

Arch. SAVERIO FRANCO

Via Giovanni Spadolini, 14

89900 – Vibo Valentia (VV)

Tel. 338 90 78 121

Email: arkentia@gmail.com; saveriofranco@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 43/2024

Giudice: **Dott.ssa GIULIA OREFICE**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. n. 43/2024

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro

CUPRI DAMIANO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2024

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro

CUPRI DAMIANO

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Saverio Franco**, iscritto all'Ordine degli Architetti, della Provincia di Vibo Valentia con il n. 269, con studio professionale in Vibo Valentia alla Via Giovanni Spadolini n. 14, è stato nominato C. T. U., con ordinanza del 19 02/2025, dall'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Giulia Orefice nella procedura esecutiva **n. 43/2024** tra **SIENA NPL 2018** contro **CUPRI DAMIANO**, con verbale di giuramento del 19 Febbraio 2025, per adempiere all'incarico professionale affidatomi rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *Avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2) *Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso 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;*
- 3) *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
- 4) *Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 5) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*

- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
 - *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*
 - *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*
- 6) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;*
- 7) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 D.L 269/2003 e di tutte le successive modifiche con indicazione dei relativi costi. **Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo.** Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967.*
- Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.**
- 8) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 9) *Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; ***l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore****

dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

La presente perizia descrittiva e di stima, riguarda gli immobili pignorati con Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 18/07/2024 numero repertorio 947 e nota di trascrizione con registro generale n. 4996 e registro particolare n. 4364 del 06/08/2024, da **SIENA NPL 2018 S.R.L.** con sede in

ROMA (RM) alla Via Curtatone n. 3 codice fiscale 14535321005, contro **CUPRI DAMIANO** nato in Germania (EE) il 28.01.1974, Cod. Fisc. **CPR DMN 74A28 Z112G**, e residente in Via Borgo n. 83 89844 Nicotera (VV).

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Limbadi (VV) alla Via delle Fosse Ardeatine SNC, e precisamente:

- 1) Piena proprietà 1/1 dell'immobile sito in Limbadi (VV), Via delle Fosse Ardeatine SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 14, particella 443, sub. 8, Classe A/2; classe 1; consistenza 7 vani; superficie catastale 176 m²; rendita € .339,83.**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, considerato che i beni oggetto di contenzioso ricadono nel Comune di Limbadi, previa comunicazione inviata all'esecutato con raccomandata A/R del 05/03/2025 Identificativo ROL202503000039372, si fissavano le operazioni peritali per il giorno 11/03/2025 alle ore 11,00.

Il giorno stabilito, sui luoghi di contesa, era presente la Sig.ra Siraca Giovanna identificata con carta d'identità n. CA36144CN rilasciata dal Comune di Limbadi in data 23/10/2018 (suocera dell'esecutato), la quale ha garantito l'accesso al bene pignorato consentendomi l'espletamento delle operazioni peritali per i rilievi metrici e fotografici del caso. Per le attività di rilievo sono stato assistito dal mio collaboratore di fiducia Arch. Vincenzo Giannini.

Dai confronti effettuati tra la documentazione Urbanistica reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Limbadi e i rilievi fatti durante il sopralluogo, è emersa una diversa distribuzione planimetrica tra il progetto autorizzato dal Comune di Limbadi e lo stato di fatto. In ogni caso la planimetria presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio è conforme a quanto rilevato il giorno del sopralluogo.

Nel periodo trascorso per l'espletamento del mandato, sono stati eseguiti vari accessi presso i pubblici Uffici (Agenzia del territorio di Vibo Valentia, Ufficio tecnico del Comune di Limbadi), cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità dei documenti ed elementi non presenti negli atti, ma ritenuti necessari per una corretta ed esaustiva risposta ai quesiti e per verificare la correttezza di quanto prodotto dal creditore procedente, cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità delle notizie utili per poter espletare l'incarico affidatomi.

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

RISPOSTE AI QUESITI

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

Come si evince dal verbale di sopralluogo allegato, l'accesso ai luoghi di controversia sono stati effettuati dal sottoscritto congiuntamente al mio collaboratore di fiducia arch. Vincenzo Giannini. Il controllo non ha presentato problematiche in merito, in quanto la Sig.ra Sirica Giovanna si è prontamente dimostrata bendisposta ad accordare le ispezioni del caso. Pertanto si è proceduto ad eseguire i rilievi necessari per l'espletamento della pratica dell'immobile pignorato, con le dovute misurazioni metriche e con i rilievi fotografici all'interno e all'esterno, confrontandoli successivamente con le corrispondenti planimetrie in mio possesso.

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

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

I beni oggetto di perizia della presente relazione tecnica, sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Limbadi e precisamente:

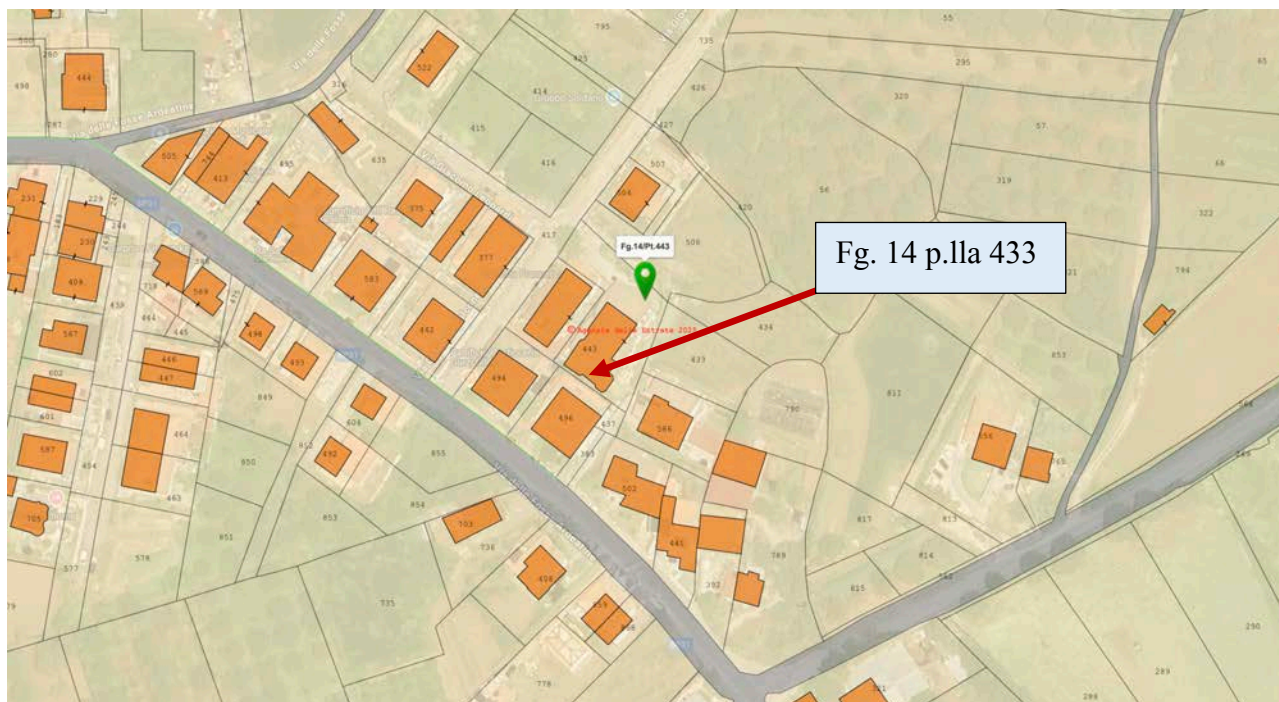
- 1) Piena proprietà 1/1 dell'immobile intestato a Cupri Damiano nato in Germania (EE) il 28/01/1974 - sito in Limbadi (VV), Via delle Fosse Ardeatine SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 14, particella 443, sub. 8, Classe A/2; classe 1; consistenza 7 vani; superficie catastale 176 m²; rendita €.339,83.**

L'immobile identificato al punto 1 confina, confrontando l'estratto di mappa, con:

- a) a Est con le p.lle n.ri 417 e 493;
- b) a Nord con la p.la n. 506;
- c) a Sud con le p.lle n.ri 496 e 437;
- d) a Ovest con le p.lle n.ri 433 e 586.

