

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO: creditrice BCC NPLS 2018-2 SRL - debitore [REDACTED]

Numero di ruolo generale: 41 / 2022.

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice: Dott. Mario Miele

Custode: Abogado Roberto Molinaro

Esperto Stimatore: Ing. Cristian Genovese



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

Provvedere, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).

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

1. Ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie usufrutto); indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti, mortis causa, non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione del bene.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio.
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - a) Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
 - e) Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
 - f) Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di riscatto
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno



cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, indicando i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili, provvedere ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo, sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indicare in particolare gli estremi della concessione ad edificare e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. Ad eseguire, ove necessario, le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari, non regolarmente accatastate.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali, per ciascun lotto. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornire la valutazione anche della sola quota. Indicare, espressamente e compiutamente, le condizioni dell'immobile ed il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, procedere al calcolo della superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato, praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti, in maniera distinta, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo considerare, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge, aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile, solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici, non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
10. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



11. Indicare per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se, alla data del deposito della perizia, gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.
12. Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.
13. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignurato, indicare i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento (eternit, etc.), in base alla normativa di legge.
14. Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignurato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.
15. Indicare l'esistenza di eventuali contributi, regionali o comunitari, concessi sull'immobile, quantificandone il valore.
16. Indicare quant'altro reputato utile e necessario, ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Studio degli atti del procedimento

Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene ai debitori; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).

Immobili [REDACTED]

La procedura interessa quattro unità immobiliari urbane.

Gli immobili si trovano tutti nel Comune di Mileto (VV); le quattro unità immobiliari urbane sono porzioni di un unico edificio, identificato nel catasto urbano al foglio 2, particella 1122, di cui costituiscono i subalterni: n. 3, n. 4, n. 7 e n. 8; precisamente:

- il subalterno 3 risulta di categoria B/4 (ufficio pubblico), in via G. Di Vittorio 7A, piano terra;
- il subalterno 4 risulta di categoria C/2 (magazzino o locale di deposito), in via G. Di Vittorio 7B, piano terra;



- il subalterno 7 risulta di categoria A/3 (abitazione di tipo economico), in via F. Rossi 16, piano primo e secondo;
- il subalterno 8 risulta di categoria C/6 (garage), in via F. Rossi 14 e 12, piano terra.

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto esaminava la documentazione ex art. 567 c.p.c., osservando che era sostituita da certificazione notarile risalente al titolo di provenienza ante ventennio. Il pignoramento risulta infatti trascritto sui RRII il giorno 19 novembre 2022, mentre la certificazione notarile risale al titolo di provenienza costituito dall'atto di compravendita del Notaio Domenico Scordamaglia, in Vibo Valentia (VV), del 27 aprile 1995, rep. 42985, trascritto in Catanzaro ai numeri 7768 rg/ 6504 rp.

Lo scrivente verificava la corrispondenza tra i dati riportati nella certificazione notarile e quelli catastali; richiedeva le planimetrie catastali dei beni pignorati, appurando che erano tutte depositate.

Acquisiva altresì il titolo di provenienza ultraventennale sopra citato.

Quesiti

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

Il sottoscritto comunicava a mezzo pec al debitore ed al creditore procedente, l'incarico ricevuto e fissava per il giorno 11 novembre 2022 l'inizio delle operazioni peritali, il quale veniva procrastinato per impedimento del debitore al giorno 1 dicembre 2022. Le operazioni iniziavano regolarmente, il giorno fissato, e si svolgevano correttamente, senza alcuna difficoltà nell'accedere agli immobili. Alle operazioni presenziava anche il custode Abogado Roberto Molinaro.

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



I beni, tutti siti in Mileto (VV), sono stati pignorati con atto dell'Avv. Salvatore Giammaria, in rappresentanza di BCC NPLS 2018-2 srl, c.f. e p. iva 04970410264, trascritto in Vibo Valentia il 19 febbraio 2022 al n. 5402 RG ed al n. 4748 RP.

L'atto di pignoramento riguarda la proprietà piena dei beni, riconducibile interamente al debitore ed allo stesso pervenuta per aver risanato e sopraelevato l'immobile, acquistato con atto del Notaio Domenico Scordamaglia, in Vibo Valentia, del 27 aprile 1995 rep. 42985, trascritto in Catanzaro il 29 aprile 1995 al n. 7768 RG ed al n. 6504 RP.

