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore del bene decade fisicamente nel tempo in relazione alla sua età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di esso, o il suo insieme, si deprezza per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idoneo ad assolvere complessivamente il suo originario impiego in condizioni di mercato. Per la corretta individuazione di un coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tener conto anche della circostanza che gli immobili in genere non possono tendere ad annullare del tutto le loro capacità produttive, e quindi di reddito delle unità immobiliari, giacché esse, di solito, vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Quindi per individuare l'appropriata percentuale correttiva di deprezzamento nell'approccio della valutazione complessiva, viene tenuto conto dello stato di degrado dell'immobile che, allo stato attuale risulta non praticabile viste le condizioni di degrado in cui versa e l'impellente necessità di apportare interventi di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza dell'intero compendio in particolare la copertura in pannelli di eternit.

TABELLE DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Si utilizzano quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.

Il valore di mercato V_x si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
FABBRICATO SU DUE LIVELLI FUORI TERRA E SEMINTERRATO	PIANO: Terra – Primo- Seminterrato	0%
	STATO DI CONSERVAZIONE: discrete condizioni civile abitazione	-20%
	STRUTTURE: buone	-10%
	AFFACCIO: su due lati	-15%
	ESPOSIZIONE: soleggiatura presente solo in parte del giorno	-20%
	VINCOLI: aumenti superfici e volumi non disponibili	-30%
	IMPIANTI: obsoleti ma funzionanti	-30%
	EDIFICIO: oltre 40 anni	-15%
	PANORAMICITA': interna	-40%
	REGIME LOCATIVO: libero	0%
	SPAZI ESTERNI: presenti	0%
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO: buona	-15%
CONTESTO	ZONA URBANA RESIDENZIALE DI SANT'ONOFRIO VIA TRE CROCI	-0%

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di attribuire sul valore finale, ottenuto con il metodo comparativo, un abbattimento totale in percentuale nella misura del 15%, considerata la media dei fattori globali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei coefficienti correttivi dei beni staggiti oltre agli eventuali costi da sostenere per ristrutturare e rendere agibile e fruibile il compendio residenziale.

VALORE COMPARATIVO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: SANT'ONOFRIO

Indirizzo: VIA TRE CROCI

Qualità dell'immobile: L'accesso al fabbricato è garantito da un ingresso indipendente posto sul prospetto principale della struttura, accedendo direttamente alla zona giorno posta al piano terra, mentre l'accesso alla zona notte posta al piano primo è garantito da una scala interna rivestita in marmo. L'accesso al piano seminterrato è consentito da una scala esterna con lo sbarco su un solaio adibito a piccolo cortile di circa 27 mq. da dove si può accedere alla pertinenza esclusiva – giardino.

L'alloggio si compone al piano terra di ingresso, ampio soggiorno (due camere collegate da un'apertura ad arco) una camera, un ripostiglio, un bagno e la cucina che garantisce l'accesso al piano seminterrato tramite scala esterna. Al piano primo che si raggiunge tramite una scala interna rivestita in marmo c'è la zona notte con tre camere da letto un piccolo soggiorno, una stanza adibita a guardaroba e un'altra stanza adibita a cucina con ripostiglio. Anche su questo piano è presente un ampio bagno.

Il piano seminterrato è composto da tre unità abitative adibite a magazzino ripostiglio.

La struttura del fabbricato è in muratura realizzata ante 1 Settembre 1967 e tutte le unità abitative hanno le pareti orizzontali e verticali rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura ad acqua a tinte chiare.

La pavimentazione negli appartamenti è del tipo gres porcellanato, mentre i bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, dotati di tutti gli accessori e sanitari con la rubinetteria in acciaio del tipo cromato. Gli infissi esterni sono in alcuni casi in alluminio anodizzato preverniciato con vetrocamera ed in alcuni casi in legno, ed alcuni provvisti di oscuranti esterni. Quelli interni sono in legno realizzati artigianalmente ma non in ottime condizioni. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico (adduzione e scarico).

L'immobile è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti.