L'immobile è intestato a:

CUPRI DAMIANO nato in Germania (EE) il 28.01.1974, Cod. Fisc. **CPRDMN74A28Z112G**, e residente in Via Borgo n. 83 89844 Nicotera (VV), proprietà per 1/1.



Catasto Fabbricati foglio di mappa 10 p.lla 433

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 18/07/2024 numero repertorio 947/2024 e nota di trascrizione con registro generale n. 4996 e registro particolare n. 4364 del 06/08/2024, da **SIENA NPL 2018 S.R.L.** con sede in ROMA (RM) alla Via Curtatone n. 3 codice fiscale 14535321005, contro **CUPRI DAMIANO** nato in Germania (EE) il 28.01.1974, Cod. Fisc. **CPR DMN 74A28 Z112G**, e residente in Via Borgo n. 83 89844 Nicotera (VV).

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Limbadi (VV) alla Via delle Fosse Ardeatine SNC, e precisamente:

- 1) Piena proprietà 1/1 dell'immobile sito in Limbadi (VV), Via delle Fosse Ardeatine SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 14, particella 443, sub. 8, Classe A/2; classe 1; consistenza 7 vani; superficie catastale 176 m²; rendita € 339,83.**

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità **CUPRI DAMIANO** nato in Germania (EE) il 28.01.1974, Cod. Fisc. **CPR DMN 74A28 Z112G**, e residente in Via Borgo n. 83 89844 Nicotera (VV) per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

Il bene intestato al Sig. Cupri Damiano è pervenuto con atto Notarile Pubblico di compravendita del 25/09/2008 dal Notaio Maria Stella Tigani di Serra San Bruno (VV), Repertorio 7433/4103, trascritto il 26.09.2008 ai nn. 5790/4714, da potere dei signori

SIRACA BRUNO nato a Reggio Di Calabria il 2 giugno 1929 codice fiscale SRCBRN29H02H224L e CICCUI' DOMENICA nata a Reggio Di Calabria il 2 novembre 1933 codice fiscale CCCDNC33S42H224N, coniugi in regime di comunione legale dei beni. Al dante causa SIRACA BRUNO nato a Reggio Di Calabria il **7 giugno 1939**, detto immobile era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 11.08.1990 in notar Sapienza Comerci rep. n.14344 registrato a Vibo Valentia il 30.08.1990 al n. 1670 e trascritto a Catanzaro il 01.09.1990 ai nn. 15329/12697 e successivo atto in rettifica (per i dati anagrafici di Siraca Bruno) del 15.05.2014 in notar Comerci Sapienza di Vibo Valentia rep. n. 66427/28861, trascritto a Vibo Valentia il 05.06.2014 ai nn. 2915/2493.

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 06.08.2024 ai nn. 4996/4364, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.07.2024, Unep Tribunale di Vibo Valentia, rep. n° 947, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro CUPRI DAMIANO nato in Germania il 28 gennaio 1974 codice fiscale CPRDMN74A28Z112G avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Limbadi foglio 14 particella 443 sub.8
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 26.09.2008 ai nn. 5791/786, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25.09.2008 ai rogiti del Notaio Tigani Maria Stella da Serra San Bruno, rep. n° 7434/4104, a favore della BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova - codice fiscale 02691680280, domicilio ipotecario eletto Ricadi (VV) Via Provinciale N. 124 e contro CUPRI DAMIANO nato in Germania il 28 gennaio 1974 codice fiscale CPRDMN74A28Z112G, per un montante ipotecario di € 140.000,00 ed un capitale di € 70.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Limbadi foglio 14 particella 443 sub.8
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 22.10.2015 ai nn. 5047/4272, nascente da verbale di pignoramento immobili del 11.09.2015, Tribunale di Vibo Valentia, rep. n° 1230/2015, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro CUPRI DAMIANO nato in Germania il 28 gennaio 1974 codice fiscale CPRDMN74A28Z112G avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Limbadi foglio 14 particella 443 sub.8

3) **Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;**

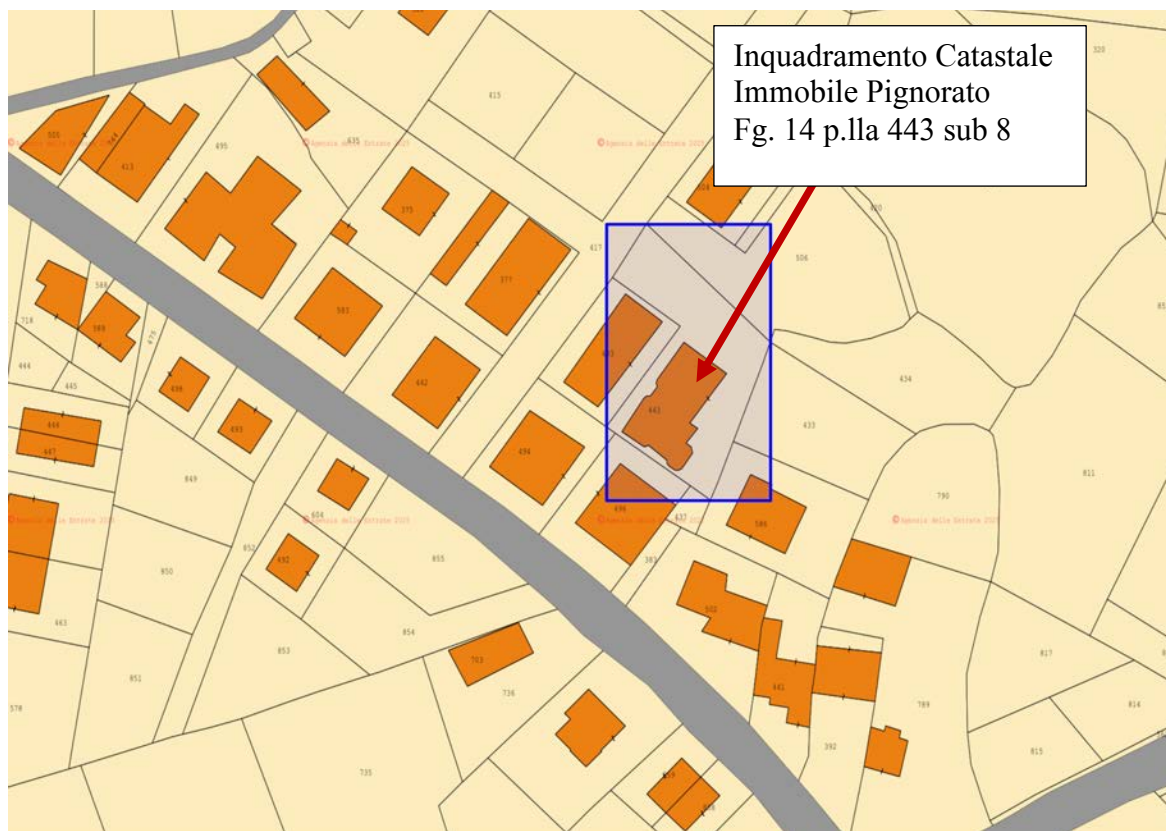
Per facilitare la lettura della presente perizia e al fine di una valutazione più dettagliata, il bene pignorato sarà stimato in un unico lotto.

