

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. [REDACTED]

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**PROCEDURA R.G.E. n. 23/2022**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**Udienza: 13.12.2022 ore 10:30**

Il CTU  
Arch. Irene Iannello

La sottoscritta architetto Irene Iannello iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n. 107, con provvedimento del 14.09.2022 è stata nominata consulente tecnico nella procedura R.G.E. n. 23/2022.

L'udienza di comparizione delle parti è stata fissata per il 13.12.2022 ore 10.30.

Effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio ed individuati i beni staggiti, in data 11.10.2022, il CTU, congiuntamente al Custode Giudiziario, Avv. Michela Fiorillo, ed al collaboratore di sua fiducia arch. Gerarda Barbara Apicella, si è recato presso l'immobile pignorato sito in Francica (VV) alla Via Conte di Cavour, previa comunicazione alle parti.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 10,30. Sul posto ad attenderci non vi erano i debitori esecutati bensì i [REDACTED] che ha consentito, senza alcuna difficoltà, l'accesso all'immobile. In sede di sopralluogo il Sig. [REDACTED] ha dichiarato *“di essere in possesso dell'immobile pignorato in quanto datogli [REDACTED] a titolo gratuito e che fino a pochi mesi prima vi svolgeva la sua attività di serramentista”* (vedi verbale di sopralluogo).

Alla sua presenza, sono stati effettuati sui luoghi dei rilievi metrici per avere dei riscontri con i documenti precedentemente acquisiti e sono state scattate numerose fotografie (all. n. 6-7).

In sede di sopralluogo, il Sig. [REDACTED] ha chiesto di essere autorizzato a detenere l'immobile dietro il versamento di una indennità. A seguito di ciò, il custode ha richiesto alla sottoscritta CTU di determinare il canone di locazione applicabile. Con mail del 21.10.2022, la scrivente comunicava che, per l'immobile staggito, il canone ritenuto congruo fosse pari ad euro **400,00** mensili.

Terminate le operazioni peritali e redatto il relativo verbale, la sottoscritta si è recata presso il Comune per incontrare il Responsabile dell'Ufficio Tecnico che le ha consegnato copia della documentazione, richiesta via pec in data 03.10.2022 (all. n. 9), necessaria a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile in oggetto (titoli abilitativi, stralcio prg, etc).

### **Scopo della stima**

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

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

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

Operazione non ritenuta necessaria.

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

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente (all. nn. 1, 2):

- **UNITÀ IMMOBILIARE** posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Francica (VV) alla via Conte di Cavour, snc, censito al catasto fabbricati del medesimo Comune al **fig. 16, part. 316, sub 6, cat. C/3, classe U, consistenza mq 264, superficie catastale totale mq 297, rendita 422,67**, in testa a:

- [redacted] nato a [redacted], C.F. [redacted]  
[redacted] proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni;
- [redacted] nata a [redacted], C.F. [redacted]  
[redacted], proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni.

Trattasi di un locale posto al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza, classificato catastalmente come laboratorio per arti e mestieri, con annesse due aree esterne di pertinenza (corti) che lo separano dalla strada pubblica Via Cavour.

Il bene pignorato identificato con il sub 6 della part. 316 confina: a sud con la strada pubblica ed il vano scala sub 5, a nord con i subalterni nn. 7 e 8, ad est con il sub 8 ad ovest con il sub 7.



L'intero fabbricato confina a sud con la strada Via Conte di Cavour, a nord con p.lle 242 e 243, ad est con p.lla 199, ad ovest con p.lla 222.

**Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.**

**Gli identificativi catastali corrispondono** a quelli riportati nell'atto di pignoramento del 15.04.2022 rep. 480 notificato dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - ufficio Provinciale di Vibo Valentia - in data [redacted] di nn. R.G. [redacted], R.P. [redacted]

Si segnala che la costruzione (NCEU part. 316) è stata realizzata su un terreno censito nel NCT del Comune di Francica (VV) al foglio 16 particella 196 (oggi soppressa) di superficie mq. 1000. Con tipo mappale N. 99140 del 06/11/2008 Prot. n. VV100257 in atti dal 11/11/2008, è stato inserito in mappa il nuovo fabbricato (part 316) e costituiti i sub 1-2-3-4; successivamente con la variazione catastale del 18/12/2013 pratica n. VV0080242 in atti dal 18/12/2013 "Ampliamento-frazionamento e fusione (n. 18996.12013)" sono state soppresse i precedenti subalterni originando gli attuali 5-6-7 e 8 (all. n.1, 2).

