Arch. Irene Iannello
e- mail irene.iannello@alice.it – PEC ireneiannello@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDURA R.G.E. n. 36/2022

[redacted] contro [redacted]

Udienza: 12/09/2023

Elenco Allegati

1) Documentazione catastale: Visure- Planimetrie-Elenco subalterni;
2) Atto di donazione del [redacted]- Ispezioni ipotecari al 09/04/2023;
3) Rilievo
4) Documentazione rilasciata dall'UTC- Parere C.E. -Stralcio Prog. Assentito e relazione;
5) Documentazione fotografica
6) Osservatorio Mercato immobiliare
7) Ispezioni ipotecarie aggiornate al 28/08/2023
8) Schede A e B- Sintesi descrizione ed elenco formalità
9) Consegna PEC -RaR

Vibo Valentia, 28/08/2023

Il CTU
Arch. Irene Iannello

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36455f414befab3

La sottoscritta architetto Irene Iannello iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n. 107, con provvedimento del 14.02.2023 è stata nominata consulente tecnico nella procedura R.G.E. n. 36/2022.
L'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno 16/05/2023, è stata successivamente rinviata al 12.09.2023 a seguito della proroga richiesta dalla sottoscritta e concessa dal Sig. Giudice in data 27.04.2023.
La proroga si è resa necessaria poiché i primi due sopralluoghi fissati uno, per il 16 marzo 2023, l'altro per il 04 aprile 2023, si sono rivelati infruttuosi per assenza delle parti, regolarmente avvisate dal custode giudiziario attraverso comunicazione inviata a mezzo pec al creditore procedente ed a mezzo Racc. A/R al debitore (come da verbali di accesso negativo del custode).
In data 22 marzo 2023, la scrivente, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Calogero per visionare ed estrarre copia della documentazione (concessioni, permessi a costruire, permessi in sanatoria, etc.) necessaria a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene staggito, richiesta formalmente via pec inviata in data 02 marzo 2023.
In data 11 aprile 2023, previo avviso al debitore, il ctu, congiuntamente al custode ed alla collaboratrice di sua fiducia arch. Gerarda Barbara Apicella, ritornava presso l'immobile sottoposto a procedura esecutiva ubicato nel Comune di San Calogero (VV) Frazione Calimera contrada Cannavaro (in altri atti denominata località "Nunziata"). Sul posto ad attenderci vi era il debitore Sig. [redacted] che ha consentito l'accesso all'immobile. Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 15,30.
Alla sua presenza, sono stati effettuati sui luoghi dei rilievi metrici per avere dei riscontri con i documenti precedentemente acquisiti e sono state scattate numerose fotografie (all. n. 3-5).

Il Giudice dell'esecuzione, al fine di procedere alla stima del bene pignorato, formulava i seguenti quesiti.

– *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art.567c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o idonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i debitore/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e 2009, senza risalire al titolo di acquisto. In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art.567 cpc.*

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36445f414befab3

In ottemperanza al decreto di nomina, si è proceduto ad esaminare, preliminarmente, la completezza della documentazione ipo-catastale ex art. 567 c.p.c. in atti. Da tale esame è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato ipotecario speciale, con ricerca effettuata:

- per il periodo dal **01/01/1996 al 09/04/2002** presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di **Catanzaro**- certificato ipotecario speciale prot. n. CZ 85145 del 23/11/2022;
- per il periodo dal **10/04/2002 al 02/12/2022** presso l'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di **Vibo Valentia -** certificato ipotecario speciale prot. VV19595 del 02/12/2022.

Per il resto la documentazione risulta regolare e completa.

I beni immobili pignorati desunti dalla nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili (R.G. n. 4523- R.P. n. 3935 del 04/08/2022) inserita nel fascicolo telematico sono i seguenti:

Unità Negoziale n. 1	Comune-	Identificazione catastale	Debitore Quota di proprietà
Immobile n. 1	San Calogero (VV)	NCEU FG **12 part 909 sub 2** - A/7 Abitazione in villini	[redacted] Proprietà 1/2
Immobile n. 2	San Calogero (VV)	NCEU FG **12 part 909 sub 3**- C/6 -Stalle- autorimesse	[redacted] Proprietà 1/2

NOTA DEL CTU

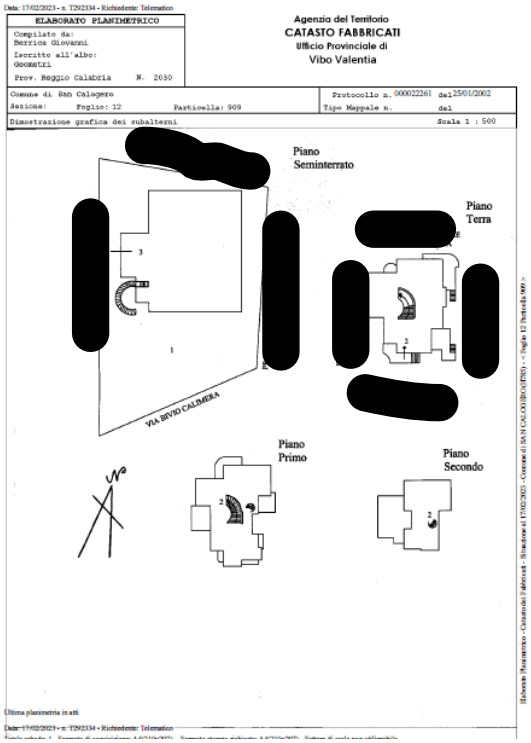
Dallo studio della documentazione in atti e quella reperita dalla sottoscritta si rileva la presenza di un **Bene Comune non Censibile** identificato al NCEU di San Calogero al fg. 12 part. 909 **sub 1** quota di proprietà del debitore 1/2, che rappresenta l'area libera scoperta di pertinenza che circonda la villetta; ciò si riscontra sia nell'atto di donazione a firma Notaio [redacted] (all. n.2), sia nel quadro "D" della relativa nota di [redacted] RP. n. 4243 in atti, sia dalla documentazione catastale (all n. 1).

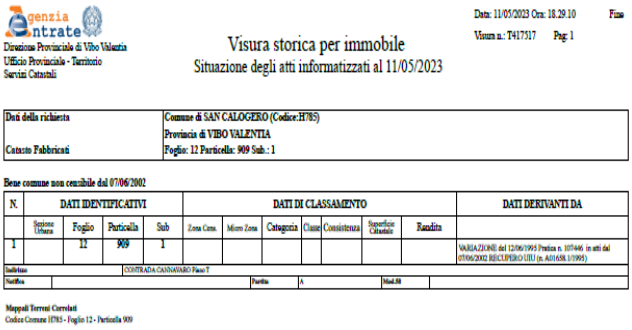
Si fa presente che **il subalterno n. 1 (BCNC) non è menzionato** né nell'atto di pignoramento del 25.07.2022 rep. n. 999 né nella nota di trascrizione del pignoramento; si consiglia in sede di vendita di inserire la quota di proprietà del debitore, pari ad ½, del sub 1 BCNC.