LOTTO Unico Comune di Limbadi N.C.E.U. fg. 14 p.lla 433 sub 8

Unità immobiliare sita in Limbadi alla Via delle Fosse Ardeatine SNC e destinata a civile abitazione, facente parte di un fabbricato realizzato su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato con telaio in cemento armato e tamponato con muratura a cassa vuota, servita da un corpo scala con accesso dal prospetto principale. La tipologia della costruzione è del tipo isolata plurifamiliare e l'appartamento pignorato è di esclusiva proprietà del sig. Cupri Damiano. L'immobile è censito al N.C.E.U del Comune di Limbadi (VV) alla Via delle Fosse Ardeatine SNC, e precisamente:

- 1) Piena proprietà 1/1 dell'immobile sito in Limbadi (VV), Via delle Fosse Ardeatine SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 14, particella 443, sub. 8, Classe A/2; classe 1; consistenza 7 vani; superficie catastale 176 m²; rendita € 339,83.**

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità **CUPRI DAMIANO** nato in Germania (EE) il 28.01.1974, Cod. Fisc. **CPR DMN 74A28 Z112G**, e residente in Via Borgo n. 83 89844 Nicotera (VV) per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

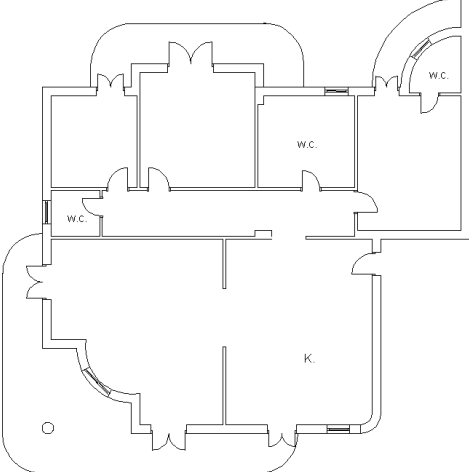


Estratto di Mappa Limbadi N.C.E.U. Fg. 14 p.la 443 sub 8

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. VV0065491 del 23/10/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Limbadi	
	Via Delle Fosse Ardeatine	civ. SNC
Identificativi Catastali:		Compilata da: Gallizzi Cosmo
Sezione: Foglio: 14		Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 443		Prov. Vibo Valentia
Subalterno: 8		N. 266

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Secondo Hm= 3,30 ml



Pianta Piano Seminterrato H=3,00 ml



Ultima planimetria in atti

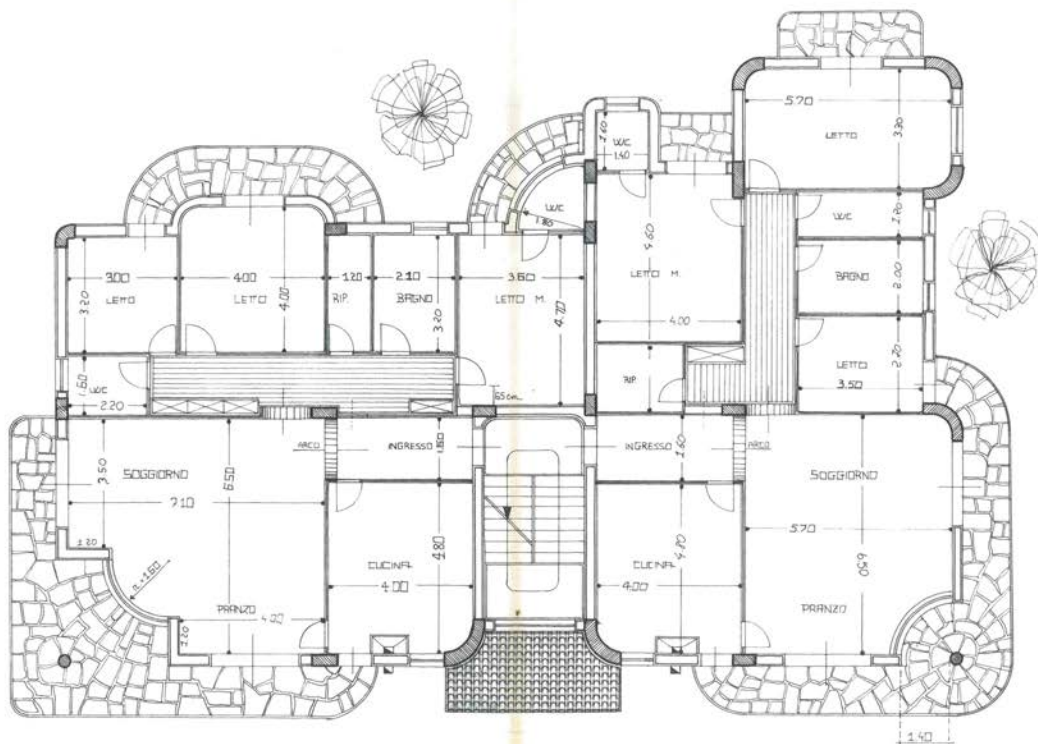
Data: 11/03/2025 - n. T412562 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2025 - Comune di LIMBADI(E590) - < Foglio 14 - Particella 443 - Subalterno 8 >
VIA DELLE FOSSE ARDEATINE n. SNC Piano S1-2

N.

Planimetria Catastale Limbadi N.C.E.U. Fg. 14 p.IIIa 443 sub 8



Planimetria del progetto autorizzato dal Comune di Limbadi

Pianta Tipo Piano primo e secondo



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2025

Data: 14/04/2025 Ora: 10.39.13 pag: 1 Segue

Visura n.: T111245/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di LIMBADI (E590) provincia VIBO VALENTIA
Soggetto individuato	CUPRI Damiano (CF: CPRDMN74A28Z112G) nato in GERMANIA (EE) il 28/01/1974

1. Immobili siti nel Comune di LIMBADI (Codice E590) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		14	443	8			A/2	1	7,0 vani	Totale: 176 m² Totale escluse aree scoperte*: 166 m²	Euro 339,83	VIA DELLE FOSSE ARDEATINE n. SNC Piano S1-2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: vani 7 Rendita: Euro 339,83

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CUPRI Damiano nato a GERMANIA il 28/01/1974	CPRDMN74A28Z112G*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/09/2008 Pubblico ufficiale TIGANI MARIA STELLA Sede SERRA SAN BRUNO (VV) Repertorio n. 7433 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4714.1/2008 Reparto PI di VIBO VALENTIA in atti dal 03/10/2008	

Totale Generale: vani 7 Rendita: Euro 339,83

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura Catastale Limbadi N.C.E.U. Fg. 14 p.Ila 443 sub 8

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

Tribunale di Vibo Valentia – Procedura Esecutiva n. 43/2024 – SIENA NPL 2018 S.R.L./CUPRI DAMIANO

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che l'immobile, è ubicato in zona extraurbana nel Comune di Limbadi alla Via delle Fosse Ardeatine SNC al piano secondo e fa parte di un fabbricato della tipologia in linea disposto su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, avente la struttura portante con telaio in cemento armato. La tamponatura esterna è del tipo a cassa vuota in laterizi forati dello spessore di cm. 30, con le pareti verticali opache, in alcuni punti, prive di intonaco per civile abitazione come anche le scale si presentano allo stato grezzo prive di rivestimento. I solai intermedi sono realizzati in latero cemento. La copertura è a falde inclinate sormontata da un manto realizzato con tegole in laterizio del tipo coppi.

Il bene staggito, oggetto della procedura, è identificato nel N.C.E.U. di Limbadi al fg. 14 mappale 443 subalterno 8, posto al secondo piano servito da scala interna corredato di ampi balconi e un box posto al piano seminterrato. Inoltre il fabbricato è privo di ascensore e la destinazione d'uso è per civile abitazione.

L'intero immobile di cui fa parte, è corredato di ampia corte interna condominiale destinata a parcheggio auto, delimitata da un recinzione in muratura munita di ringhiera metallica, con l'ingresso assicurato da un ampio cancello in ferro dotato di apertura elettrica radiocomandata.

- a) L'appartamento al **sub 8**, posto al piano secondo si sviluppa su un unico piano con una superficie lorda di circa 160,00 mq., mentre i balconi hanno una superficie complessiva di circa 45,00 mq.. L'immobile è corredato di un Box di circa 25 mq. posto al piano seminterrato, ancora allo stato grezzo privo di rifiniture e di porta esterna.