Unità urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 3.

Il bene si trova in via G. Di Vittorio n. 7A al piano terra; è di categoria B/4 quindi un pubblico ufficio. Esso confina con l'adiacente subalterno 4, con la corte comune censita al subalterno 5, con l'adiacente garage censito al subalterno 8, con la scala censita al subalterno 6 e con l'abitazione soprastante, censita al subalterno 7 dello stesso fabbricato.

Unità urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 4.

Il bene pignorato si trova in via G. Di Vittorio n. 7B al piano terra; è di categoria C/2 quindi un locale di deposito. Esso confina con l'adiacente ufficio censito al subalterno 3, con la corte comune censita al subalterno 5 e con l'abitazione soprastante, censita al subalterno 7 dello stesso fabbricato.

Unità urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 7.

Il bene pignorato si trova in via F. Rossi n. 16 al piano primo e secondo; è di categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), consistenza 12 vani e rendita Euro 427,63. Esso confina con l'adiacente scala, censita al subalterno 6, e con i sottostanti subalterni 3, 4 e 8 dello stesso fabbricato.



Unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 8.

Il bene pignorato si trova in via F. Rossi nn. 14 e 12, al piano terra; è di categoria C/6 quindi autorimessa. L'unità immobiliare in esame confina con l'adiacente scala censita al subalterno 6, con l'ufficio censito al subalterno 3 e con il soprastante subalterno 7 dello stesso fabbricato.

3. Fornisca una sommaria descrizione del bene.

Unità urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 3.

Il bene pignorato si trova al piano terra di un edificio per civile abitazione, con struttura in cemento armato e tamponature in laterizi e risulta in catasto adibito ad ufficio; presenta rifiniture civili, è presente un impianto di riscaldamento ed acqua sanitaria autonomo. Si articola in quattro ambienti: una sala di attesa e tre uffici; è dotato di bagno completo di sanitari, accessori e doccia. E' descritto nelle foto dalla 1 alla 5. L'accesso principale è sulla via G. Di Vittorio ma è anche dotato di un accesso secondario dalla corte comune. La fornitura di energia elettrica, acqua e gas è autonoma. Tramite una porta interna è in comunicazione col deposito identificato con il sub 4.

Unità urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 4.

Il bene pignorato si trova al piano terra di un edificio per civile abitazione, con struttura in cemento armato e tamponature in laterizi e risulta in catasto adibito a deposito; presenta rifiniture civili e non è dotato di riscaldamento. E' costituito da un solo ambiente ed è descritto dalle foto 6 e 7; l'accesso principale è sulla via G. Di Vittorio ma è anche dotato di un accesso secondario dalla corte comune. Non ha fornitura autonoma di energia elettrica, acqua e gas. Tramite una porta interna è in comunicazione con l'ufficio identificato con il sub 3.

Unità urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 7.

Il bene consiste in un appartamento al piano primo e secondo di un edificio per civile abitazione, con struttura in cemento armato e tamponature in laterizi e risulta in catasto un'abitazione economica; è composto al primo piano da ingresso, salone, due camere, cucina-soggiorno, doppi servizi e balconi; al secondo piano, cui si accede con scala a chiocciola, è composto da disimpegno,



due camere, un bagno e terrazzo. Presenta finiture civili in buono stato di manutenzione; nell'ampia cucina-soggiorno si trova un camino. La fornitura di energia elettrica, acqua e gas è autonoma come il riscaldamento. L'appartamento è descritto nelle foto dalla 8 alla 32.

Unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 8.

Il bene pignorato si trova al piano terra di un edificio per civile abitazione con struttura in cemento armato e tamponature in laterizi e risulta in catasto un'autorimessa. E' descritto nelle foto 33 e 34; è costituito da un unico ambiente, con due accessi carrabili, dotati di avvolgibile metallico motorizzato, dalla pubblica via F. Rossi; è anche dotato di bagno e presenta finiture civili. L'energia elettrica e l'acqua sono fornite dai contatori che servono l'appartamento identificato con il subalterno 7, sopra descritto. Tramite una porta interna è in comunicazione con la scala, bene comune, che conduce esclusivamente all'appartamento identificato con il sub 7.

I balconi del piano primo sono descritti nelle foto 35, 36 e 37 mentre quelli del secondo sono descritti nelle foto 38, 39 e 40.