## **TITOLI DI PROVENIENZA**

### ➤ **FG. 16- P.lla 316 Sub 6**

L'immobile staggito è nella titolarità dei coniugi, in regime di comunione legale dei beni,

[redacted]  
[redacted] per i  
diritti in ragione di ½ ciascuno.

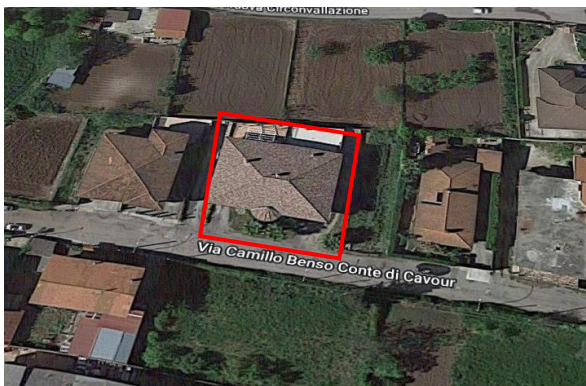
Agli esecutati, l'immobile è pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] [redacted] o redatto in data [redacted] Rep. [redacted] sede Soriano Calabro (VV), trascritto a Catanzaro il 24.07.1992 ai nn. [redacted] da [redacted] nata [redacted] [redacted], C.F. [redacted] (all. n. 4).

Con tale atto i coniugi Sigg. [redacted] e [redacted] acquistano il terreno edificatorio sito in Francica località "Ferraro" identificato nel nuovo catasto Terreni del medesimo Comune al **fg. 16 part. 196** (già 166/b) su cui successivamente è stato costruito il fabbricato (fg. 16 part. 316) che comprende il bene oggetto di pignoramento sub 6.

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

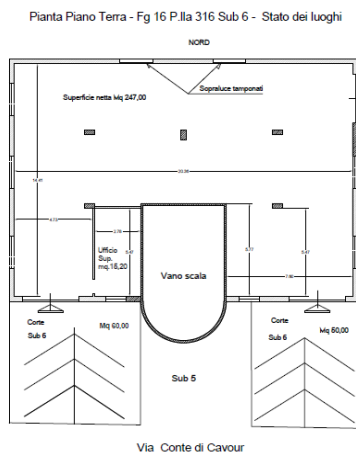
Trattasi di un locale, con annesse due aree esterne di pertinenza (corti), posto al piano terreno del fabbricato a due livelli oltre sottotetto, sito nel Comune di Francica (VV) alla via Conte di Cavour snc, censito al catasto fabbricati al fg. 16, part. 316, sub 6, cat. C/3 (laboratorio per arti e mestieri).

Nel PRG del Comune di Francica l'area su cui insiste il fabbricato ricade in "Zona Omogenea "B"- Residenziale Consolidata e/o di Completamento", che sono "le zone prevalentemente residenziali dei centri edificati prive di rilevanti valori storico- architettonici od ambientali ... nonché le zone in via di sviluppo, al contorno dei centri edificati, che hanno un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione" (all. n. 5)



Lo stabile è separato dalla pubblica via "Conte di Cavour" da un'area di pertinenza a livello strada, costituita da (all. n. 6-7):

- una zona posta al centro della facciata, identificata in catasto con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile, che consente di raggiungere il corpo scala di forma circolare che collega i vari piani;
- due zone (corti) facente parte del bene pignorato (sub 6), separate dal sub 5, attraverso le quali si raggiungono agevolmente gli accessi carrabili dello stesso.