L'immobile pignorato si compone di: ingresso, cucina-soggiorno, n. 3 camere da letto, n. 2 WC ed uno adibito a ripostiglio corredato di ampi terrazzi. Le pareti interne, orizzontali e verticali, sono rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura decorativa ad acqua a tinte calde. L'appartamento si presenta in buone condizioni sia per le rifiniture che per i materiali. La pavimentazione nell'appartamento è del tipo gres porcellanato di prima scelta commerciale nell'ingresso-soggiorno e in cucina mentre nelle altre stanze è posato un pavimento in laminato tipo parquet. I bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, dotati di tutti gli accessori e sanitari con la rubinetteria in acciaio del tipo cromato. Il bagno padronale, non è stato completato e ad oggi è adibito a sgabuzzino, in più non è stato diviso per ricavare il ripostiglio come da progetto approvato dal Comune di Limbadi (cfr. planimetria di progetto allegata). Gli infissi esterni sono in legno verniciato a tinte chiare, con vetrocamera e corredati di persiane oscuranti anch'essi in legno, mentre quelli interni sono in legno, del tipo tamburato. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia,

idrico (adduzione e scarico), termoidraulico alimentato da caldaia per la produzione di acqua calda e d'impianto di riscaldamento invernale. L'immobile è collegato alla rete pubblica per l'adduzione e scarico degli impianti idrici e fognanti. Complessivamente l'immobile pignorato è in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo ha riscontrato una diversa distribuzione planimetrica a quella approvata dal Comune di Limbadi ma conforme a quella presente nella banca dati del Catasto. In particolare all'ingresso non è stata realizzata una tramezzatura facendo un'unità abitativa aperta tra soggiorno e cucina, inoltre nel bagno principale non è stata realizzata la tramezzatura per il ripostiglio.

In ogni caso, dai controlli effettuati presso gli Enti Amministrativi, le difformità rilevate risultano sanabili procedendo con la redazione di una SCIA in sanatoria da depositare presso l'ufficio tecnico del Comune di Limbadi per l'allineamento planimetrico presso l'ufficio Tecnico.

L'attività di sanatoria e le operazioni di regolarizzazione catastale possono essere compiute dall'eventuale dall'aggiudicatario dell'immobile, sottraendo le spese necessarie, al valore di stima dell'immobile.