A riguardo si sottolinea che:

- Il bene comune non censibile, abbreviato in BCNC, non possiede autonoma capacità reddituale;
- il BCNC per propria natura non presenta una intestazione e per la sua titolarità viene fatto riferimento ai subalterni correlati di attinenza (beni censibili).

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36645f414befab3





Scopo della stima

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

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

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e3645f414befab3

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;*

Il sopralluogo, ha avuto luogo in data 11 aprile 2023 alle ore 15,30 presso l'immobile pignorato, alla presenza del debitore Sig. [redacted] che ha concesso serenamente l'accesso.
L'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato, alle parti, dal custode giudiziario inviando pec al creditore procedente e Racc. A/R al debitore.

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 specifiche se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Trattasi di una abitazione in villino con circostante area libera scoperta pertinenziale sita nel Comune di San Calogero frazione Calimera c.da Cannavaro (in alcuni atti denominata Nunziata). L'immobile confina, procedendo in senso orario, con SP33, part.lle nn.761, 764, 753, 1222 e 763.

Il bene staggito è costituito da (all. 1-2):

- **UNITÀ IMMOBILIARE** a destinazione abitativa, censita al **NCEU** al **Fg. 12, Part. 909**, **sub 2, cat. A/7,** classe U, consistenza 14 vani, totale superficie mq. 383 escluso aree scoperte mq 363, rendita 939,95; Piano T-1-2- Variazione del 09.11.2015-inserimento in visura dei dati di superficie;
- **UNITÀ IMMOBILIARE** al piano seminterrato a destinazione autorimesse, censita al NCEU al **Fg. 12, Part. 909, sub 3, cat. C/6**, classe 3, consistenza mq 438, superficie catastale mq 434, rendita 791,73- Piano S1-Variazione del 09.11.2015-inserimento in visura dei dati di superficie;

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36455f414befab3

- **UNITÀ IMMOBILIARE- BENE COMUNE NON CENSIBILE-** rappresentata dall'area libera scoperta pertinenziale, censita al NCEU al **Fg. 12, Part. 909, sub 1- Piano T-**Variazione del 12.06.1995- pratica n. 107446 in atti dal 07.06.2002.

Nelle visure allegate (all. n. 1) i beni risultano in testa a:

1. [redacted], **proprietà per ½;**
2. [redacted], **proprietà per ½.**

Il pignoramento **riguarda la quota di proprietà pari ad ½ in testa** al debitore Sig. [redacted].

Gli identificativi catastali relativi al sub 2 ed al sub 3 corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento del 25/07/2022 rep. 999 emesso dal Tribunale di Vibo Valentia trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - in data 04/08/2022 ai nn. R.G. 4523 e R.P. 3935.

Per come già detto in precedenza, il BCNC **subalterno n. 1,** non è menzionato né nell'atto di pignoramento del 25.07.2022 rep. n. 999 né nella nota di trascrizione del 04/08/2022 RG n. 4523 RP n. 3935; si consiglia, in sede di vendita, di inserire la quota di proprietà in testa al debitore del BCNC, pari ad ½.

TITOLI DI PROVENIENZA - (all. n. 2)

- Fg. 12 part 909 sub 2 cat. A/7
- Fg. 12 part 909 sub 3 cat. C/6
- Fg. 12 part 909 sub 1-BCNC

Al debitore [redacted], **la quota di proprietà pari ad ½,** è pervenuta con atto di donazione a rogito [redacted], dai genitori Sig. [redacted] quota di proprietà pari ad ¼ e Sig.ra P[redacted] proprietaria della quota pari a ¾.
Il suolo su cui sorge l'edificio oggetto di procedura nonché l'aria libera scoperta ad esso pertinenziale, unitariamente già identificati al NCT al Fg. 12 part. n. 762 di superficie mq. 1350 sono pervenuti:

- alla sola Sig.ra [redacted], la quota di comproprietà pari a 2/4, dal padre Sig. [redacted] mediante donazione contenuta nell'atto redatto dal Notaio [redacted], autonomamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [redacted].;
- ai coniugi [redacted], all'epoca in regime di comunione legale, per la residua quota di comproprietà pari a 2/4, dalla Sig.ra

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36445f414befab3

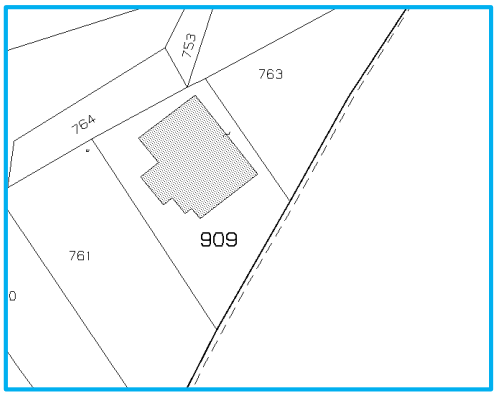
[redacted], mediante compravendita pure contenuta nel citato atto redatto dal Notaio G. [redacted] autonomamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [redacted] (all. n. 2).

L'edificio stesso è stato quindi dai coniugi [redacted] e [redacted] acquisito per accessione, per le quote di comproprietà di cui si è detto in precedenza.

3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i* (all. nn.3-5).

Il bene oggetto di stima è una villetta unifamiliare con annessa corte, che si sviluppa per due piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto, sita nel comune di San Calogero fraz. Calimera Località "Cannavaro".

La costruzione insiste su un lotto di terreno già indentificato al NCT fg. 12 part. 762 di superficie catastale mq. 1350, posto ai margini dell'agglomerato urbano esistente (San Calogero), che prospetta l'attuale strada pubblica SP 33 originariamente strada comunale denominata "Bivio Calimera" (all. n 1).



Dalla strada pubblica SP 33, attraverso due cancelli carrabili ed uno pedonale si accede all'area esterna di pertinenza che circonda la villetta.

L'area è delimitata lungo tutto il perimetro con recinzioni di diversa tipologia: lungo la strada pubblica è costituita da un muro in c.a con sovrastante ringhiera con punta a lancia in ferro, lungo i restanti lati, in parte è un muro in cemento armato, in parte è costituita da paletti in ferro collegati con rete metallica. I cancelli carrabili, larghi oltre ml 3,50, sono uno a battente l'altro scorrevole entrambe con apertura automatizzata.