Le corti, catastalmente, misurano: quella a sinistra del corpo scala mq. 60,00 quella a destra mq. 50,00 circa. Dalle corti, attraverso due grandi saracinesche in alluminio automatizzate di larghezza pari a circa 3,40 ml, si entra direttamente nel locale che consiste in un grande spazio, scandito soltanto da una maglia regolare di pilastri 30x60 cm, collegato al piccolo ufficio posto a ridosso dell'ingresso carrabile a sinistra del vano scala.

Il bene staggito, attualmente utilizzato come deposito, ha una superficie netta di mq. 247,00 e altezza interna di ml. 3,50; manca il servizio igienico.



Il piccolo ufficio ha forma rettangolare e misura ml 5,20 x 3,00 per una superficie netta di ca. mq. 15,00, altezza interna è ml 3.40; vi si accede direttamente dal locale deposito superando un gradino di 10 cm ed una porta in vetro – alluminio; è rifinito, tinteggiato e pavimentato con piastrelle in gres cm 33x33.



La ventilazione e l'illuminazione del deposito è garantita dai sopralluce presenti sulle pareti esterne, così distribuiti:

- a sud, oltre gli accessi principali dalla via pubblica, si trovano due infissi con apertura a vasistas, in alluminio e vetro singolo di dimensioni cm 120x 80 circa, completi di inferriate, uno dei quali garantisce area e luce all'ufficio di cui si è detto in precedenza;
- a nord tre aperture, al momento del sopralluogo, tamponate con mattoni in laterizio;
- ad ovest n. 3 infissi con apertura a vasistas in alluminio con vetro singolo e completi di inferriate di dimensioni cm 200x 80 circa ;
- ad est, oltre due infissi delle stesso tipo e dimensioni di quelle poste sulla parete ad ovest, insiste una saracinesca in alluminio motorizzata che costituisce il terzo accesso carrabile.



Il locale è pavimentato con piastrelle di Klinker 15x15, è dotato di impianto elettrico con potenza 11 kWh e sistema di allarme; all'interno sono presenti tre estintori per la prevenzione antincendio oltre cassetta di pronto-soccorso. Lo spazio è occupato da macchinari ed utensili per la lavorazione del ferro e dell'alluminio, attualmente non utilizzati per cessata attività.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

L'edificio in cui si trova il sub 6 è realizzato con una struttura intelaiata di pilastri (30x60) e travi in calcestruzzo armato; il tetto è a più falde. I lavori all'esterno del fabbricato non sono conclusi, infatti, le facciate esterne in corrispondenza del piano terra sono soltanto intonacate e prive della zoccolatura mentre quelle del corpo scala e del primo piano sono rifinite in mattoni di laterizio a faccia vista.

La costruzione è allacciata alla rete idrica e fognante; in sede di sopralluogo si è rilevato che il bene staggito è privo di servizio igienico.

Le aree di pertinenza esterne non sono pavimentate ma lasciate in terra battuta, delimitate in parte da siepi.

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

L'immobile è detenuto dalla Sig. [REDACTED] che, in sede di sopralluogo, ha dichiarato *"di essere [REDACTED] e di essere in possesso dell'immobile pignorato in quanto datogli [REDACTED] a titolo gratuito e che fino a pochi mesi fa svolgeva lì la sua attività di serramentista"* ed ha chiesto *"di essere nominato custode del bene in quanto lo utilizza come deposito di macchinari di sua proprietà"*, come meglio specificato dal custode nella sua relazione informativa del 27.10.2022.

A seguito di ciò, il custode ha richiesto alla sottoscritta la determinazione del canone di locazione del bene staggito, stimato in euro 400,00.

Il G.E., in data 02.11.2022 ha autorizzato il [REDACTED] ad occupare l'immobile previo pagamento del canone come determinato dal ctu.