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
p.lla 724	Piano Terra	Appartamento	115,00	1.00	115,00
p.lla 724	Piano Primo	Appartamento	115,00	1.00	115,00
p.lla 724	Piano Semint.	Appartamento	51	1.00	51,00
p.lla 724	Piano Semint.	Cortile - Terrazzo	27	0.30	9,00

p.lla 173	Giardino	Pertinenza - Giardino	170,00	0.10	17,00
CONSISTENZA TOTALE m² equivalenti					307,00

VALORE COMPARATIVO LOTTO UNICO

P.lla	Tipologia	Destinazione	Superficie equivalente	€/mq	Euro
724 sub 2	Appartamento	Categ. A/2	115,00 mq.	550,00	€. 63.250,00
724 sub 2	Appartamento	Categ. A/2	115,00 mq.	550,00	€. 63.250,00
724 sub 2	Appartamento	Categ. A/2	51,00 mq.	550,00	€. 28.050,00
724 sub 2	Cortile - Terrazzo		9,00 mq.	550,00	€. 4.950,00
p.lla 173	Pertinenza - Giardino		17,00 mq.	550,00	€. 9.350,00
VALORE TOTALE					€. 168.850,00

VALORE COMPARATIVO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1
(deprezzato de 15% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€. 143.522,50

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Valore Capitalizzazione del Reddito per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al Fg. 28 P.IIa – 483 sub 9

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Calcolo reddito lordo RL

	Mq netti	€/mq x mese	Mesi 12	
Appartamenti	216	2,40	12	€ 6.220,80
RL (Reddito Lordo)				€ 6.220,80

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

$(Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm}/\text{ne} + \text{Sf e ines} + \text{I2})$

		%	€
Q	€ 6.220,80	10%	€ 622,08
Servizi	€ 6.220,80	2%	€ 124,42
Tr	€ 6.220,80	8%	€ 497,66
Amm/ne	€ 6.220,80	1%	€ 62,21
Sf+Ines	€ 6.220,80	2%	€ 124,42
I2	$(Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm}/\text{ne} + \text{Sf e ines} + \text{I2})$ € 1.430,78	1/2	€ 715,39
	TOTALE DETRAZIONE		€ 2.146,18

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm}/\text{ne} + \text{Sf e ines} + \text{I2});$$

$$R = € 6.220,80 - € 2.146,18 = € 4.074,62$$

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 2,50% (r).

Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm \text{ (valore per capitalizzazione)} = R/r$$

	Reddito	r	€
Vm(val. cap.)	€ 4.074,62	2,50%	€ 162.984,96

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 15% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 138.527,21

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE**LOTTO UNICO**

CALCOLO FINALE DEL VALORE DI MERCATO per il bene identificato al *N.C.E.U. del Comune di Sant'Onofrio al Fg. 6 P.lla 724 sub 2 e N.C.T. fg. 6 p.lla n. 173*

Il valore di mercato finale per l'immobile sito nel comune di Nicotera sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i due criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$VM = \frac{A + B}{2} \text{ €} \dots\dots\dots$$

	A Valore comparativo	B Valore capital. Reddito	A+B/2
<i>Fg. 6 - p.lla 724 sub 2</i> <i>Fg. 6 - p.lla 173</i>	€ 143.522,50	€ 138.537,21	€ 141.029,85
	TOTALE		€ 141.029,85

Totale spese per sanare le difformità = € 3.616,00

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 141.029,85 - 3.616,00

€ 137.413,85

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

Nel caso esaminato, non sono presenti eventuali spese deliberate per manutenzione ordinaria o straordinaria, pertanto non sono previsti progetti di manutenzione straordinaria allo stato attuale. Dalle indagini esperite non vi sono attualmente spese condominiali da affrontare perché non esiste condominio.

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;

Sui beni pignorati ubicati nel Comune di **SANT'ONOFRIO** ed identificati come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 724, sub. 2; Cat. A/2; cl. 2; cons. 11,5 vani; rend. €. 801,80; Piano T-1; Via Tre Croci n. 41;**
2. Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 173,** consistenza **1 are e 70 centiare;**

non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni in oggetto, ad eccezione di:

- 1- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 30/05/2023 ai nn.3504/2750 emesso dal Tribunale di VIBO VALENTIA e notificato il 29/03/2023 contro **_____** nato **_____** il **_____** per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore MARTE SPV SRL con sede in CONEGLIANO gravante sugli immobili in oggetto.
- 2- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 20/02/2023 ai nn.1039/44 atto notarile pubblico per notar FACCIOI PASQUALE VIBO VALENTIA del 30/11/2005 rep.63263/14540, per EURO 134.000,00 a garanzia di EURO 67.000,00 in rettifica dell'iscrizione del 02/12/2005 n.7084/2122 contro **_____** nato **_____** il **_____** per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma gravante sull'immobile al Catasto Terreni fg. 6 p.lla 173 e l'immobile al Catasto Fabbricati fg. 5 p.lla n. 247 sub. 2; l'immobile della presente nota vill 724 sub. 2; nella sezione D della seguente nota viene specificato quanto segue:" CON SENTENZA NR. 3/2022 IL TRIBUNALE AUTORIZZAVA LA PARTE ATTRICE AI SENSI DELL'ART. 2841 COMMA 2 C.C., A PROPRIE SPESE A PROVVEDERE ALLA RETTIFICA DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, INDICATA NEL QUADRO A DELLA PRESENTE NOTA, ESTESA A TUTTA L'EFFETTIVA CONSISTENZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IL 17/06/1999