L'ampia area esterna di superficie pari a ca. 1090 mq, escludendo il costruito, è un spazio sistemato ed organizzato, in particolare (all. n. 5):

- la maggiore consistenza è un piano posto tutto alla stessa quota, con la superficie in battuto di cemento opportunamente livellato e ben rifinito;
- la parte a ridosso della part. n.761 è occupata da una rampa carrabile inclinata di raccordo con il piano seminterrato, larga circa tre metri e rifinita in calcestruzzo antiscivolo;
- la restante parte è sistemata con percorsi pedonali, scale di acceso all'abitazione, aiuole, giardinetti, piantumazioni ed alberature di vario genere;

al momento del sopralluogo il verde ad eccezioni delle aiuole versava in stato di abbandono,

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36455f414befab3

L'area esterna, è dotata sia di impianto di irrigazione che di illuminazione costituito da corpi illuminanti posti nella pavimentazione e sulle facciate della villa.

DESCRIZIONE SEMINTERRATO -FG. 12- PART. 909- SUB 3- C/6

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e3645f414befab3

La rampa carrabile, di cui si è detto, scende e conduce direttamente al piano seminterrato, a cui si accede attraverso una saracinesca in alluminio automatizzata larga tre metri. Il locale è un ampio spazio di superficie lorda complessiva circa mq 438,00, scandito da una maglia di pilastri; in fondo al locale sulla destra, una area di circa mq 33,00 è delimitata da pannelli prefabbricati in legno (all. n.3-5).

L'ampio locale presenta due diverse altezze: la zona a ridosso dell'accesso ha un'altezza interna di ml 4.40, la zona retrostante ha un'altezza interna di ml 3,10, tra le due zone è previsto il giunto tecnico.
Il locale attualmente utilizzato come deposito di materiali e attrezzi di vario genere, è illuminato naturalmente da sopraluce che si sviluppano lungo tutto il perimetro, è pavimentato con piastrelle di Klinker, tinteggiato ed è dotato di impianto elettrico.
Accanto all'ingresso carrabile vi è una scaletta che conduce all'area esterna di pertinenza.
All'interno si notano modeste tracce di umidità e/o infiltrazioni d'acqua; lo stato generale di conservazione è buono anche se l'ambiente è trascurato per mancanza di manutenzione ordinaria.

Della superficie commerciale di un locale seminterrato (C/6), ai fini della stima, si considera una percentuale dell'intero che generalmente varia dal 45% al 70% della superficie totale; in questo

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e3645f414befab3

caso, visto il buono stato di conservazione, l'ampiezza del locale e l'altezza media di 3,75 m. si ritiene opportuno calcolare il 50% dell'intero:

Superficie commerciale del piano seminterrato (sub 3): Mq. 438,00 x 50% = Mq. 219,00

DESCRIZIONE FG. 12- PART. 909 SUB 2- A/7 –Abitazione in villini

- **PIANO TERRA RIALZATO**

Al primo livello dell'abitazione, rialzato rispetto all'area circostante di m. 1,00, si accede attraverso tre distinte rampe di scale che conducono ad altrettanti ambienti (all. nn. 3-5).
L'unica rampa parallela alla strada pubblica porta, attraverso un portone in legno a due ante ed il pianerottolo di raccordo, ad un ampio disimpegno di superficie netta di mq 25,45 da dove diparte la scala di forma circolare che consente di raggiungere il piano sovrastante.
Tutti gli ambienti dell'appartamento si sviluppano intorno all'imponente scala che impreziosisce l'intera abitazione; la scala si presenta con una rampa larga ca. m. 2,00, priva di corrimano e rifinita con lastre di marmo.

Dal disimpegno, a sinistra del corpo scala, superando due gradini, si raggiunge il soggiorno di superficie netta mq 52,80 ed altezza interna ml 3.10 e salendo due gradini, la zona pranzo di superficie netta mq 23,40 ed altezza interna ml 2,90; da entrambe i vani si accende ad un balconcino di forma circolare di superficie praticabile mq 1,50.

L'angolo destinato al pranzo comunica con il vano cucina attraverso una porta scorrevole in legno larga due metri e con l'area destinata ai servizi, costituita da due bagni ed un ripostiglio, attraverso un porta a battente.

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36455f414befab3

La cucina, di superficie netta mq 12,90 ed altezza interna ml. 2,90, è completa: presenta un angolo cottura in muratura rifinito con piastrelle, le pareti sono tinteggiate, il perimetro del soffitto è rifinito da una cornice decorativa; una portafinestra conduce ad un ampio balcone, di superficie praticabile mq. 19,00, collegato all'area esterna con una piccola rampa.

I bagni sono tra loro adiacenti, il più grande di superficie mq. 7,40 è rivestito con mattonelle in monocottura fino ad un'altezza ml 2,20 ed è completo di tutti i sanitari oltre doccia; è dotato di una finestra ed una portafinestra che conduce allo stesso terrazzo della cucina; sul soffitto e sulla parete perimetrale esterna si notano delle considerevoli macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti probabilmente dal sovrastante terrazzo.

Il secondo bagno, più piccolo, ha una superficie di mq 4,10; si presenta pavimentato, rivestito con piastrelle in monocottura di dimensioni cm. 20x20, completo di wc, bidet e lavabo.

Il ripostiglio, posto a ridosso della scala, è un locale di forma irregolare di mq 5,50, privo di illuminazione naturale; vi si accede dal piccolo corridoio di mq. 7,45, che collega la zona pranzo con l'ambiente adibito a studio.

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36445f414befab3

Lo studio, posto a destra del corpo scala, è un vano di mq 33.90, dotato di termo camino rivestito con listelli decorativi in pietra, illuminato naturalmente da una grande finestra che si sviluppa per tutta la parete e da una porta finestra da cui si raggiunge un terrazzo, di superficie praticabile mq. 18.80, che comunica con l'area circostante attraverso una scaletta.