La corte comune è illustrata nelle foto 41, 42 e 43.

Gli esterni del fabbricato sono illustrati nelle foto 44, 45 e 46.

4. Riferisca sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti, aventi data certa anteriore al pignoramento, ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Tutti le unità immobiliari pignorate sono possedute dall'esecutato.

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

- a) Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
- b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*



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

Non gravano sui beni formalità, vincoli od oneri, anche di tipo condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Le formalità, gravanti su tutte le unità pignorate, che saranno cancellate al momento della vendita, con costi di cancellazione a carico della procedura, sono di seguito elencate:

- a) *ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in Vibo Valentia il giorno 9 febbraio 2010 ai numeri 783 RG e 88 RP; atto pubblico del Notaio Maria Stella Tigani, in Serra San Bruno (VV), rep. n. 9292 del 5 febbraio 2010;*
- b) *verbale di pignoramento immobiliare trascritto in Vibo Valentia il giorno 19 settembre 2022 ai numeri 5402 RG e 4748 RP; autorità emittente Trib. Vibo Valentia Unep rep. 1064 del giorno 1 agosto 2022.*

I costi di cancellazione sono pari ad Euro 294,00 per il verbale di pignoramento e ad Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria, la cui cancellazione è soggetta alla sola tassa ipotecaria.

7. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei



relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della licenza ad edificare e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Le unità immobiliari foglio 2 Mileto (VV), particella 1122, subalterni 3, 4, 7 e 8 costituiscono, se insieme considerate, l'intero fabbricato realizzato su tale particella. Il piano terra è stato realizzato e poi sanato con concessione edilizia in sanatoria prot. n. 3920 del 4 maggio 1995; i piani primo e secondo sono stati realizzati con progetto strutturale depositato presso il Servizio Tecnico Regionale (Genio Civile) il giorno 8 gennaio 1996 con il numero di pratica 952405; il Comune di Mileto non ha rinvenuto di tale sopraelevazione né il titolo edilizio né i grafici progettuali, ed in merito ha rilasciato apposita attestazione. Non è stata rinvenuta la dichiarazione di agibilità/abitabilità per nessuna delle unità sopra elencate.

Esame della regolarità rispetto ai titoli edilizi:

- unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 3: essa si trova al piano terra, è classata come pubblico ufficio e, per quanto è stato possibile osservare, la sua superficie ed il suo volume sono stati sanati con il progetto in sanatoria prot. 3920 del 4 maggio 1995;
- unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 4: essa si trova al piano terra, è classata come locale di deposito e, per quanto è stato possibile osservare, la sua superficie ed il suo volume sono stati sanati con il progetto in sanatoria prot. 3920 del 4 maggio 1995;
- unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 7: essa è distribuita fra piano primo e secondo, comunicanti fra loro mediante scala interna ed è classata come abitazione economica. Il Comune di Mileto non ha reperito né il titolo edilizio né i grafici progettuali; per questa abitazione è possibile redigere un progetto al fine di ottenere un permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/01. La spesa prevista è stimabile in 15.000 Euro;



- unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 8: essa si trova al piano terra, è classata come garage e, per quanto è stato possibile osservare, la sua superficie ed il suo volume sono stati sanati con il progetto in sanatoria prot. 3920 del 4 maggio 1995.

Una porzione della corte comune ai subalterni è stata coperta con un solaio, che dal fabbricato si stende fino al muro di confine, realizzando così un volume non autorizzato, utilizzato come box. Il solaio citato andrà quindi demolito e la spesa relativa è stimabile in 1.500 €, che andrà ripartita fra le quattro unità staggite.

E' stata osservata un'irregolarità urbanistica nel piano terra, rispetto al progetto in sanatoria prot. 3920 del 4 maggio 1995, consistente nella modifica dei prospetti, nel frazionamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere e nella creazione di servizi igienico-sanitari, pur nel rispetto della superficie e del volume globali del piano terra, sanati col progetto sopra indicato. L'irregolarità è sanabile con una Scia in Sanatoria (art. 37 del D.p.r. 380/2001), per la quale è prevista una sanzione minima di 516 € oltre onorari professionali, per una somma stimata di 3.000 €, che andrà ripartita fra i subalterni 3, 4 ed 8 che si trovano al piano terra.