REPORT FOTOGRAFICO



Foto 1 Fabbricato fg. 14 - p.lla 443 sub 8



Foto 2 l Fabbricato fg. 14 - p.IIa 443 sub 8

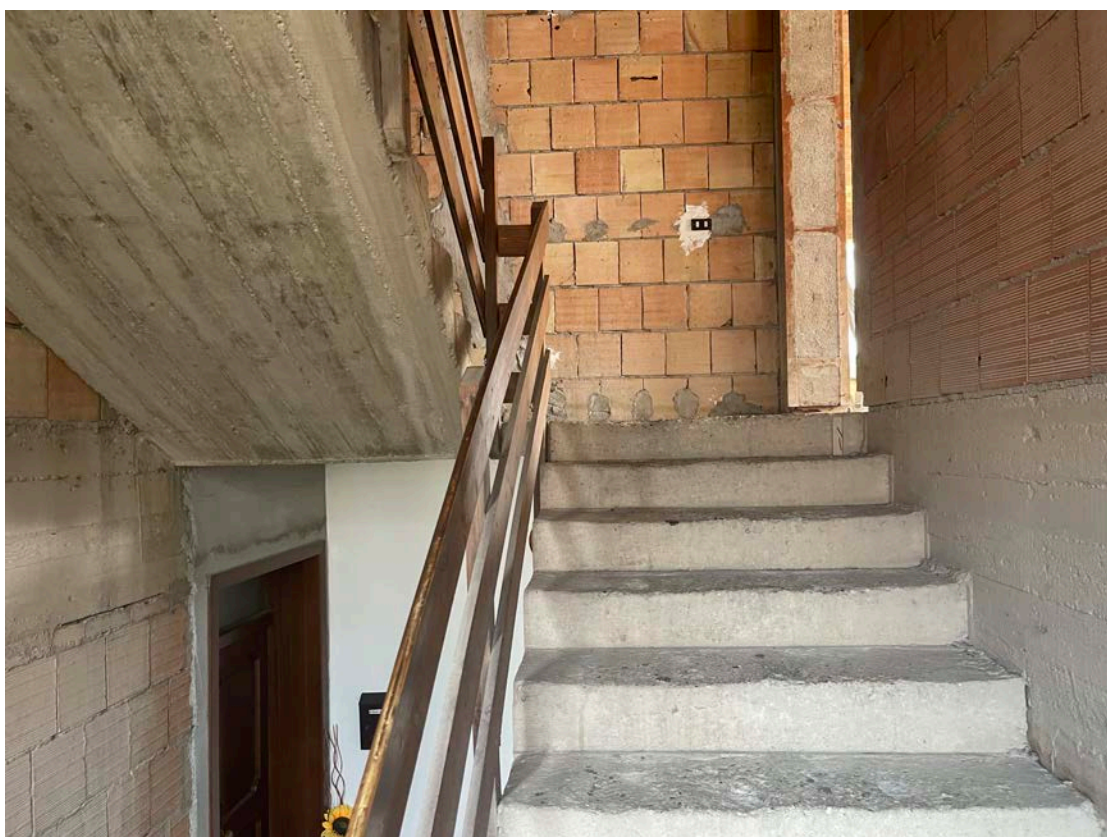


Foto 3 scale interne prive di rifiniture fg. 14 - p.IIa 443 sub 8



Foto 4 ingresso- soggiorno fg. 14 - p.lla 443 sub 8

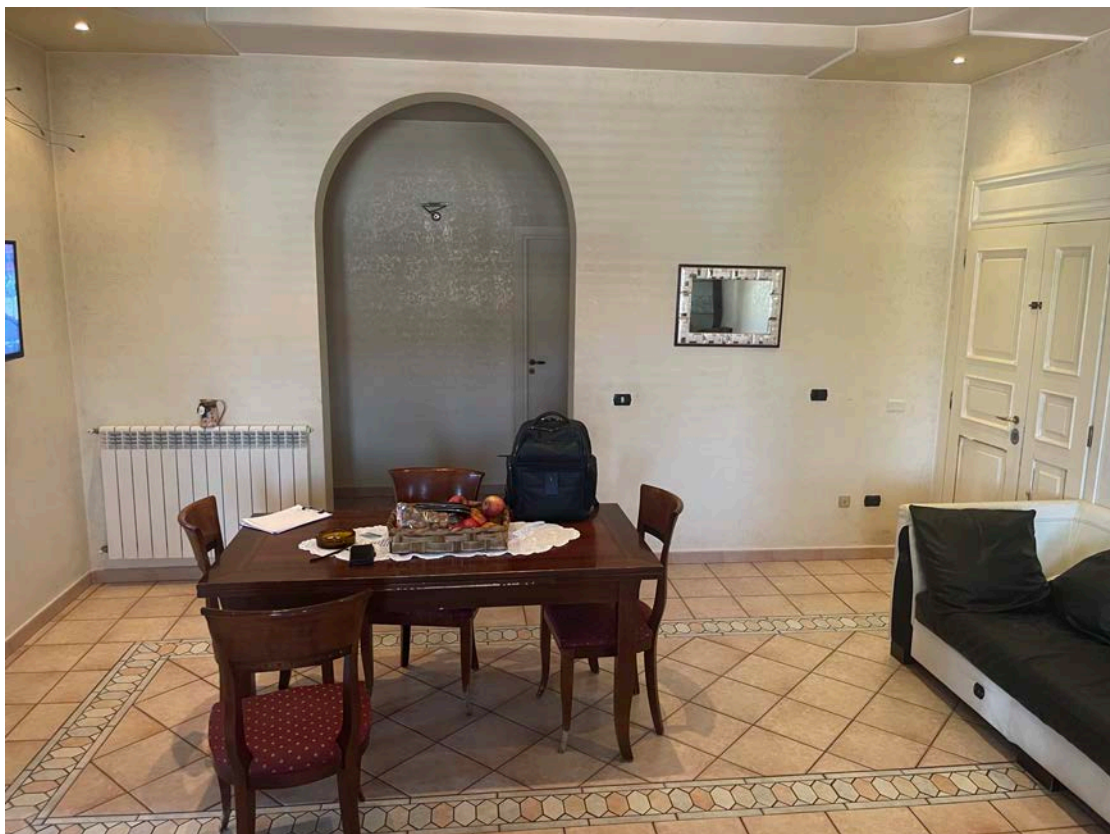


Foto 5 ingresso- soggiorno fg. 14 - p.lla 443 sub 8

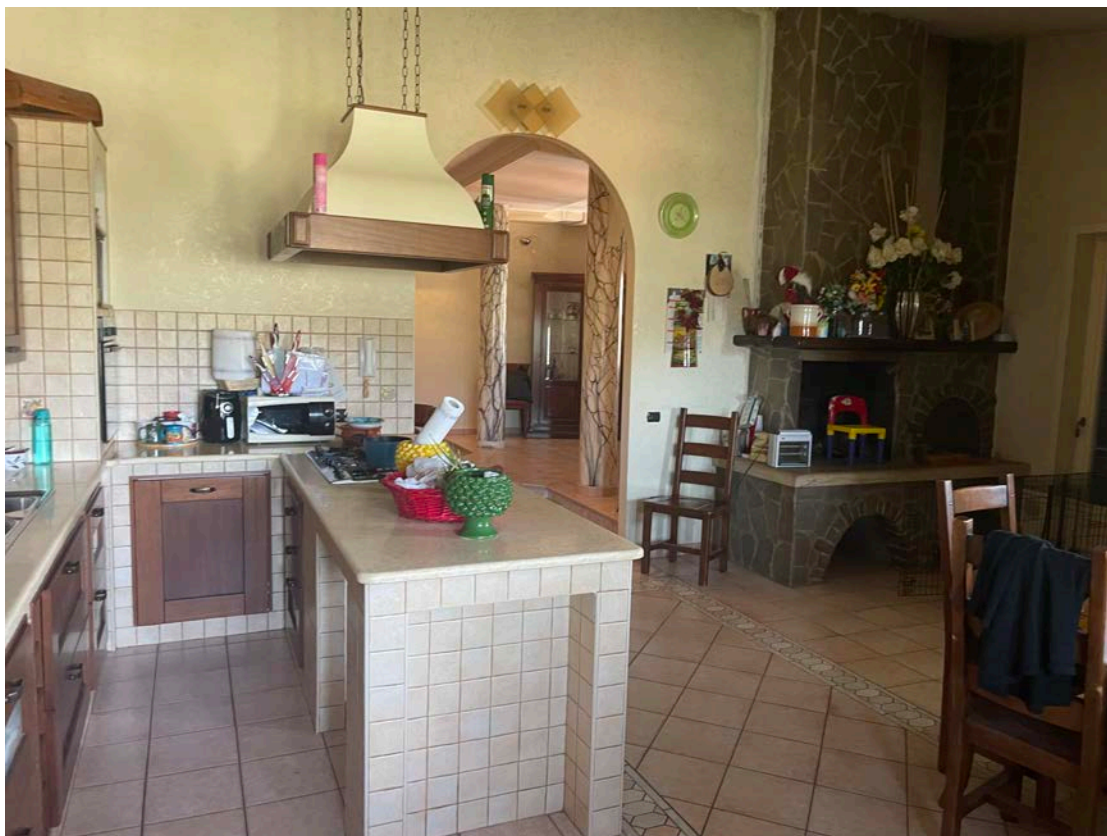


Foto 6 cucina - fg. 14 - p.lla 443 sub 8



Foto 7 cucina - fg. 14 - p.lla 443 sub 8

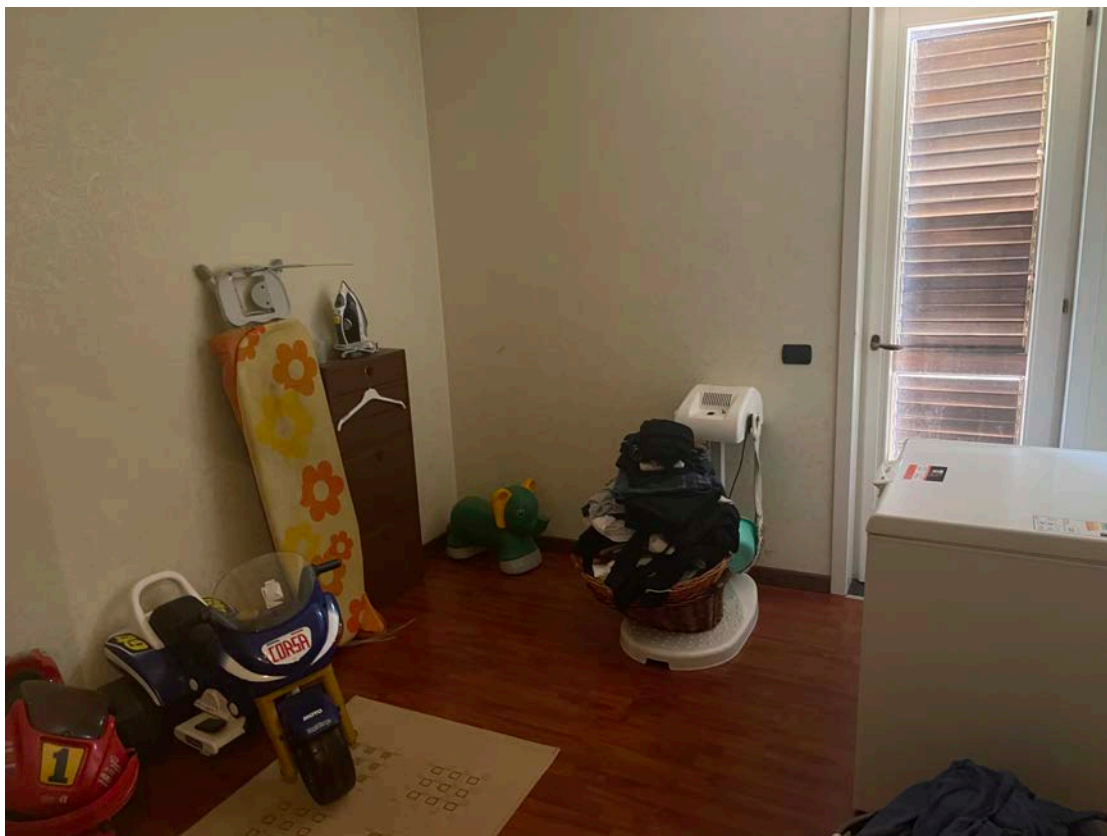


Foto 8 camere fg. 14 - p.lla 443 sub 8

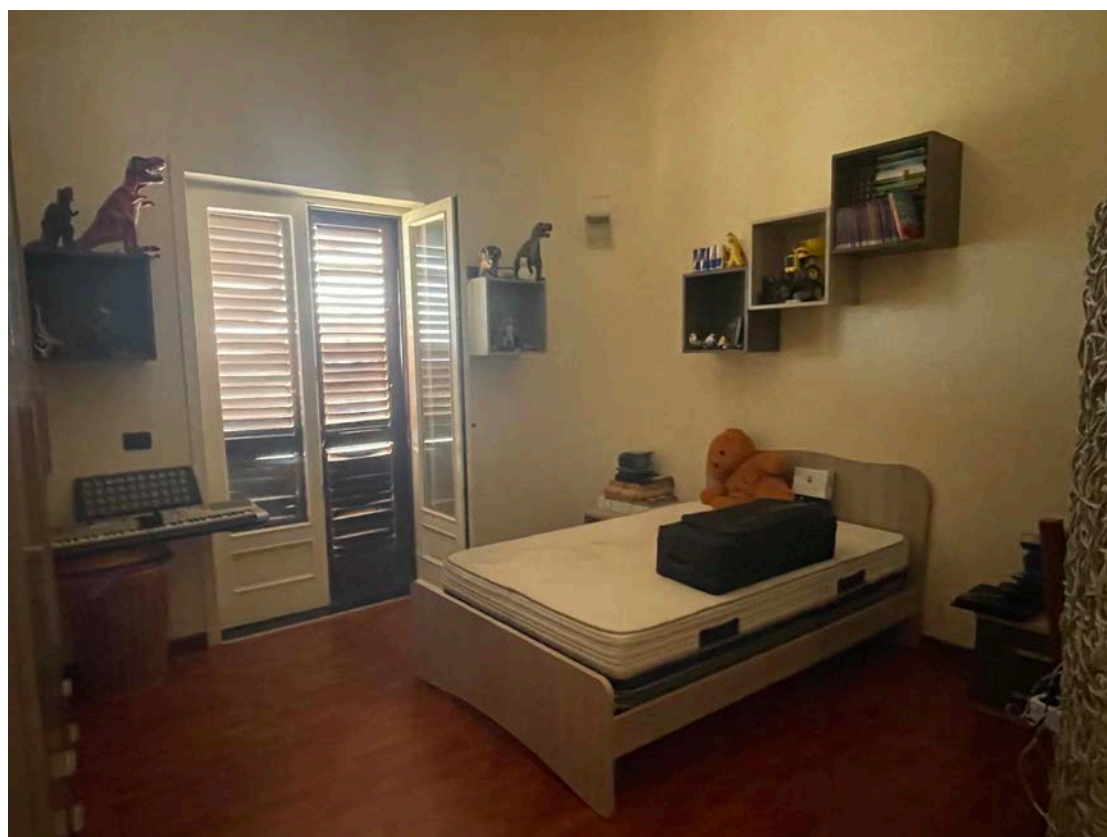


Foto 9 camere fg. 14 - p.lla 443 sub 8

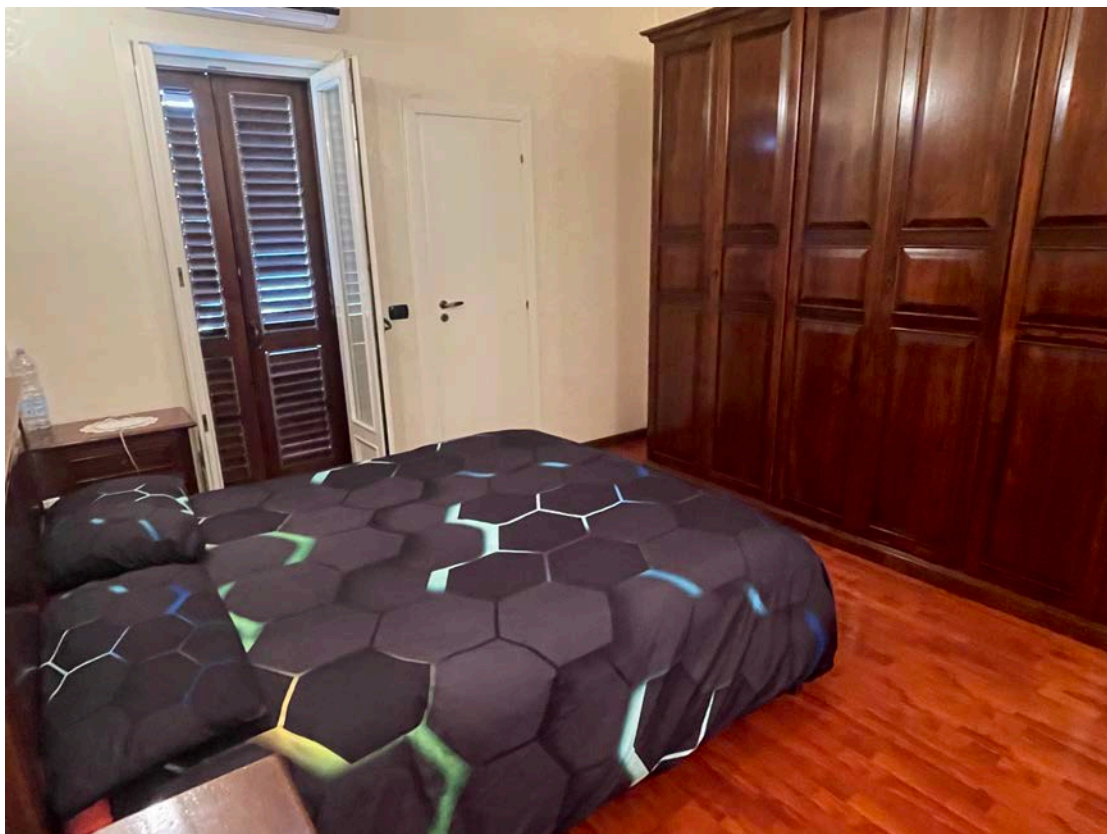


Foto 10 camere - fg. 14 - p.lla 443 sub 8



Foto 11 disimpegno - fg. 14 - p.lla 443 sub 8



Foto 12 bagno adibito a ripostiglio - fg. 14 - p.lla 443 sub 8



Foto 13 balconi - fg. 14 - p.lla 443 sub 8



Foto 14 bagno fg. 14 - p.lla 443 sub 8



Foto 15 bagno fg. 14 - p.lla 443 sub 8



Foto 16 bagno adibito a ripostiglio - fg. 14 - p.lla 443 sub 8

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

Alla data del sopralluogo, il bene pignorato ubicato nel Comune di Limbadi (VV) alla Via delle Fosse Ardeatine SNC, e precisamente:

- 1) Piena proprietà 1/1 dell'immobile sito in Limbadi (VV), Via delle Fosse Ardeatine SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 14, particella 443, sub. 8, Classe A/2; classe 1; consistenza 7 vani; superficie catastale 176 m²; rendita € 339,83**, di proprietà del sig. **CUPRI DAMIANO** nato in Germania (EE) il 28.01.1974, Cod. Fisc. **CPR DMN 74A28 Z112G**, e residente in Via Borgo n. 83 89844 Nicotera (VV), **è nella piena ed esclusiva disponibilità del proprietario.**

Attualmente risulta occupato dalla moglie e dal figlio.

Per il bene staggito non esiste contratto di locazione perché fruibile dal legittimo proprietario e dalla sua famiglia.

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

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

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

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

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

Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;

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

Per quanto riguarda l'immobile pignorato non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale perché trattasi di appartamento facente parte di un condominio dove non esistono quote condominiali per come riferito dalla Sig.ra Siraca Giovanna (suocera dell'esecutato) alla data del sopralluogo poiché nel palazzo abitano solo familiari della famiglia Siraca. Oltre a quanto già riferito non sono emersi altri vincoli.