Riepilogo superficie netta degli ambienti del piano terra rialzato

	Superfice netta MQ
Disimpegno+corridoio	32,90
Soggiorno + scala	52,80
Zona pranzo	23,40
Cucina	12,90
Bagno	7,40
Wc	4,10
Studio	33,90
Ripostiglio	5,50
Totale	172,90

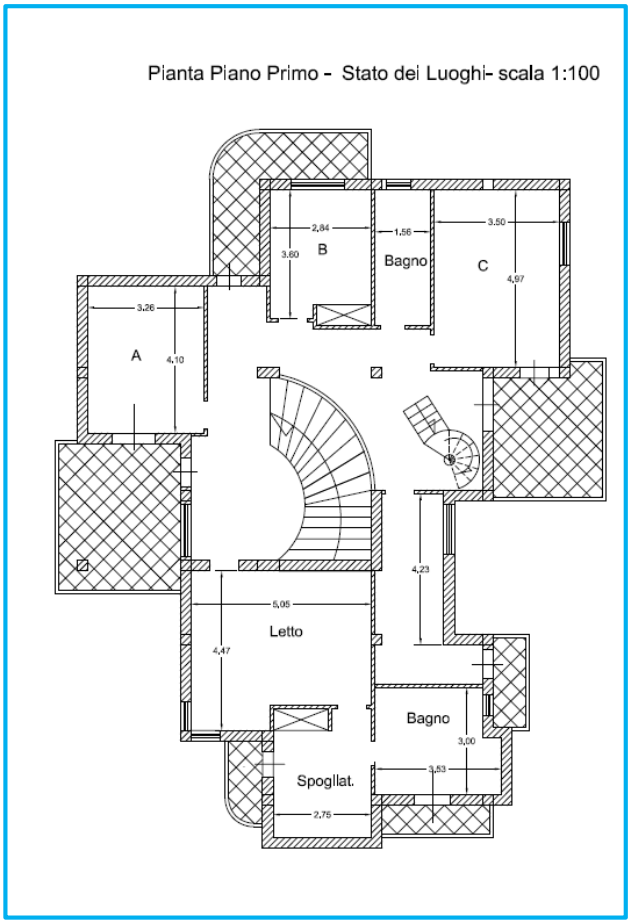
La superficie commerciale coperta del piano terra rialzato è pari a mq. 197,80, quella scoperta (balconi, terrazze e scalette) mq. 62,00, di quest'ultima ai fini della valutazione si considererà la superficie adeguata ottenuta come segue: 1/3x 62,00 mq. = 20,66 mq
Complessivamente **la superficie commerciale del piano terra è mq (197,80+20,66) =218,46 mq.**

Tutto il piano ha rifiniture di pregio in buono stato di conservazione, gli ambienti: disimpegno soggiorno, zona pranzo, studio e corridoio sono pavimentati con grandi piastrelle di marmo lucido, tutte le pareti sono tinteggiate, le porte interne sono in legno massello, gli infissi esterni sono in

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e3645f414befab3

legno con vetro camera e ante oscuranti esterne. Il soggiorno è completo di camino rifinito in marmo, tutti gli ambienti sono dotati di climatizzatori a parete.

- **PIANO PRIMO**



Il piano primo (all. nn. 3-5), con altezza interna di ml. 3,00, costituisce la zona notte dell'abitazione ed è composto da quattro camere da letto, due bagni, uno spogliatoio, un ripostiglio oltre il disimpegno che si articola intorno alla scala e smista tutti gli ambenti, precisamente:

– la camera più grande, di superficie netta mq 20,80, comunica con lo spogliatoio di mq 9,90 collegato al bagno di mq. 9,95; i due locali prospettano su altrettanti balconi, il più piccolo, ha una superficie di mq. 2,30, l'altro mq. 2,80; il bagno è pavimentato con piastrelle in monocottura e piastrellato con mattonelle smaltate in ceramica fino ad una altezza di ml 2,20, completo di wc, bidet, doppio lavabo e con predisposizione per la vasca;

– le restanti camere da letto, tutte di forma rettangolare, individuate nell'allegata planimetria con le lettere A- B- C, hanno superficie netta rispettivamente: "A" mq. 13,45, "B" mq. 10,50, "C" mq 17,40, tutte prospettano uno spazio esterno (terrazzo o balcone) accessibile anche dal disimpegno comune; il terrazzo su cui prospetta la camera individuata con la lettera A ha una superficie di mq.14,75, il balcone ad angolo collegato alla camera B ha una superficie di mq 9,65, il terrazzo annesso alla camera "C" misura mq.11,40;

- il secondo bagno, più piccolo, misura mq 6,00, è rifinito in ogni sua parte, completo di piatto doccia e sanitari;
- il ripostiglio di mq. 11,00 apre su un piccolo balcone di mq 2,60 ed è dotato anche da un'ampia finestra;
- il disimpegno che si snoda intorno alla scala ha una superficie di mq. 35,20; su di esso in corrispondenza della porta di accesso al ripostiglio è posizionata una scala a chiocciola in legno ben rifinita che conduce al piano secondo (sottotetto).

Tutto il piano è finito e completo in ogni sua parte, è pavimentato con piastrelle in monocottura 30x30 (ad eccezione dei servizi) e tinteggiato; gli infissi esterni sono della stessa natura di quelli del piano sottostante ovvero in legno con vetro camera e scuri esterni, le porte interne in legno massello. Le finiture sono in buono stato di conservazione e di discreto livello; si rilevano soltanto

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36455f414befab3

modeste tracce di umidità in alcuni ambienti o in corrispondenza del soffitto o in prossimità dei battiscopa in corrispondenza delle portefinestre.

Riepilogo superficie netta degli ambienti del piano primo

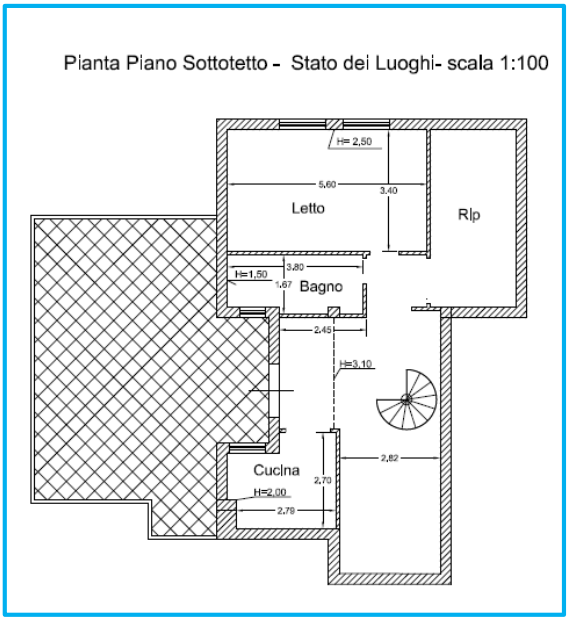
Piano Primo	Superficie netta MQ
Camera da letto	20,80
Spogliatoio	9,90
bagno	9,95
Camera "A"	13,45
Camera "B"	10,50
Camera "C"	17,40
Bagno	6,00
Ripostiglio	11,00
Disimpegno	35,20
Totale	134,20

La superficie commerciale coperta del piano è pari a mq. 170,20, quella **scoperta** (balcone e terrazzo) è pari a mq 43,50, di quest'ultima ai fini della valutazione si considererà la superficie adeguata ottenuta come segue: 1/3x 43,50 mq. = 14,50 mq
Complessivamente, la **superficie commerciale** piano primo è **Mq (170,20+14,50) = Mq 184,70.**