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

Per tutte le unità esaminate risultano depositate le planimetrie. La planimetria dell'appartamento identificato con il subalterno 7 presenta diverse difformità che ne rendono necessario l'aggiornamento; ad essa sarà unita la scala, finora qualificata come bene comune a tutti i subalterni dell'edificio, poiché la scala è in realtà a solo servizio dell'appartamento. La nuova planimetria è stata presentata all'Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate con il prot. VV0008610/2023. L'appartamento finora identificato con il subalterno 7 è adesso identificato con il subalterno 9.

La planimetria del garage, identificato al subalterno 8, non prevede comunicazione con la scala predetta e pertanto la porta interna, esistente fra scala e garage, andrà murata. La planimetria del



pubblico ufficio, identificato con il subalterno 3, non prevede ovviamente comunicazione con l'adiacente deposito, identificato con il subalterno 4, e pertanto la porta interna esistente fra ufficio e deposito andrà murata. Giova precisare che neanche la planimetria del deposito, sub 4, prevede comunicazione con l'adiacente ufficio, sub 3. La spesa per ogni porta da murare è stimabile in 240 €.

9. Indichi il valore commerciale degli immobili, avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Si userà un metodo estimativo pluriparametrico, che consente di superare le carenze del metodo monoparametrico, affinando la stima tramite più parametri (i quali rappresentano le peculiarità dell'immobile: età, qualità, stato di manutenzione, livello del piano e destinazione) tutti riassunti in un coefficiente K, da applicarsi al valore al metro quadro degli immobili migliori, venduti nella stessa zona in cui si trova quello in studio.

unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 3 (categoria: ufficio pubblico)

La superficie commerciale complessiva risulta pari a mq 127. Il valore degli immobili migliori in zona è pari a 770,00 €/mq.

Da considerazioni sull'età, sulla qualità e stato di manutenzione dell'immobile e sulle utilità di cui è dotato, appare appropriato un valore del coefficiente K pari a 0,75. Applicando tale coefficiente al valore al metro quadro, di cui sopra, si ottiene:

$$770,00 \text{ €/mq} \cdot 0,75 \approx 577,00 \text{ €/mq}$$

che quindi conduce ad un valore, per l'intero bene pignorato, pari a :

$$577,00 \text{ €/mq} \cdot 127 \text{ mq} \approx 73.280,00 \text{ €}$$



Al valore dell'intero bene andrà sottratta metà della spesa per chiudere la porta interna che consente la comunicazione con il deposito sub 4, un quarto della spesa per demolire il solaio che copre una porzione della corte comune ed un terzo della spesa per sanare le irregolarità riscontrate al piano terra, quindi il valore sarà più precisamente:

$$73.280 \text{ €} - 120 \text{ €} - 375 \text{ €} - 1.000 \text{ €} = \mathbf{71.785 \text{ €}}.$$

Il valore al metro quadro degli uffici, per l'OMI, è compreso nell'intervallo fra 560 €/mq e 800 €/mq. Il valore al metro quadro determinato dal sottoscritto, 577 €/mq, è interno all'intervallo.

unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 4 (categoria: locale di deposito)

La superficie commerciale complessiva risulta pari a mq 21. Il valore degli immobili di riferimento migliori in zona è pari a 770,00 €/mq.

Da considerazioni sull'età, sulla qualità e stato di manutenzione dell'immobile e sulle sue caratteristiche, appare appropriato un valore del coefficiente K pari a 0,49. Applicando tale coefficiente al valore medio al metro quadro, di cui sopra, si ottiene:

$$770,00 \text{ €/mq} \cdot 0,49 \approx 377,00 \text{ €/mq}$$

che quindi conduce ad un valore, per l'intero bene pignorato, pari a :

$$377,00 \text{ €/mq} \cdot 21 \text{ mq} \approx 7.920,00 \text{ €}$$

Al valore dell'intero bene andrà sottratta metà della spesa per chiudere la porta interna che consente la comunicazione con l'ufficio sub 3, un quarto della spesa per demolire il solaio che copre una porzione della corte comune ed un terzo della spesa per sanare le irregolarità riscontrate al piano terra, quindi il valore sarà più precisamente:

$$7.920 \text{ €} - 120 \text{ €} - 375 \text{ €} - 1.000 \text{ €} = \mathbf{6.425 \text{ €}}.$$

Il valore al metro quadro dei locali per deposito, per l'OMI, è compreso nell'intervallo fra 230 €/mq e 325 €/mq. Il valore al metro quadro determinato dal sottoscritto, 377 €/mq, è superiore all'intervallo, poiché il deposito esaminato è parte di un fabbricato di architettura signorile.



unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 9 (categoria: abitazione economica)

La superficie commerciale complessiva risulta pari a mq 262; i balconi sono considerati per il 25% della loro estensione mentre le verande per il 40%. Il valore degli immobili migliori in zona è pari a 770,00 €/mq.