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

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

Contro **CUPRI DAMIANO** nato in Germania (EE) il 28.01.1974, Cod. Fisc. **CPR DMN 74A28 Z112G**, e residente in Via Borgo n. 83 89844 Nicotera (VV), non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni oggetto di consulenza, ad eccezione di:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 06.08.2024 ai nn. 4996/4364, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.07.2024, Unep Tribunale di Vibo Valentia, rep. n° 947, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro CUPRI DAMIANO nato in Germania il 28 gennaio 1974 codice fiscale CPRDMN74A28Z112G avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
- Abitazione di tipo civile (A2) in Limbadi foglio 14 particella 443 sub.8

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 26.09.2008 ai nn. 5791/786, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25.09.2008 ai rogiti del Notaio Tigani Maria Stella da Serra San Bruno, rep. n° 7434/4104, a favore della BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova - codice fiscale 02691680280, domicilio ipotecario eletto Ricadi (VV) Via Provinciale N. 124 e contro CUPRI DAMIANO nato in Germania il 28 gennaio 1974 codice fiscale CPRDMN74A28Z112G, per un montante ipotecario di € 140.000,00 ed un capitale di € 70.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
- Abitazione di tipo civile (A2) in Limbadi foglio 14 particella 443 sub.8
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 22.10.2015 ai nn. 5047/4272, nascente da verbale di pignoramento immobili del 11.09.2015, Tribunale di Vibo Valentia, rep. n° 1230/2015, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro CUPRI DAMIANO nato in Germania il 28 gennaio 1974 codice fiscale CPRDMN74A28Z112G avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
- Abitazione di tipo civile (A2) in Limbadi foglio 14 particella 443 sub.8

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

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

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

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 D.L 269/2003 e di tutte le successive modifiche con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto

dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967.