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e3645f414befab3

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e3645f414befab3

➢ PIANO SECONDO – SOTTOTETTO

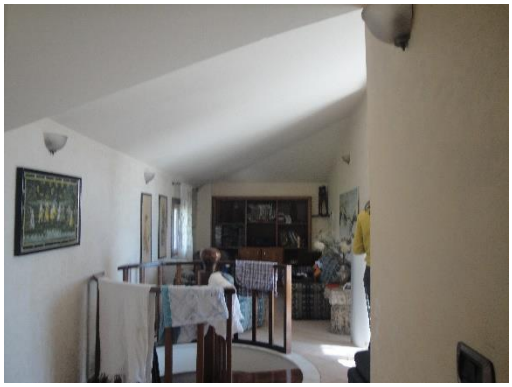
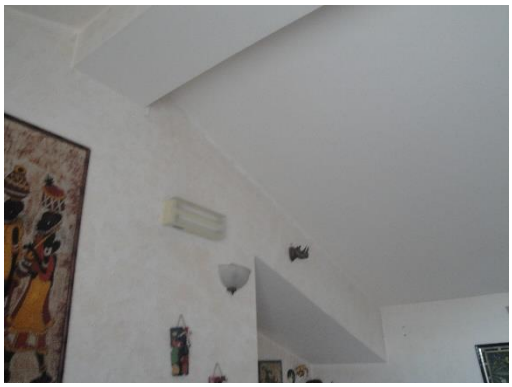


Il piano sottotetto (all. nn. 3-5) attualmente è adibito ad appartamento, ha una superficie complessiva di mq. 88,30 ed è composto da un soggiorno collegato, direttamente, ad un piccolo vano cucina, ed attraverso un disimpegno alla camera da letto, al bagno ed al ripostiglio.
Dal soggiorno si accede ad un'ampia terrazza a livello di mq. 49,00 su cui prospettano le finestre del bagno e della cucina; la camera da letto è illuminata naturalmente da due infissi larghi 1,20 ml.
Tutto gli ambienti sono rifiniti, pavimentati, tinteggiati, il bagno è completo di sanitari e doccia, le porte sono in legno massello; i materiali utilizzati sono simili a quelli dei piani sottostanti ed in buono stato di conservazione.
Il piano ha una copertura a più falde dislocate su piani sfalsati; l'altezza interna dei locali, rilevata lungo il perimetro esterno, varia da 2,00 ml a 1,50 ml con altezza inferiore nel ripostiglio, mentre il colmo, è impostato in parte a ml 3,10 in parte a ml 2,50.
Riepilogo **superficie netta** degli ambienti del piano sottotetto:

Piano Sottotetto	Superficie netta MQ
Soggiorno	24,20
camera da letto	19,10
bagno	6,00
disimpegno	2,60
cucina	7,20
Totale	59,10

La superficie coperta del piano è pari a mq. 88,30. La zona notte con bagno e ripostiglio di mq 48,40 ha una altezza media di ml 2,00 inferiore a ml 2,40 necessari per essere considerata abitabile, quindi ai fini del calcolo della superfice commerciale, visti i criteri dettati dall'Agenzia dell'Entrate, si considererà il 35% pari a mq 16,90; riguardo la zona soggiorno e cucina di mq. 40,00 con altezza media ml 2,55 (superiore all'altezza minima di 2,40 ml), ai fini del calcolo della superficie commerciale si considererà il 75% pari a mq 30,00.
La superficie della terrazza è mq 49,00, ai fini del calcolo, si considera 1/3 x 49,00= mq 16,30
Complessivamente la superficie commerciale del sottotetto è Mq (46,90 +16,30) = **Mq 63,20**

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e3645f414befab3

La costruzione ha struttura portante in cemento armato e presenta una copertura a più falde sfalsate e contrapposte con manto di copertura in tegole.
L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico, termico oltre termo-camino. In tutti gli ambienti sono stati montati i radiatori e tutti i piani sono provvisti di climatizzatori.
Le finiture dei piani sono in buono stato di conservazione, di discreto livello al piano primo e secondo, di pregio al piano terreno, salvo le modeste infiltrazioni di cui si già detto.
All'esterno, il fabbricato si presenta completo, è stato realizzato l'intonaco civile di tre strati e la tinteggiatura finale, ma necessita di opere di manutenzione ordinaria, infatti le tracce di infiltrazioni e di umidità sono evidenti in più parti del fabbricato (balconi, scale di accesso, parete perimetrale esterna muro di recinzione).

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*

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e3645f414befab3

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;

In sede di sopralluogo il debitore, ha riferito che il compendio immobiliare si trova in suo possesso e/o detenzione. Si fa presente che il debitore è proprietario solo della quota di ½ del bene pignorato, per tale circostanza il custode, nella sua prima relazione informativa, chiede al G.E. di valutare l'opportunità di lasciare l'immobile ed il suo contenuto nella detenzione del Sig. [redacted] (vedi relazione del custode del 12/04/2023).

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

Sugli immobili oggetto di pignoramento oltre alle iscrizioni e trascrizioni di cui al punto successivo, non vi sono oneri di natura condominiale trattandosi di una villetta unifamiliare, non vi sono atti di asservimento urbanistici, non vi sono vincoli storici o di altro genere e altri pesi o limitazioni.

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

Esaminato il certificato ipotecario allegato agli atti nonché dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta in data 19/04/2023 presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia risulta che l'immobile staggito è stato oggetto delle seguenti formalità (alleg. n. 2):

- **TRASCRIZIONE CONTRO del** [redacted] **- Immobili**: NCEU siti nel Comune di San Calogero;
  1. - Documenti successivi: [redacted]**;**

- **ISCRIZIONE CONTRO del** [redacted] **- A favore**: [redacted]

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36445f414befab3

[redacted] – **Contro:** [redacted] per la quota di proprietà pari ad ½ - **Immobili:** Terreno in San Calogero (VV) censito al Fg. 12 part 909;

- **ISCRIZIONE CONTRO del** [redacted] **- A favore**: [redacted] – **Contro:** [redacted] per la quota di proprietà pari ad ½ - **Immobili:** NCEU del comune di San Calogero al Fg. 12 part 909 sub 3, categoria C/6 (autorimesse, stalle, scuderie) consistenza 438 mq;
- **TRASCRIZIONE CONTRO del** [redacted]. **A favore**: [redacted] **- Contro:** [redacted] per la quota di proprietà pari ad ½ e [redacted]; **Immobili:** NCEU del Comune di San Calogero Fg. 12 part 909 sub 2 categ. A/7, consistenza 14 vani, piano T -1 - 2 e Fg. 12 part 909, sub 3, categoria C/6 (autorimesse) consistenza 438 mq, Piano S1;
- **TRASCRIZIONE CONTRO del** [redacted]. **A favore**: [redacted] **- Contro:** [redacted] per la quota di proprietà pari ad ½ - **Immobili**: NCEU del Comune di San Calogero Fg. 12 part 909 sub 2 categ. A/7 (abitazioni in villini) e Fg. 12 part 909, sub 3, categoria C/6 (autorimesse);

COSTI PER LA CANCELLAZIONE

Il costo necessario per la cancellazione del pignoramento è pari ad Euro 262,00.