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - Atri pesi o limitazioni (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione);
  - Esistenza di vincoli storici, culturali e archeologici;





durata 20 anni; Grava su immobile in Francica fg. 16 particella 316 sub 3 con unità precedente identificata da fg. 16 part 196;

3. **ISCRIZIONE del 15.09.2010 NN. 5321/952 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE a GARANZIA di APERTURA DI CREDITO del 13.09.2010 Rep. [redacted] rogito Notaio [redacted] - Sede Catanzaro; **A favore:** [redacted] (Prov. VV) – Società Cooperativa [redacted] Fiscale [redacted] Domic. ipotecario eletto: [redacted] **Contro:** [redacted] per i diritti in ragione di ½ in regime di comunione legale, [redacted] quale debitore non datore di ipoteca; **Capitale** € 35.000,00 totale 70.000,00 durata due anni- Grava su immobili in Francica Fg 16 part. 316 sub 3;

4. **ISCRIZIONE del 05.12.2014 NN. 6469/550 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO FONDIARIO del 04.12.2014 Rep. NN. [redacted] a rogito Notaio [redacted] **A favore:** [redacted] (Prov. VV) – [redacted] Domic. ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi, 96); **Contro:** [redacted] quale debitore non datore di ipoteca - **Capitale** € 200.000,00 totale 400.000,00 durata 30 anni- Grava su immobili in Francica Fg. 16 part. 316 Sub 6;

5. **TRASCRIZIONE del 08/06/2022 NN. [redacted]** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 15/04/2022 -Rep. 480 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia sede Vibo Valentia. **A favore:** [redacted] sede [redacted] C.F. [redacted] (Richiedente [redacted]) **Contro:** [redacted] Grava su Immobile in Francica Fg. 16 part. 316 Sub 6.

## **COSTI PER LA CANCELLAZIONE**

Gli oneri che devono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

- Imposta di bollo € 59,00
- Tassa ipotecaria € 35,00
- Imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% dell'ipoteca (ai sensi degli art. 12-13 del Dlgs 31.10.1990 n. 347), con un minimo di 200 euro.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, D.L. 296/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

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

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

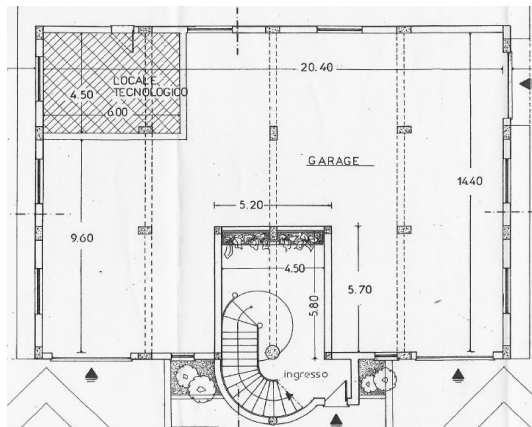
Il piano terra dello stabile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia N. 20 del 23.06.1995 prot. n. 1658 pratica edilizia n. 923/1995, rilasciata al proprietario [REDACTED]

[REDACTED] Il relativo deposito presso il Genio Civile di Catanzaro porta la data del 09.06.1995 pratica n. 950538- prot n. 6924. Con la Concessione Edilizia n. 20 è stata autorizzata la costruzione di un fabbricato con struttura in cemento armato ad un solo piano fuori terra da realizzare sull'area identificata al catasto terreni al fg. 16 part. n. 196 (all. n. 5) Successivamente, in data 20.04.2009, a seguito della domanda de [REDACTED] è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 4/2009 pratica edilizia n. 1086 anno 2009 avente ad oggetto "Variante al progetto per la costruzione di un edificio per civile abitazione sito in Via Cavour" ed effettuato il regolare deposito dei calcoli delle strutture al Genio Civile in data 01.04.2009 protocollo n. 747 pratica n. 090171.

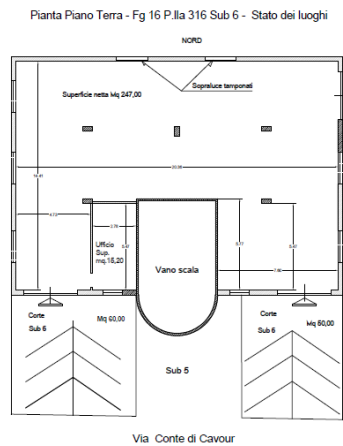
La variante, che consiste essenzialmente nella riduzione del volume del fabbricato, riguardo il **piano terra**, oggetto del presente pignoramento, **prevede:**

- un grande ambiente adibito a garage/deposito con due accessi carrabili posti sul prospetto principale ed uno sul lato est;
- un locale tecnologico di mq. 27,00 ubicato sulla parete opposta al fronte.

