

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Giudice: Dott. Mario Miele

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

\*\*\*

Procedura Esecutiva n. 60/2021 R.G.E.

*Belvedere SPV S.r.l.* – 

– Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia –

Perito

Ing. Alessandro Nunnari

# INDICE

1. Premessa pag. 3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza pag. 9
3. Risposta ai quesiti contenuti nel mandato pag. 10
4. Allegati pag. 36

## 1. PREMESSA

Con Ordinanza datata 20 gennaio 2022 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Mario Miele, nominava il sottoscritto ing. Alessandro Nunnari, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Reggio Calabria con il n. A 2987 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, perito nell'Esecuzione Immobiliare 60/2021 R.G.E. promossa da *Belvedere SPV S.r.l. per mezzo della Procuratrice Speciale Bayview Italia S.r.l.* nei confronti di [REDACTED]. A seguito della notifica ricevuta tramite PEC, prestavo in cancelleria il giuramento di rito ed avviavo le ricerche documentali e gli accertamenti tecnici per rispondere al seguente quesito:

*“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria:*

- 1. Ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale, ovvero la certificazione notarile sostitutiva, dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale, ovvero la certificazione notarile sostitutiva, dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante*

- ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e il 2009, senza risalire al titolo di acquisto. In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art. 567 c.p.c. N.B. Qualora vi siano problemi sul punto della documentazione, il c.t.u. relazionerà immediatamente al Giudice. Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile; ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2. Ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
  - 3. A fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso;*
  - 4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,*

*l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

5. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli 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. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;*
7. *A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili 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.L.vo 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 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. 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 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 ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

- 10. 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, ecc.).*
- 14. Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, 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 sull'immobile, quantificandone il valore;*
- 16. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.*

*Alleggi inoltre alla relazione:*

- *la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, certificati di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- *documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- *l'elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- *la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*
- *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;*
- *depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice e ad una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.*

*Alleggi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.*

*Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.*

*Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso, indicando le relative ragioni.*

*Si autorizza l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi ai documenti relativi ad atti di acquisto e a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministrazione del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie, le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; rettifica catastale all'attualità;*

*autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*

*autorizza l'esperto ad avvalersi di un ausiliario per l'effettuazione dei rilievi ove ciò si renda necessario secondo le circostanze; avverte l'esperto che dovrà comunicare l'elaborato alle parti e al custode nominato a mezzo posta elettronica certificata (ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), almeno venti giorni prima del deposito; le stesse parti potranno fare pervenire all'esperto entro i 10 giorni successivi osservazioni esclusivamente tecniche; il c.t.u. prenderà posizione sulle stesse e solo all'esito depositerà l'elaborato finale, prima dell'udienza fissata".*

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo aver esaminato il fascicolo d'ufficio, depositato telematicamente nella cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, ho compiuto delle indagini presso:

- il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia;
- l'Agenzia delle Entrate ed il settore del Catasto di Vibo Valentia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Ionadi;
- lo studio del Notaio dott. Domenico Scordamaglia di Vibo Valentia.

Ho quindi provveduto a verificare la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. e, una volta accertatane la completezza, con le risultanze che saranno approfondite nel seguito della perizia, ho fatto copia di tutti i documenti necessari alla redazione dell'elaborato.

In particolare, ho estratto la mappa catastale (*allegato 4*), la visura catastale (*allegato 5*), le planimetrie catastali (*allegati 6 e 7*), le visure ipotecarie (*allegato 8*), la nota di trascrizione del pignoramento (*allegato 9*), la nota delle altre formalità pregiudizievoli (*allegato 10*) ed il titolo di provenienza del bene al debitore (*allegato 11*).

Unitamente alla Custode del bene, avv. M. Stefania Filippone, ho effettuato un accesso in data 8 febbraio 2022 alle ore 9:30, dopo aver comunicato, unitamente alla stessa, la data e l'ora del sopralluogo alle parti con congruo anticipo (*allegato 1*).

In occasione della visita al bene ho compiuto una ricognizione dei luoghi, eseguendo il rilievo fotografico ed un rilievo metrico dello stesso (*allegato 2*), chiedendo altresì ai presenti informazioni utili per la prosecuzione delle operazioni peritali.

Terminato l'accesso, ho condotto delle ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ionadi, richiedendo copia dei titoli edilizi (*allegato 12*). Ho quindi effettuato delle ricerche di mercato presso gli operatori di settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, consulenti specializzati nel settore, siti di vendite immobiliari e aste giudiziarie), giungendo al più probabile valore del bene.

### **3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

1 – *“Ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore...”*

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. si compone dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento o, in alternativa a questi, di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dal controllo effettuato sul fascicolo si è accertata la presenza della certificazione notarile sostitutiva, redatta dalla dott.ssa Viviana Frediani, Notaio in Alba (CN), datata 13 gennaio 2022 e completa sia a livello ipotecario che catastale.

Agli atti non era presente la copia del titolo di provenienza del bene al debitore. Per tale motivo è stata acquisita dal sottoscritto ed allegata alla perizia (*allegato 11*).