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

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36445f414befab3

REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia del 7/03/1990 prot n. n. 866 pratica n.1099 per come specificato nell'atto di Donazione (all. n. 2); la concessione è stata successivamente volturata a nome dei Sigg. [redacted] (all. n. 4).

Il progetto prevedeva la realizzazione di un piano rialzato ed un piano primo adibiti a residenza unifamiliare, un sottotetto non abitabile, oltre un piano seminterrato a destinazione cantina (vedi relazione tecnica all. n 4).

Dal confronto tra gli elaborati depositati ed i rilievi effettuati si sono riscontrate delle **difformità ai piani: seminterrato, terra rialzato e primo,** relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed ad una diversa ubicazione delle aperture esterne.

Nel dettaglio, al **piano seminterrato** è stato realizzato un piccolo locale, **al piano terra rialzato** in alcune zone sono stati eliminati dei tramezzi in altre aggiunti; **al piano primo** è stato creato un secondo bagno riducendo le dimensioni di una camera da letto oltre ad altri piccoli spostamenti e/o eliminazioni di tramezzi.

Le modeste trasformazioni appena citate, tutte prive di peso urbanistico per non incidere sui parametri edilizi che comportano aumento del carico urbanistico, oggi rientrano nelle **tolleranze costruttive disciplinate dall'art. 34-bis** del testo unico delle diposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, devono essere oggetto di una dichiarazione, da parte di un tecnico abilitato, ai fini di dimostrare lo stato legittimo dell'immobile in prospettiva di un nuovo intervento edilizio, oppure di un atto dispositivo (alienazione, donazione, etc).

Riguardo il piano sottotetto, previsto in progetto come unico ambiente non abitabile, attualmente è stato suddiviso in più locali ed utilizzato ad abitazione.

Tale difformità potrebbe essere regolarizzata dietro un attento riesame del progetto assentito e alla luce delle attuali normative, tenendo presente che non è stata sfruttata l'intera volumetria a disposizione sul terreno asservito, per come risulta dalla scheda urbanistica allegata al progetto (vedi relazione tecnica-alleg. n. 4). Al momento non è possibile quantificare la spesa relativa alla eventuale regolarizzazione, pertanto si opererà un abbattimento sul valore di stima del 5%.

Ciò premesso, l'intero immobile (seminterrato e piani fuori terra) **non è conforme da punto di vista urbanistico.**

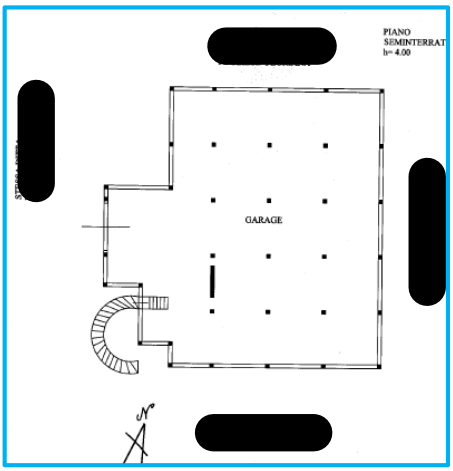
Le ricerche condotte presso l'UTC di San Calogero non hanno prodotto alcun risultato riguardo il certificato di agibilità/abitabilità.

REGOLARITA' CATASTALE

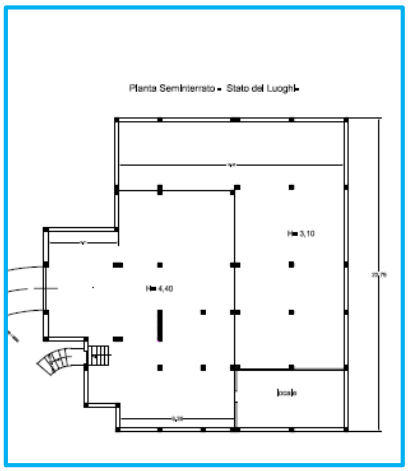
Entrambe i subalterni subb 2 e 3 non sono conformi dal punto di vista catastale.

In particolare, **il piano seminterrato** è stato accatastato nella categoria catastale C/6 (stalle, rimesse ed autorimesse) mentre la destinazione prevista nel progetto assentito è **cantina** che corrisponde alla categoria catastale C/2, oltre alla presenza di un locale non riportato nella relativa scheda (all. n 1)

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36455f414befab3

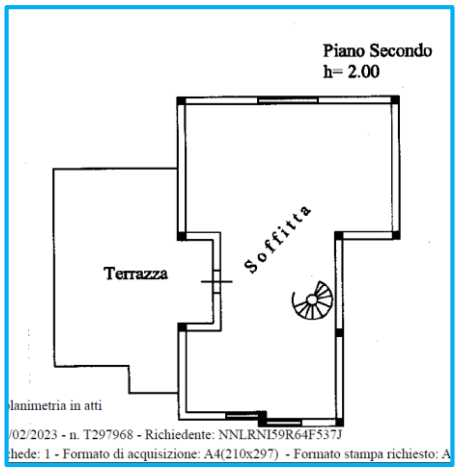


Planimetria catastale sub 3

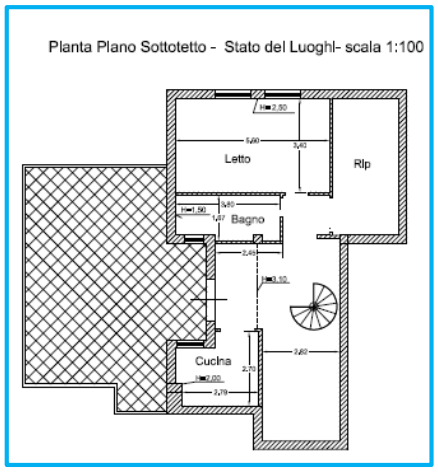


Rilievo

Al piano terra rialzato ed al piano primo le difformità sono relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed ad una diversa ubicazione delle aperture esterne, come già riportato al punto precedente.
Infine il sottotetto accatastato come un unico vano è stato suddiviso in vari ambienti come descritto al punto n. 3 della presente relazione.