**Il piano terra non è conforme al progetto assentito (PdC n. 4/2009).**



Stralcio Progetto di cui al PdC n. 4-2009



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al PdC, al piano terra, si rileva quanto segue:

- **diversa distribuzione interna:** non è stato realizzato il citato locale tecnologico di mq. 27 ma un piccolo ufficio di superficie netta mq. 15,00 posto in prossimità dell'ingresso carrabile posto a sinistra del vano scala e a ridosso dello stesso.
- **diversa destinazione d'uso:** il progetto prevede un "Garage" (catastalmente C/6) **destinazione d'uso non allineata a quella catastale**, le visure attuali riportano la categoria C/3 ovvero laboratorio per arti e mestieri.

Premesso che **catastalmente non sono state riscontrate irregolarità** e che lo stato dei luoghi corrisponde alle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, l'operazione più economica per sanare le difformità rilevate è quella di presentare all'ufficio di competenza una **SCIA in Sanatoria** per il cambio di destinazione d'uso senza opere -per allineare l'urbanistica al catastale- e per diversa distribuzione interna, a firma di un tecnico abilitato.

Per tale operazione le spese presumibili da sostenere sono: per sanzione € 516,00, oltre i diritti di segreteria e il compenso del tecnico.

Relativamente al certificato d'abitabilità le ricerche effettuate presso l'UTC non hanno prodotto alcun risultato.

## **REGOLARITA' CATASTALE – Fg 16 part 316 sub 6**

Non sono state riscontrate irregolarità, la rispettiva scheda catastale regolarmente depositata all'Agenzia del Territorio, **corrisponde** allo stato dei luoghi.

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;

Per il bene staggito non si rendono necessarie rettifiche catastali.

### **Relazioni di stima**

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

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

➤ **LOTTO N. 1 FRANCICA FG. 16 P.LLA N. 316 SUB 6**



Il bene pignorato è ubicato nel piccolo paese di Francica (VV), piccola realtà urbana a vocazione prevalentemente agricola e residenziale ove non vi sono ambiti in cui si trovino particolari attività commerciali o di servizio.

L'unità immobiliare censita al **NCEU del Comune di Francica fg 16 part. 316 sub 6** è un grande locale, attualmente utilizzato come deposito, con un piccolo vano adibito ad ufficio e due corti esterne che prospettano la strada pubblica Via Conte di Cavour consentendone un agevole accesso; la superficie commerciale complessiva mq. 297,00.

Si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione; manca il locale igienico e di ciò si terrà conto nella stima che segue. I lavori edili all'esterno del fabbricato non sono conclusi, si rileva infatti che le facciate in corrispondenza del piano terreno sono soltanto intonacate e prive di zoccolatura quelle del corpo scale e del piano primo son rifinite in mattoni a faccia vista.

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

Per addivenire al più probabile valore di mercato, si è ritenuto di dovere mediare le risultanze dell'indagine effettuata dalla sottoscritta presso gli operatori del settore, con i valori pubblicati dall'OMI relativi al 2° semestre dell'anno 2021.

Detti valori saranno decurtati in considerazione del livello di degrado, della vetustà, della fruibilità del bene e della eventuale sua appetibilità. Al fine di utilizzare un unico prezzo/mq, le superfici con differente destinazione d'uso, quali terrazzi, cantine, verande, aree esterne, ecc., che compongono l'unità immobiliare, sono state ragguagliate.

Quale parametro verrà usata la superficie commerciale dell'immobile e nel caso di balconi, terrazzi e giardini, aree esterne, si considererà la superficie adeguata a superficie virtuale.