AVENTE AD OGGETTO IL FABBRICATO E LA RETROSTANTE CORTE PERTINENZIALE RIPORTATI NEL C.F. AL FG. 5 (ORA FG. 6) P.LLA 724 SUB.2 E IL TERRENO AL FG.6 P.LLA 173. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VIBO VALENTIA DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

- 3- Domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 26/07/2013 ai nn.4339/3370 concernente accertamento di diritti reali contro

[REDACTED]

a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull' immobile al catasto Terreni Fl. 6 p.la 173 e l'immobile al catasto Fabbricati Fl.5 p.la 724 sub. 2; :nella sezione D della presente nota viene specificato quanto segue: CON IL DETTO ATTO SI CHIEDE, FRA GLI ALTRI: ACCERTARE E DICHIARARE CHE PER EFFETTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 1 7/06/99 REP. 66338 RACC .155 70 A ROGITO NOTAR DOMENICO SCORDAMAGLIA DI VIBO VALENTIA, IL SIG. HA ACQUISTATO DAI SIG.RI

LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO FABBRICATO CIELOTERRA E DELLA PERTINENTE AREA RETROSTANTE ADIBITA A GIARDINO IN SANT 'ONOFRIO VIA TRE CROCI N.41, OGGI CENSITA AL NCEU DI DETTO COMUNE AL FG.5 PART.724 SUB.2 L'EDIFICIO NONCHE' AL NCT DEL MEDESIMO COMUNE AL FG. 6 PART. 173 IL GIARDINO ED UNA PORZIONE DELL'EDIFICIO, CONDANNANDO I CONVENUTI A PROVVEDERE ALLE CONSEGUENTI OPERAZIONI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE PRESSO I COMPETENTI UFFICI DELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI E DEL CATASTO TERRENI;

- 4- Verbale pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 15/12/2011 ai nn. 7005/5486 emesso dal Tribunale di VIBO VALENTIA e notificato il 17/10/2011 contro nato [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravanti sull'immobile al Catasto Fabbricati Fg.5 p.la 724 sub. 2.

Gli immobili ai punti 1. 2. sono intestati a

Cod. Fisc.

proprietà per 1/1.

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

La cancellazione/restrizione beni di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al

D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

La cancellazione/restrizione beni di **ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale**, comporterebbe un importo di € 94,00 per oneri di cancelleria, un costo di imposta di bollo pari a Euro 59,00 e imposta ipotecaria del 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso di 200,00 Euro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12) Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Comune di Sant'Onofrio – Provincia di Vibo Valentia

Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 724, sub. 2; Cat. A/2; cl. 2; cons. 11,5 vani; rend. €. 801,80; Piano T-1; Via Tre Croci n. 41;**
2. Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sant'Onofrio al **fg. 6; p.lla n. 173,**
consistenza **1 are e 70 centiare;**

DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Gli immobili ai punti **1. 2.** sono intestati a

Cod. Fisc.

, proprietà per 1/1.

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.);

All'interno dell'intera area pignorata non si è riscontrata presenza di materiale da smaltire 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.

In base alla tipologia e alla conformazione degli immobili pignorati non si riscontra la possibilità di convertire la destinazione d'uso attuale a diversa destinazione.

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

I beni staggiti non risultano destinatari di contributi regionali o comunitari.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto non espressamente descritto nella presente, si rimanda agli elaborati tecnico-illustrativi allegati.

Tanto si è inteso segnalare all'ill.mo Giudice per renderlo edotto su ogni circostanza correlata all'immobile oggetto della presente relazione, nel ringraziarla per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U.

Arch. Saverio Franco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visure catastali ed Estratto di Mappa;
- 3) Atto di pignoramento e Nota di Trascrizione;
- 4) Relazione notarile;
- 5) Elaborati Planimetrici Catastali;
- 6) Documentazione Fotografica su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 7) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 8) Ricevuta deposito bozza;
- 9) Istanze e proroga del Giudice;
- 10) Parcella dei Consulenti Tecnici in Ambito Giudiziario;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it