*“...aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni)”.*

Tutti i documenti catastali ed ipotecari del bene, nello specifico visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali e visure ipotecarie, sono stati acquisiti il 26 gennaio 2022 ed un ulteriore controllo è stato effettuato prima del deposito dell'elaborato finale.

*“...il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale, ovvero la certificazione notarile sostitutiva, dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento”.*

Il bene oggetto di pignoramento risulta intestato al seguente soggetto:

• ~~\_\_\_\_\_~~

Y, pieno proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Lo stesso, coniugato in regime di separazione dei beni, è divenuto proprietario del bene con atto di compravendita del 27/11/2003 repertorio n. 98.367 a rogito del Notaio ~~\_\_\_\_\_~~ presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 02/12/2003 ai nn. 6606 R.G. e 5795 R.P.

Il bene è stato ceduto al debitore dalla sig.ra ~~\_\_\_\_\_~~

In base alle ricerche condotte nei 20 anni precedenti alla trascrizione del pignoramento si può quindi attestare che il debitore è proprietario del bene pignorato per la quota di 1/1.

*“...Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all’indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell’immobile; ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno”;*

Le parti sono state informate dell’accesso al bene tramite pec e tramite raccomandata, le cui ricevute si allegano alla perizia (*allegato 1*). Il sopralluogo è avvenuto in data 8 febbraio 2022 alle ore 9:30 alla presenza del sottoscritto Perito, del Custode Giudiziario, avv. M. Stefania Filippone e dell’esecutato, ~~\_\_\_\_\_~~ che ha consentito

L'accesso all'immobile pignorato. In occasione del sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico ed il rilievo fotografico dell'immobile (*allegato 2*).

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

### 1.1 IDENTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento è:

- 1) la piena proprietà di un appartamento di civile abitazione con corte esclusiva esterna, ubicato ai piani terra e primo di un fabbricato condominiale a più elevazioni, sito nel Comune di Ionadi alla via Carducci 34, costituito al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, ed al piano primo da 3 camere, bagno, ripostiglio, oltre balcone esterno. Al piano terra è presente una corte esclusiva dell'appartamento su cui insiste un box auto coperto abusivo. L'appartamento ha accesso dalla corte esterna e presenta una superficie lorda di 78,5 mq per piano, per totali 157 mq lordi, oltre balcone di superficie 9 mq e corte esterna di superficie pari a 182 mq.

### 1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il bene è censito nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	1
Particella	662
Sub	5
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria	A/2 – Abitazione di tipo civile
Classe	1
Consistenza	6,5 vani
Rendita	€ 315,56
ALTRE INFORMAZIONI	
Indirizzo	Via Carducci n. 34; piani T – 1
Intestato a	[REDACTED]
Luogo di nascita	[REDACTED]
Data di nascita	[REDACTED]
Codice fiscale	[REDACTED]
Diritto reale	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

### 1.3 CONFINI

- ad ovest: foglio 1 particella 823 (proprietà [REDACTED])
- a nord: foglio 1 particella 408 (proprietà [REDACTED])
- ad est: sub 4 stesso fabbricato (proprietà [REDACTED] e vano scala)
- a sud: sub 10 stesso fabbricato (proprietà [REDACTED])

### 1.4 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento del 23 novembre 2021 numero di repertorio 1343, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 30 dicembre 2021 – Registro Generale n. 7166, Registro Particolare n. 6265, a favore di *Belvedere SPV S.r.l.* – con sede in Milano – codice fiscale 10522330967, contro [REDACTED]

### 1.5 QUOTA DI BENE PIGNORATA

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene di cui sopra per la quota di 1/1.

### 1.6 ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 27 novembre 2003 repertorio n. 98.367 a rogito del Notaio Domenico Scordamaglia di Vibo Valentia, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 2 dicembre 2003 ai nn. 6606 R.G. e 5795 R.P.

Il bene è stato ceduto al sig. \_\_\_\_\_

Non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

3 – <i>“A fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso”</i>
---

Il bene è un appartamento sito in un fabbricato condominiale, ubicato in una zona residenziale di Ionadi, precisamente in via Carducci n. 34, a poche centinaia di metri dal centro commerciale “Le Cicale” e da altre attività commerciali.

Secondo il Piano Regolatore Comunale il fabbricato rientra all'interno di un'area lottizzata – Lottizzazione “De Riso”, in zona urbanistica produttiva.

L'appartamento è posto ai piani terra e primo dell'edificio, con unico accesso dalla corte esterna esclusiva, che trae a sua volta l'accesso dalla via Carducci (*foto 1, 2 e 3*).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, i solai interpiano sono in laterocemento, le facciate esterne sono tinteggiate e la copertura è a due falde inclinate.

Il bene occupa una superficie lorda di 157 mq (78,5 mq per piano), di cui 126,5 mq calpestabili. Presenta inoltre un balcone al primo piano di superficie pari a 9 mq ed una corte esterna al piano terra di superficie pari a 182 mq.

Presenta una altezza interna netta di 3,00 m sia al piano terra che al piano primo.