#### **LOTTO N. 1 – CALCOLO DELLE SUPERFICI**

	Superf. Netta Mq	Superf. Lorda Mq	Superf. adeguata Mq
Locale Deposito	247,00	269,00	269,00
Ufficio	15,00	17,00	17,00
Totale	<b>262,00</b>	<b>286,00</b>	
Area esterna 10%		110,00	11,00
Totale			<b>297,00</b>

**Superficie commerciale complessiva = MQ 297,00**

## STIMA

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

### Stima analitica a capitalizzazione di reddito.

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

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

R = Reddito normale medio annuo

Rl = Reddito annuo lordo

Q= Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al fabbricato

Servizi= Spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

Tr= Tributi vari (ILOR imposta locale sul fabbricato, IRPEF, tasse comunali, tasse passo carraio ecc.)

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

In considerazione del fatto che l'immobile versa in buono stato di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno mediare, le risultanze dell'indagine effettuata dalla sottoscritta presso gli operatori del settore, con i valori di locazione pubblicati dall'OMI relativi al 2° semestre dell'anno 2021, che, per affitto mensile nelle zone per i laboratori in normale stato di conservazione, variano da un minimo di €/mq 1,2 ad un max di 1,8 (all. n. 8). Mediando tali valori si è ottenuto **il prezzo per affitto mensile per l'immobile in Francica pari ad Euro/mq 1,40.**

	Sup. Commer. mq.	sup. adeguata	prezzo medio da affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd. annuo lordo	Q7-12%	Servizi 2-8%	TR7-11%	AMMINIST. 2-4%	FITTO 2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito medio annuo	STIMA 3%
Locale + Ufficio	286,00	286,00	1,40	400,40	4.804,80	384,38	144,14	384,38	-	144,14	37,00	1.094,05	3.710,75	92.768,68
													-	-
area esterna	110,00	11,00	1,40	15,40	184,80	14,78	5,54	14,78	-	5,54	1,42	42,08	142,72	2.854,42
	396,00	297,00		415,80	4.989,60	399,17	149,69	399,17	-	149,69	38,42	1.136,13	3.853,47	95.623,10

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è pari ad euro **95.623,10**.

**Stima sintetica** consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

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

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

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

**Coefficiente posizionale medio Cpm:** Tale coefficiente tiene conto dell'ubicazione dell'edificio nel contesto urbano.

**Coefficiente ambientale intrinseca Ca:** Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile rispetto alle qualità di panoramicità, orientamento e luminosità;

**Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf:** Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

**Caratteristica tipologica Ct:** considera le caratteristiche tipologiche dell'immobile (abitazioni economiche, popolare, villa, fabbricato signorile, uffici, etc).

**Stato di conservazione e manutenzione Cm:** lo stato di conservazione in cui versa l'edificio, di cui si terrà conto attraverso un coefficiente introdotto nella tabella sottostante.

Parametrando i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (€ 250 – 380 €/mq per acquisto a Francica) con quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona per immobili con caratteristiche similari, si è ricavato un valore che si attesta, mediamente, in circa € **400,00 al mq di superficie lorda**.

Nella stima si terrà conto, quale **prezzo al metro quadrato di riferimento** sul quale applicare le dovute detrazioni il valore di **€ 400,00/mq.**

	Sup. lorda mq.	Superficie adegu. Mq	Valore unitario €/mq.	Valore Totale	breve tempo (10%)	coeff (%)	Detrazione % tot.	Valore Finale
Locale +Ufficio	286,00	286,00	400,00	114400,00	11440,00	11697,40	23137,40	91262,60
Area esterna	110,00	11,00	400,00	4400,00	440,00	449,90	889,90	3510,10
	396,00	297,00		118800,00	11880,00	12147,30	24027,30	94.772,70
	coefficienti	Cp	Cpm	Ca	Cf	Ct	Cm	1- prodotto
		1,00	1,00	0,95	0,90	1,05	1,00	0,10

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante dalla **stima sintetica è pari ad Euro 94.772,70.**

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

$$\text{Valore} = (95.623,10 + 94.772,70) / 2 = 95.197,90$$

A tale cifra si dovrà detrarre una percentuale dovuta al fatto che il locale, catastalmente classificato come laboratorio per arti e mestieri, è privo di servizio igienico.

Si ritiene congrua una detrazione percentuale del 5% pari a 4.759,00 euro.