Da considerazioni sull'età, sulla qualità e stato di manutenzione dell'immobile e sulle utilità di cui è dotato, appare appropriato un valore del coefficiente K pari a 0,80. Applicando tale coefficiente al valore al metro quadro, di cui sopra, si ottiene:

$$770,00 \text{ €/mq} \cdot 0,80 = 616,00 \text{ €/mq}$$

che quindi conduce ad un valore, per l'intera abitazione, pari a :

$$616,00 \text{ €/mq} \cdot 262 \text{ mq} = 161.392 \text{ €}$$

dal quale andrà sottratto l'ammontare delle spese per il progetto in sanatoria, la metà della spesa per chiudere la porta interna che consente la comunicazione fra la scala di accesso ed il garage sub 8 ed un quarto della spesa per demolire il solaio che copre una porzione della corte comune, quindi il valore più precisamente sarà:

$$161.392 \text{ €} - 15.000 \text{ €} - 120 \text{ €} - 375 \text{ €} = \mathbf{145.897 \text{ €}}.$$

Il valore al metro quadro delle abitazioni, per l'OMI, è compreso nell'intervallo fra 550 €/mq e 770 €/mq. Il valore al metro quadro determinato dal sottoscritto, 616 €/mq, è interno all'intervallo.

unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1122, subalterno 8 (categoria: autorimessa)

La superficie commerciale complessiva risulta pari a 58 mq; il valore degli immobili migliori in zona è pari a 770,00 €/mq.

Da considerazioni sull'età, sulla qualità e stato di manutenzione dell'immobile e sulle utilità di cui è dotato, appare appropriato un valore del coefficiente K pari a 0,56. Applicando tale coefficiente al valore al metro quadro, di cui sopra, si ottiene:

$$770,00 \text{ €/mq} \cdot 0,56 \approx 431,00 \text{ €/mq}$$

che quindi conduce ad un valore, per l'intero bene pignorato, pari a:

$$431,00 \text{ €/mq} \cdot 58 \text{ mq} \approx 25.000,00 \text{ €}$$



Al valore dell'intero bene andrà sottratta metà della spesa per chiudere la porta interna che consente la comunicazione con la scala di accesso all'appartamento adesso identificato con il sub 9, un quarto della spesa per demolire il solaio che copre una porzione della corte comune ed un terzo della spesa per sanare le irregolarità riscontrate al piano terra; pertanto il valore più precisamente sarà: 25.000 € - 120 € - 375 € - 1.000 € = **23.505 €**.

Il valore al metro quadro delle autorimesse, per l'OMI, è compreso nell'intervallo fra 250 €/mq e 360 €/mq. Il valore al metro quadro determinato dal sottoscritto, 431 €/mq, è superiore all'intervallo, poiché l'autorimessa esaminata è parte di un fabbricato di architettura signorile.

I beni pignorati nella presente procedura, sono divisibili in due lotti di vendita:

Lotto I° (unità immobiliari foglio 2 particella 1122, subalterni 3 e 4):

il lotto è composto da due unità immobiliari site alla via G. Di Vittorio nn. 7A e 7B in Mileto (VV), così individuate:

ufficio pubblico censito al foglio 2, p.lla 1122, sub 3 del Catasto Fabbricati, categoria B/4, piano terra, superficie di 127 mq;

locale di deposito censito al foglio 2, p.lla 1122, sub 4 del Catasto Fabbricati, categoria C/2, piano terra, superficie di 21 mq;