Planimetria catastale



Rilievo

Per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare presso l'ufficio di competenza due Docfa: uno per il piano seminterrato (sub 3) per il cambio della categoria catastale e per l'esatta rappresentazione grafica; l'altro per il sub 2 (A/7) la cui scheda include tutti i restanti livelli.
Le spese catastali da sostenere e da anticipare da parte del creditore procedente ammontano ad € 1200,00 per attività professionale euro oltre oneri e iva se dovuta, più € 100 per le spese.
Per procedere alle operazioni catastali si rimane in attesa dell'autorizzazione del Sig. Giudice.

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e3645f414befab3

8. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

L'immobile **attualmente** non è conforme dal punto di vista catastale; prima della vendita si dovrà procedere alla sua regolarizzazione mediante la redazione di due **Docfa uno per ogni subalterno,** come specificato al punto precedente.
Le spese catastali da sostenere e da anticipare da parte del creditore procedente ammontano ad € 1200,00 per attività professionale euro oltre oneri e iva se dovuta, più € 100 per le spese.
Per procedere alle operazioni catastali si rimane in attesa dell'autorizzazione del Sig. Giudice.

RELAZIONI DI STIMA

1) *Ad indicare il valore commerciale dell'immobile, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indiviso, fornisca la valutazione anche della sola quota;*
l'esperto indicherà e*spressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazioni 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 (a riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti d 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;

LOTTO N. 1

Trattasi di un fabbricato con caratteristiche di villa unifamiliare, che si sviluppa per due piani fuori terra oltre piano seminterrato a destinazione cantina e sottotetto adibito ad appartamento, dotato di un ampio spazio esterno di pertinenza con ingresso diretto dalla strada pubblica, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Unità immobiliare al piano seminterrato riportata al NCEU Fg. 12- Part. 909 Sub 3- C/6;
- Unità immobiliare adibita a civile abitazione riportata al NCEU Fg. 12- Part. 909 Sub 2, A/7;
- Unità immobiliare -Bene comune non censibile riportata al NCEU Fg. 12 part. 909 Sub 1;

quota di proprietà del debitore pari ad ½.

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni pignorati **in un unico lotto.**

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36445f414befab3

La villa è ubicata in una zona (frazione Calimera) posta ai margini dell'agglomerato urbano della cittadina di San Calogero, piccolo comune della provincia di Vibo Valentia che si trova nel settore orientale del Monte Poro a vocazione agricola e residenziale, dove non vi sono particolari attività commerciali o di servizio.
La cittadina dista dal capoluogo di provincia circa 24 Km ed è collegata ai comuni limitrofi attraverso la strada SS18 e le SP 30 e SP 33.

Dalla consultazione delle tabelle estimative pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliare per il Comune di San Calogero riferite al secondo semestre dell'anno 2022, si è rilevato che non è stata presa in considerazione la tipologia del bene staggito, in esse si fa riferimento soltanto ad abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione con valori di mercato che variano, nella zona definita "centrale" da un min di €/mq 440 ad un max di 580 €/mq e valori di locazione da 1,8 a 2,4 €/mq per mese, in quella definita "extra urbana da 245 €/mq a 305 €/mq e valori di locazione da 1,1 a 2,3 €/mq per mese e nessun valore è riportato riguardo unità immobiliari a diversa destinazione d'uso (all. n. 6).
Considerato che l'immobile, sebbene si trovi ai margini di una zona urbana prevalentemente agricola e poco appetibile dal punto di vista turistico, è una villa autonoma di grandi dimensioni rifinita con buoni materiali, di pregio al primo livello, salvo modeste pecche relative ad alcun tracce di umidità e/o infiltrazioni notate sia all'interno che all'esterno del manufatto, con ingresso autonomo dalla strada pubblica ed ampio spazio esterno di pertinenza sistemato ed organizzato oltre un piano seminterrato a destinazione deposito di materiali vari e cantina,
ciò premesso, si è ritenuto opportuno condurre delle ricerche di mercato presso tecnici del settore operanti nella zona oltre a consultare i valori OMI, per immobili con simili caratteristiche al bene staggito, nei comuni limitrofi, Paravati, Mileto, Limbadi riscontrando valori di mercato che variano da un min di 460 €/mq a Limbadi ad un max di 970 a Mileto e valori di locazione da un min 1,9 €/mq x mese a Limbadi ad un max di 4 €/mq x mese a Mileto (all. n.6).

Mediando i valori appresi attraverso l'indagine di mercato con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è ottenuto un valore medio in affitto per immobili simili pari **ad €/mq 2,75 per mese** ed un prezzo medio di vendita pari ad **euro 680,00 €/mq**, tali valori saranno utilizzati nella stima che segue in cui si terrà conto del tipo di costruzione, dell'ubicazione della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del benne staggito.

STIMA

Per la stima si procederà operando una media tra i valori ottenuti con la stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Stima analitica a capitalizzazione di reddito.

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

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36455f414befab3

R= Rl - (Q + Servizi + Tr + Amm/ne + Sf e Ines + I2)
R = Reddito normale medio annuo
Rl = Reddito annuo lordo
Q= Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al fabbricato
Servizi= Spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori
Tr= Tributi vari (ILOR imposta locale sul fabbricato, IRPEF, tasse comunali, tasse passo carraio ecc.)
Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato
Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità
I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

Adottando il valore di locazione, per come già detto in precedenza, di euro/mq 2,75 per mese, si ha:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	Sup. Commerc. Lorda mq.	sup. adeguata	prezzo medio di affitto mensile l/mq	Reddito mensile	Redd. Annuo lordo	Q7-12%	Servizi 2-5%	TR7-11%	AMMINIST. 2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	Reddito medio annuo	STIMA 3%
Seminterrato	438,00	219,00	2,75	602,25	7.227,00	794,97	361,35	650,43	289,08	180,68	79,68	2.356,18	4.870,82	162.360,58
Piano terra rialzato	197,80	197,80	2,75	543,95	6.527,40	718,01	326,37	587,47	261,10	163,19	71,96	2.128,10	4.399,30	146.643,48
Piano Primo	170,20	170,20	2,75	468,05	5.616,60	617,83	280,83	505,49	224,66	140,42	61,92	1.831,15	3.785,45	126.181,60
Sottotetto	88,30	46,94	2,75	129,09	1.549,02	170,39	77,45	139,41	61,96	38,73	17,08	505,02	1.044,00	34.800,03
terrazzi+balconi- P.T-1-2	154,50	50,99	2,75	140,21	1.682,51	185,08	84,13	151,43	67,30	42,06	18,55	548,54	1.133,97	28.349,16
Area esterna	1.090,00	109,00	2,75	299,75	3.597,00	395,67	179,85	323,73	143,88	89,93	39,66	1.172,71	2.424,29	60.607,20
	2.138,80	793,93		2.183,29	26.199,53	2.881,95	1.309,98	2.357,96	1.047,98	654,99	288,85	8.541,70	17.657,82	558.942,04