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

Dall'esame della documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Limbadi, a seguito di istanza inviata tramite PEC in data 16/03/2025 con protocollo dell'Ente n. 2025/2442 del 17/03/2025, dall'analisi svolta sugli elaborati presenti all'interno della banca dati dell'agenzia del Territorio di Vibo Valentia dai rilievi eseguiti presso gli immobili staggiti, è emerso quanto segue:

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

LOTTO Unico – N.C.E.U. Comune di Limbadi Fg. 14 P.lla 443 sub 8

L'immobile oggetto di consulenza è un appartamento di un fabbricato per civile abitazione realizzato su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato con copertura a falde, sito in Limbadi alla Via Delle Fosse Ardeatine al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 14, p.lla 443 sub 8

L'immobile è stato edificato con Concessione edilizia regolarmente autorizzata e rilasciata dal Comune di Limbadi:

1. Concessione edilizia n. 38 del 19/07/1989 pratica edilizia n. 103 del 16/12/1988 rilasciata a nome di Siraca Bruno residente in Conidoni in Via c/da Soverato snc codice fiscale SRCBRN29H02H22L per la **“Costruzione di un Fabbricato in cemento armato di piani due più seminterrato”** con parere favorevole della commissione edilizia in data 16/12/1988 verbale n. 10;
2. Concessione edilizia n. 28 del 10/09/1990 pratica edilizia n. 103 del 16/12/1988 rilasciata a nome di Siraca Bruno residente in Conidoni in Via c/da Soverato snc codice fiscale SRCBRN29H02H22L per la **“Costruzione di un Fabbricato in piano secondo”** con parere favorevole della commissione edilizia in data 16/12/1988 verbale n. 10;
3. Concessione edilizia n. 04 del 05/02/1993 pratica edilizia n. 94 anno 1990 rilasciata a nome di Siraca Bruno residente in Conidoni in Via c/da Soverato snc codice fiscale SRCBRN29H02H22L per la **“Variante alla costruzione di un fabbricato in C.A. composto da un piano seminterrato, due piani fuori terra e mansarda (variante)”** con parere favorevole della commissione edilizia in data 01/10/1990 verbale n. 07;

4. Attestazione di deposito al Genio Civile e nulla osta con protocollo n. 6594 del 16/06/1989;
5. Attestazione di deposito al Genio Civile e nulla osta con protocollo n. 4582 del 03/07/1992 per la variante della mansarda;

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

Dal confronto tra i rilievi eseguiti e le planimetrie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi, lo stato di fatto e gli elaborati visionati, il sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo ha riscontrato delle opere edilizie difformi e non corrispondenti a quelle approvate dal Comune di Limbadi e a confronto di quelle presenti in catasto. In particolare si è rilevata una diversa distribuzione planimetrica del progetto approvato ma corrispondente con la planimetria catastale.

In ogni caso, dai controlli effettuati presso gli Enti Amministrativi, le difformità rilevate risultano sanabili procedendo con la redazione di un progetto in sanatoria da depositare presso l'ufficio tecnico del Comune di Limbadi per l'allineamento planimetrico presso l'ufficio del Comune.

L'attività di sanatoria e le operazioni di regolarizzazione catastale possono essere compiute dall'eventuale dall'aggiudicatario dell'immobile, sottraendo le spese necessarie, al valore di stima dell'immobile.

SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RILEVATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

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

1. Oneri di diritti di segreteria per attività edilizie senza aumento di volume pari ad **€.150,00**;
2. Sanzione amministrativa per la sanatoria **€ 516,00**;
3. Prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere difformi presso il Comune di Limbadi, per una spesa stimata a corpo per spese tecniche di **€.3.500,00** circa, oltre oneri di legge;

Totale spese per sanare le difformità = € 4.166.00

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

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

Dalla documentazione verificata, il fabbricato per civile abitazione pignorato risulta regolarmente accatastato. La difformità riscontrate durante il rilievo sono facilmente sanabili presentando una variazione al Comune con l'aggiornamento delle nuove planimetrie e delle opere diverse, ai costi già evidenziati in precedenza, previa SCIA in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Limbadi.

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

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

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

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

A. Criterio di stima Sintetico - Comparativo

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

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

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre per i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, precisamente per le pertinenze di "ornamento", quali balconi, terrazze, computate nella misura del 30%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, precisamente per i locali accessori comunicanti con i locali aventi funzione principale o ad essi collegati con scala interna, computate nella misura del 50%; e per il 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20% (giardini, percorsi esterni recintati ecc.). (DPR del 23 marzo 1998 n. 138).

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

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale, scelte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione quali: epoca di costruzione, tipologia, superficie, piano, grado di rifinitura, struttura portante, posizione, stato manutentivo, situazione di occupazione, esposizione ecc., in un'ottica prettamente estimativa, il

sottoscritto ha riferito il singolo bene, nel contesto locale cui appartiene, ricorrendo al metodo sintetico di stima ritenendolo il più rispondente al fine richiesto basandosi sulla conoscenza dei valori di mercato riscontrati nella zona quali risultati di libera compravendita in ragione d'ogni mq. nel Comune di Limbadi (VV).

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

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

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

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

Pertanto, svolto l'accertamento tecnico ed i rilievi dei cespiti, a supporto delle attività finalizzate a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, esperite le analisi del mercato immobiliare del Comune di Limbadi, interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari, sentiti i tecnici ed operatori immobiliari, vagliate le analogie con immobili simili a quelli cui è richiesta la valutazione, considerata la tipologia degli immobili, nonché il periodo di particolare crisi del mercato immobiliare, che non vede volumi di compravendite di immobili simili nel territorio in esame, in riferimento agli immobili ubicati nel Comune di Limbadi, il sottoscritto ha ricavato un valore unitario medio attuale di **€ 490,00 €/mq.** (per le abitazioni con destinazione residenziale), desunto dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio-OMI Residenziale (2° semestre 2024), nella zona specifica e riferiti alla tipologia degli immobili (Abitazioni di tipo economico) con stato conservativo "normale", riportano un valore minimo di 410 €/mq e un valore massimo di 570 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: LIMBADI

Fascia/zona: Centrale/CORSO UMBERTO I, P.ZZA MARCONI,VIA VITTORIO EMANUELE III, MAZZINI, PIAVE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	570	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	305	440	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	475	680	L	1,9	2,7	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI AGENZIE DELLE ENTRATE"

TABELLE DEI COEFFICIENTI DI MERITO

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

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

Le tabelle dei coefficienti di merito si utilizzano quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

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

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

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
FABBRICATO SU TRE LIVELLI FUORI TERRA E SEMINTERRATO	PIANO: Secondo senza ascensore	-30%
	STATO DI CONSERVAZIONE: buone condizioni civile abitazione	-10%
	STRUTTURE: buone	-10%
	AFFACCIO: su tre lati	-5%
	ESPOSIZIONE: soleggiatura presente solo in parte del giorno	-15%
	VINCOLI: no aumenti superfici e volumi disponibili	-15%
	IMPIANTI: buoni e funzionanti	-10%
	EDIFICIO: oltre 30 anni	-20%
	PANORAMICITA': interna	-15%
	REGIME LOCATIVO: occupato dai proprietari	0%
	SPAZI ESTERNI: presenti	0%
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO: ottima con parcheggio interno	0%
CONTESTO	ZONA EXTRAURBANA RESIDENZIALE VIALE DELLE FOSSE ARDEATINE	0%

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di attribuire sul valore finale, ottenuto con il metodo comparativo, un abbattimento totale in percentuale nella misura del 10%, considerata la media dei fattori globali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei coefficienti correttivi dei beni staggiti oltre agli eventuali costi da sostenere per ristrutturare e rendere agibile e fruibile il compendio residenziale.