L'intero lotto ha valore di vendita pari a 71.785 € + 6.425 € = 78.210 €

Lotto II° (unità immobiliari foglio 2 particella 1122, subalterni 9 e 8):

il lotto è composto da due unità immobiliari site alla via Fr. Rossi nn. 12, 14 e 16 in Mileto (VV), così individuate:

abitazione censita al foglio 2, p.lla 1122, sub 9 del Catasto Fabbricati, categoria A/3, piano primo e secondo, superficie di 262 mq;

autorimessa censita al foglio 2, p.lla 1122, sub 8 del Catasto Fabbricati, categoria C/6, piano terra, superficie di 58 mq;

L'intero lotto ha valore di vendita pari a 145.897 € + 23.505 € = 169.402 €



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

Le unità immobiliari in studio sono porzioni di un unico fabbricato il cui proprietario è l'esecutato, quindi non esistono importi fissi delle spese di gestione e di manutenzione, le quali sorgono secondo le decisioni del proprietario. Ugualmente non esistono spese straordinarie già deliberate. Non esistono poi ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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

Per tutti i beni, sia per quelli inseriti nel Lotto I che per quelli inseriti nel Lotto II, dovrà essere disposta la cancellazione delle seguenti formalità:

- a) ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in Vibo Valentia il giorno 9 febbraio 2010 ai numeri 783 RG e 88 RP; atto pubblico del Notaio Maria Stella Tigani, in Serra San Bruno (VV), rep. n. 9292 del 5 febbraio 2010;
- b) verbale di pignoramento immobiliare trascritto in Vibo Valentia il giorno 19 settembre 2022 ai numeri 5402 RG e 4748 RP, autorità emittente Trib. Vibo Valentia Unep rep. 1064 del giorno 1 agosto 2022.

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

Lotto I° (unità immobiliari foglio 2 particella 1122, subalterni 3 e 4), costituito da immobili in Mileto (VV) così individuati:

unità immobiliare foglio 2, p.lla 1122, sub 3 del Catasto Fabbricati, categoria B/4, piano terra, consistenza di 419 mc e rendita di Euro 151,48;



unità immobiliare foglio 2, p.lla 1122, sub 4 del Catasto Fabbricati, categoria C/2, piano terra, consistenza di 21 mq e rendita di Euro 26,03.

La piena proprietà delle unità urbane, componenti il lotto I°, è pervenuta al debitore per aver risanato l'immobile acquistato con atto del Notaio Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia, del 27 aprile 1995 rep. 42985, trascritto in Catanzaro il 29 aprile 1995 ai numeri 7768 rg / 6504 rp.

Lotto II° (unità immobiliari foglio 2 particella 1122, subalterni 9 e 8), costituito da immobili in Mileto (VV) così individuati:

unità immobiliare foglio 2, p.lla 1122, sub 9 del Catasto Fabbricati, categoria A/3, piano primo e secondo, consistenza di 9 vani e rendita di Euro 320,72;

unità immobiliare foglio 2, p.lla 1122, sub 8 del Catasto Fabbricati, categoria C/6, piano terra, consistenza di 58 mq e rendita di Euro 41,94.

La piena proprietà delle unità urbane componenti il lotto II°, è pervenuta al debitore per aver risanato e sopraelevato l'immobile acquistato con atto del Notaio Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia, del 27 aprile 1995 rep. 42985, trascritto in Catanzaro il 29 aprile 1995 ai numeri 7768 rg / 6504 rp.

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.)

Nel fabbricato, costituito dai subalterni 3, 4, 8 e 9, particella 1122, foglio 2, Mileto (VV), per quanto osservabile, non sono stati installati materiali edili meritevoli di smaltimento.

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

Le unità immobiliari urbane individuate ai subalterni 3 e 4, sono adibite rispettivamente a pubblico ufficio ed a deposito e, per caratteristiche nonché composizione, non si prestano a diverso utilizzo.



Le unità, identificate con i subalterni 9 e 8, sono adibite rispettivamente ad abitazione ed autorimessa e, per caratteristiche e composizione, non si prestano a diverso utilizzo.

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

Non esistono contributi regionali o comunitari sui beni staggiti.

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

Non si rinvencono ulteriori elementi utili.

Si allegano

- a) Documentazione fotografica interna ed esterna
- b) Documentazione immobili (titolo per il piano terra, attestazione Comune di Mileto (VV), visure, planimetrie)
- c) Verbale di accesso ai beni
- d) Elenco delle formalità
- e) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- f) Ricevuta di consegna della email certificata inerente l'avvio delle operazioni peritali

Vibo Valentia lì 6 marzo 2023

Ing. Cristian Genovese