Ciò premesso, ed effettuando un piccolo arrotondamento si ottiene il:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1- Fg. 16 Part. 316 Sub 6 =  
Euro 90.000,00 (novantamilaeuro)**

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

Per quanto attiene il bene staggito, il [REDACTED] a riferito, in occasione del sopralluogo, che l'immobile non fa parte di alcun condominio e pertanto non è soggetto a spese.

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

## LOTTO 1 – Immobile Fg. 16 p.III n. 316 sub 6

Dalle ricerche condotte presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, alla data del 30/11/2022 (all. n. 3) sull’immobile staggito gravano le seguenti formalità:

1. **ISCRIZIONE contro del 17/12/2008 Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a rogito Notaio [REDACTED] sede Catanzaro del 15.12.2008 Rep. nn. [REDACTED] - **Immobili** siti in Francica - **SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA**;
2. **ISCRIZIONE contro del 15.09.2010- Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a rogito Notaio [REDACTED] Sede Catanzaro del 13.09.2010, Rep. nn. [REDACTED] **Immobili** siti in Francica - **SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA**;
3. **ISCRIZIONE contro del 15/09/2010- Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE a GARANZIA di APERTURA DI CREDITO del 13.09.2010 Rep. [REDACTED] rogito Notaio [REDACTED] - Sede Catanzaro. **Immobili** siti in Francica - **SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA**
4. **ISCRIZIONE contro del 05/12/2014 Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO FONDIARIO del 04.12.2014 Rep. NN [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] sede Lametia Terme; **Immobili** siti in Francica - **Soggetto TERZO DATORE DI IPOTECA**;
5. **TRASCRIZIONE contro del 08/06/2022 Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED]** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 15/04/2022 -Rep. 480 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia sede Vibo Valentia- **Immobili** siti in Francica.

### 4) [Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all’aggiudicatario](#)



#### DATI NECESSARI PER LA VOLTURA

Ai fini della voltura gli identificativi catastali del bene staggito sono i seguenti:



- Unità immobiliare in Francica (VV), Via Conte di Cavour, snc piano Terra- censito in catasto al Fg. 16, part. 316 sub 6- Cat. C/3- classe U – consistenza mq 264 – superficie catastale totale mq 297,00 – Rendita Euro 422,67.

ATTUALI INTESTATARI:

-   
proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni;
-   
proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni.

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

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

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

Il bene oggetto di causa, al momento, può essere soggetto ad eventuale conversione della destinazione d'uso.

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

Non sono presenti contributi regionali.

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

Niente da segnalare.

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

Il CTU  
arch. irene iannello

Vibo Valentia, 05.12.2022

## **ELENCO ALLEGATI**

### **ALLEGATO N. 1**

- Visura storica sintetica Fg. 16 P.IIa n. 316 Sub 6
- Visura storica per immobile del 3.11.2022

### **ALLEGATO N. 2**

- Planimetria catastale Fg. 16 - Part. 316- Sub 6
- Elaborato planimetrico Anno 2020
- Elaborato planimetrico Anno 2013
- Elaborato planimetrico Anno 2008
- Elenco Immobile Fg 16 - Part n 316

### **ALLEGATO N. 3**

- Ispezione ipotecaria per soggetto del 03.11.2022
- Ispezione ipotecaria per immobile del 3.10.2022

### **ALLEGATO N. 4**

- Atto di Compravendita- Notaio Romano del 08.07.1992

### **ALLEGATO N. 5**

- Concessione Edilizia n. 20 del 23.06.1995;
- Permesso di costruire n. 4/2009 –Prat. n. 1086/2009;
- Stralcio Elaborati Grafici – PdC n. 4/2009;
- Stralcio Relazione tecnica – PdC n. 4/2009;
- Denuncia ex Genio Civile prot. n. 747 del 01.04.2009;
- Stralcio PRG.

### **ALLEGATO N. 6**

- Pianta piano terra- Stato dei Luoghi

### **ALLEGATO N. 7**

- Documentazione fotografica

### **ALLEGATO N. 8**

- Osservatorio Mercato Immobiliare

### **ALLEGATO N. 9**

- Richieste- Ricevute Pec