VALORE COMPARATIVO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: LIMBADI

Indirizzo: VIA DELLE FOSSE ARDETINE

Qualità dell'immobile: Unità immobiliare sita in Limbadi alla Via delle Fosse Ardeatine SNC e destinata a civile abitazione, facente parte di un fabbricato realizzato su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato con telaio in cemento armato e tamponato con muratura a cassa vuota, servita da un corpo scala con accesso dal prospetto principale. La tipologia della costruzione è del tipo isolata plurifamiliare e l'appartamento pignorato è di esclusiva proprietà del sig. Cupri Damiano. L'immobile è censito al N.C.E.U del Comune di Limbadi (VV) alla Via delle Fosse Ardeatine SNC, e precisamente:

- 1) Piena proprietà 1/1 dell'immobile sito in Limbadi (VV), Via delle Fosse Ardeatine SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 14, particella 443, sub. 8, Classe A/2; classe 1; consistenza 7 vani; superficie catastale 176 m²; rendita €.339,83.**

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità **CUPRI DAMIANO** nato in Germania (EE) il 28.01.1974, Cod. Fisc. **CPR DMN 74A28 Z112G**, e residente in Via Borgo n. 83 89844 Nicotera (VV) per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

La tamponatura esterna è del tipo a cassa vuota in laterizi forati dello spessore di cm. 30, con le pareti verticali opache in alcuni casi prive di intonaco per civile abitazione come anche le scale sono allo stato grezzo prive di rivestimento. I solai intermedi sono realizzati in latero cemento. La copertura è a falde inclinate sormontata da un manto realizzato con tegole in laterizio del tipo coppi.

Il bene staggito oggetto della procedura posto al secondo piano è raggiungibile da una scala interna priva di ascensore, e ha destinazione d'uso per civile abitazione corredato di ampi balconi e un box posto al piano seminterrato.

L'intero immobile di cui fa parte, è corredato di ampia corte interna, condominiale adibita a parcheggio, delimitata da un recinzione in muratura munita di ringhiera metallica, con l'ingresso assicurato da un ampio cancello in ferro dotato di apertura elettrica radiocomandata.

L'appartamento al **sub 8**, posto al piano secondo si sviluppa su un unico piano con una superficie lorda di circa 160,00 mq., mentre i balconi hanno una superficie complessiva di circa 45,00 mq.. L'immobile è corredato di un Box di circa 25 mq. posto al piano seminterrato, ancora allo stato grezzo privo di rifiniture e di porta esterna.

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
Sub 8	Piano Secondo	Appartamento	160,00	1.00	160,00
Sub 8	Piano Secondo	Balconi	45,00	0.30	15,00
Sub 8	Piano Semint.	Box	25,00	0.25	6,25
CONSISTENZA TOTALE m² equivalenti					181,20

VALORE COMPARATIVO LOTTO UNICO

P.lla	Tipologia	Destinazione	Superficie equivalente	€/mq	Euro
Sub 8	Appartamento	Categ. A/2	160,00 mq.	490,00	€. 78.400,00
Sub 8	Balconi	Categ. A/2	15,00 mq.	490,00	€. 7.350,00
Sub 8	Box	Categ. A/2	6,25 mq.	490,00	€. 3.062,50
VALORE TOTALE					€. 88.812,50

VALORE COMPARATIVO LOTTO Unico PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato dell'10% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€. 79.931,25

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Calcolo reddito lordo RL

	Mq netti	€/mq x mese	Mesi 12	
Capannone industriale	145	2,00	12	€ 3.480,00
RL (Reddito Lordo)				€ 3.480,00

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)

		%	€
Q	€ 3.480,00	10%	€ 348,00
Servizi	€ 3.480,00	2%	€ 69,60
Tr	€ 3.480,00	8%	€ 278,40
Amm/ne	€ 3.480,00	1%	€ 34,80
Sf+Ines	€ 800,40	2%	€ 69,60
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2) € 2.533,68	½	€ 400,20
	TOTALE DETRAZIONE		€ 1.200,60

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

$$R = € 3.480,00 - € 1.200,60 = € 2.279,40$$

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

Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

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

	Reddito	r	€
Vm(val. cap.)	€ 2.279,40	2,50%	€ 91.176,00

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO Unico PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato dell'10% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ . 82.058,40

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE

LOTTO 3

CALCOLO FINALE DEL VALORE DI MERCATO per il bene identificato a Limbadi N.C.E.U.. Fg. 14 p.lle 443 sub 8

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

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

2

	A Valore comparativo	B Valore capital. Reddito	A+B/2
<i>Fg. 14 - p.lle 443 Sub 8</i>	€ 79.931,25	€ 82.058,40	€ 80.994,82
	TOTALE		€ 80.994,82

Totale spese per sanare le difformità = € 4.156.00

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 80.994,82 - 4.156,00

€ 76.838,82

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

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

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

Contro **CUPRI DAMIANO** nato in Germania (EE) il 28.01.1974, Cod. Fisc. **CPR DMN 74A28 Z112G**, e residente in Via Borgo n. 83 89844 Nicotera (VV), non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni oggetto di consulenza, ad eccezione di:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 06.08.2024 ai nn. 4996/4364, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.07.2024, Unep Tribunale di Vibo Valentia, rep. n° 947, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro CUPRI DAMIANO nato in Germania il 28 gennaio 1974 codice fiscale CPRDMN74A28Z112G avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Limbadi foglio 14 particella 443 sub.8
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 26.09.2008 ai nn. 5791/786, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25.09.2008 ai rogiti del Notaio Tigani Maria Stella da Serra San Bruno, rep. n° 7434/4104, a favore della BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova - codice fiscale 02691680280, domicilio ipotecario eletto Ricadi (VV) Via Provinciale N. 124 e contro CUPRI DAMIANO nato in Germania il 28 gennaio 1974 codice fiscale CPRDMN74A28Z112G, per un montante ipotecario di € 140.000,00 ed un capitale di € 70.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Limbadi foglio 14 particella 443 sub.8
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 22.10.2015 ai nn. 5047/4272, nascente da verbale di pignoramento immobili del 11.09.2015, Tribunale di Vibo Valentia, rep. n° 1230/2015, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in

Siena - codice fiscale 00884060526 e contro CUPRI DAMIANO nato in Germania il 28 gennaio 1974 codice fiscale CPRDMN74A28Z112G avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
- Abitazione di tipo civile (A2) in Limbadi foglio 14 particella 443 sub.8

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

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

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

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

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I beni pignorati sono ubicati in nel Comune di San Limbadi (VV) alla Via delle Fosse Ardeatine snc e precisamente:

- 1) Piena proprietà 1/1 dell'immobile sito in Limbadi (VV), Via delle Fosse Ardeatine SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 14, particella 443, sub. 8, Classe A/2; classe 1; consistenza 7 vani; superficie catastale 176 m²; rendita € 339,83.**

DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

LOTTO Unico

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità **CUPRI DAMIANO** nato in Germania (EE) il 28.01.1974, Cod. Fisc. **CPR DMN 74A28 Z112G**, e residente in Via Borgo n. 83 89844 Nicotera (VV) per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.
64H70 H941Q.

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

All'interno dell'intera area pignorata non si è riscontrata presenza di materiale da smaltire in base alla normativa di Legge.

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

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

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

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

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

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

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

Il C.T.U.
Arch. Saverio Franco


ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Visure catastali ed Estratto di Mappa;
- 3) Atto di pignoramento e Nota di Trascrizione;
- 4) Concessioni Edilizie;
- 5) Documentazione Fotografica;
- 6) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 7) Ricevuta deposito bozza;
- 8) Ricevute di pagamento;
- 9) Richiesta Documentazione Ufficio Tecnico di Limbadi;
- 10) Parcella dei Consulenti Tecnici in Ambito Giudiziario;