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante dalla **stima analitica è pari ad Euro 558.942,00.**

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato. L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

1) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;
2) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

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

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

Cpm: Coefficiente posizionale medio: Tale coefficiente tiene conto dell'ubicazione dell'edificio nel contesto urbano: qualità estrinseche (ubicazione, la presenza di vie di comunicazione e di servizi pubblici)

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36445f414befab3

Ca: Coefficiente ambientale intrinseco: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile rispetto alle qualità di panoramicità, orientamento e luminosità;
Cf: Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).
Ct: Caratteristica tipologica: considera le caratteristiche tipologiche dell'immobile (abitazioni economiche, popolare, villa, fabbricato signorile, uffici, etc).
Ccm: Stato di conservazione e manutenzione ed età: lo stato di conservazione e l'età dell'immobile, di cui si terrà conto attraverso un coefficiente introdotto nella tabella sottostante.

Adottando il valore, per come già detto in precedenza, di euro 680,00 /mq si ha:

Stima sintetica- San Calogero- Fraz. Calimera – NCEU fg. 12 Part. 909 sub 1-2-3-

A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Sup. Comm. lorda mq.	Superficie adegu. Mq	Valore unitario €/mq.	Valore Totale	breve tempo (10%)	coeff (%)	Detrazione % tot.	Valore Finale
Seminterrato C/6	438,00	219,00	680,00	148920,00	14892,00	-20894,78	-6002,78	154922,78
Piano terra rialzato	197,80	197,80	680,00	134504,00	13450,40	-18872,09	-5421,69	139925,69
Piano primo	170,20	170,20	680,00	115736,00	11573,60	-16238,77	-4665,17	120401,17
sottotetto	88,30	46,94	680,00	31919,20	3191,92	-4478,54	-1286,62	33205,82
terrazzi +balc T-1-2	154,50	50,99	680,00	34669,80	3466,98	-4864,48	-1397,50	36067,30
Area esterna	1090,00	109,00	680,00	74120,00	7412,00	-10399,68	-2987,68	77107,68
Totale	2138,80	**793,93**		539869,00	53986,90	-75748,34	-21761,44	**561.630,44**
	coefficienti	Cp	Cpm	Ca	Cf	Ct	Ccm	1- prodotto
		0,95	0,95	0,95	1,00	1,40	0,95	-0,14

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante dalla **stima sintetica è pari ad Euro 561.630,44.**

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, si ottiene:

Valore stimato NCEU fg. 12 part. 909 subb 1-2-3= € (558.942,00 + 561.630,00)/2= 560.286,00 €
Al valore così ottenuto verrà applicata una detrazione del 5% per le spese da sostenere per la regolarizzazione del sottotetto, pertanto effettuando un piccolo arrotondamento si avrà:
Valutazione dell'intero LOTTO 1 = € 560.286,00 - 5% = € 532.000,000

Valore Quota di piena proprietà del debitore ½ = € 266.000,00
(duecentosessantaseimilaeuro).

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*

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36445f414befab3

spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Trattasi di una villetta unifamiliare non vi sono spese condominiali.

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 pregiudizievoli;*

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta in data 28/08/2023 presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia risulta che l'immobile staggito è stato oggetto delle seguenti formalità (alleg. n 7):

- **TRASCRIZIONE CONTRO del** [redacted] a- **Immobili**: NCEU siti nel Comune di San Calogero;
  1. - Documenti successivi: Annotazione n. [redacted]
- **ISCRIZIONE CONTRO del** [redacted] **- A favore**: [redacted] – **Contro:** [redacted] per la quota di proprietà pari ad ½ - **Immobili:** Terreno in San Calogero (VV) censito al Fg. 12 part 909;
- **ISCRIZIONE CONTRO del** [redacted] **- A favore**: [redacted] – **Contro:** [redacted] per la quota di proprietà pari ad ½ - **Immobili:** NCEU del comune di San Calogero al Fg. 12 part 909 sub 3, categoria C/6 (autorimesse, stalle, scuderie) consistenza 438 mq;
- **TRASCRIZIONE CONTRO del** [redacted] **. A favore**: [redacted] **- Contro:** [redacted] per la quota di proprietà pari ad ½ e [redacted] **Immobili:** NCEU del Comune di San Calogero Fg. 12 part 909 sub 2 categ. A/7, consistenza 14 vani, piano T -1 - 2 e Fg. 12 part 909, sub 3, categoria C/6 (autorimesse) consistenza 438 mq, Piano S1;
- **TRASCRIZIONE CONTRO del** [redacted] **. A favore**: [redacted] **- Contro:** [redacted] per la quota di proprietà pari ad ½ - **Immobili**: NCEU del Comune di San Calogero Fg. 12 part 909 sub 2 categ. A/7 (abitazioni in villini) e Fg. 12 part 909, sub 3, categoria C/6 (autorimesse).

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36455f414befab3

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

DATI NECESSARI PER LA VOLTURA

Ai fini della voltura catastale gli identificativi catastali del bene staggito sito in san Calogero (VV) contr.da "Cannavaro", sono i seguenti:

- **Unità Immobiliare** censita al **NCEU** al **Fg. 12, Part. 909**, **sub 2, cat. A/7,** classe U, consistenza 14 vani, totale superficie mq. 383 escluso aree scoperte mq 363, rendita 939,95; Contrada Cannavaro-Piano T-1-2-;
- **Unità Immobiliare** censita al NCEU al **Fg. 12, Part. 909, sub 3, cat. C/6**, classe 3, consistenza mq 438, superficie catastale mq 434, rendita 791,73- Cont.da Cannavaro Piano S1;
- **Unità immobiliare** - censita al NCEU al **Fg. 12, Part. 909, sub 1-BENE COMUNE NON CENSIBILE**

Per come già detto in precedenza, il BCNC **subalterno n. 1,** non è menzionato né nell'atto di pignoramento del 25.07.2022 rep. n. 999 né nella nota di trascrizione del 04/08/2022 RG n. 4523 RP n. 3935; si consiglia, in sede di vendita, di inserire la quota di proprietà in testa al debitore del BCNC, pari ad ½.

I beni risultano in testa a:

- [redacted], **proprietà per ½;**
- [redacted], **proprietà per ½.**

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

Nel bene non sono stati riscontrati materiali che richiedono lo smaltimento pertanto non vi sono costi da sostenere.

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

Operazione che non si rende necessaria.

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

Non sono presenti contributi regionali.

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

Niente da segnalare.

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

Il CTU
Arch. Irene Iannello

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180095b8baa737c47e36455f414befab3