Si compone dei seguenti ambienti al piano terra:

- ingresso/soggiorno (foto 4);
- cucina (foto 5);
- bagno (foto 6);
- ripostiglio (foto 7).

Si compone dei seguenti ambienti al piano primo:

- n. 3 camere (foto 8, 9 e 10), di cui una con balcone (foto 11 e 12) ed una con armadio a muro (foto 13);
- bagno (foto 14);
- ripostiglio (foto 15);
- disimpegno centrale.

Le superfici dei singoli vani al piano terra sono le seguenti:

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
1	Ingresso/soggiorno	29,5
2	Cucina	21,5
3	Bagno	7,0
4	Ripostiglio	4,0
<i>Superficie lorda</i>		78,5
<i>Superficie netta</i>		62,0

Le superfici dei singoli vani al piano primo sono le seguenti:

<i>N.</i>	<i>Tipologia vano</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
1	Camera	16,0
2	Camera	15,0
3	Camera	13,5
4	Bagno	6,0
5	Ripostiglio	4,0

6	Disimpegno	5,0
7	Vano scala	5,0
<i>Superficie lorda</i>		78,5
<i>Superficie netta</i>		64,5

Attraverso una scala interna con gradini in travertino e ringhiera in ferro battuto a mano (*foto 16*) si accede dal piano terra al primo.

Il bene è munito dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idrico – sanitario, fognario, illuminazione, riscaldamento con bombolone esterno di GPL (*foto 17*) e sistema di radiatori a parete (termosifoni). Le pavimentazioni sono in gres di qualità e le tinteggiature sono in prevalenza in stucco veneziano, tranne in una camera al primo piano, nei bagni e nei ripostigli, dove la pitturazione è composta di acidi.

La porta di ingresso è blindata e si presenta in cattive condizioni di manutenzione, poiché il rivestimento si è completamente scollato (*foto 18*). Le finestre ed i balconi sono in alluminio e doppio vetro con chiusura esterna in alluminio. Le porte interne sono in legno.

I wc sono rifiniti con piastrelle e contengono tazza, bidet, lavabo e box doccia.

L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione discreta, anche se al piano terra le camere sono intaccate, nella parte più bassa delle pareti, da umidità di risalita (*foto 19, 20, 21 e 22*). Pertanto necessita di diversi interventi di manutenzione.

La corte esterna risulta tutta pavimentata (*foto 23 e 24*) e su di essa è stato costruito abusivamente un box auto delle dimensioni esterne di 5,15 m per 4,30 m (*foto 25 e 26*).

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

Sulla base delle ricerche condotte presso l’Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia si può affermare che non vi sono contratti registrati sull’immobile. Il bene risulta occupato saltuariamente dal debitore, come affermato in occasione dell’accesso ai luoghi.

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;*
- *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”;*

Dalle indagini svolte e dai controlli eseguiti sull'immobile non emerge la presenza di vincoli di varia natura. Fa eccezione, come si vedrà più avanti, il costo della demolizione del box auto abusivamente edificato sulla corte e della sanatoria per lievi difformità.

Si fa presente, inoltre, al sig. Giudice dell'Esecuzione che sul bene gravano delle iscrizioni pregiudizievoli a favore di soggetti non intervenuti nella presente procedura, i cui estremi di registrazione sono riportati nella risposta al prossimo quesito.

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

Le formalità accertate, da cancellare a cura della procedura, sono il pignoramento che ha originato il presente procedimento e tre distinte ipoteche, i cui estremi ed i cui costi di cancellazione sono di seguito riportati.

#### 1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento del 23 novembre 2021 numero di repertorio 1343, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 30 dicembre 2021 – Registro Generale n. 7166, Registro Particolare n. 6265, a favore di *Belvedere SPV S.r.l.* – con sede in Milano – codice fiscale 10522330967, contro

## 2. IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria del 6 luglio 2004 numero di repertorio 102890, iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 7 luglio 2004 – Registro Generale n. 4198, Registro Particolare n. 471, a favore di *Banca di Credito Cooperativo di San Calogero Società Cooperativa a responsabilità limitata* con sede in San Calogero (VV), c.f. 00347830796,

(in qualità di debitore) e

(in qualità di debitore non datore di

ipoteca) a garanzia di mutuo di € 100.000,00 per un valore totale di € 200.000,00 – della durata di 15 anni.

## 3. IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale del 14 novembre 2005 numero di repertorio 31428/139, iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 19 novembre 2005 – Registro Generale n. 6786, Registro Particolare n. 2051, a favore di *E.T.R. S.p.A.* con sede in Cosenza, c.f. 12158250154 e contro

, derivante dal debito di € 31.015,94 per un valore totale di € 62.031,88. **Si precisa che il creditore non è intervenuto nella presente procedura.**

## 4. IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale del 9 marzo 2006 numero di repertorio 1605/2006, iscritta dal Tribunale di Firenze presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 4 aprile 2006 – Registro Generale n. 2648, Registro Particolare n. 319, a favore di *Centro Leasing S.p.A.* con sede in Firenze, c.f. 00438000481 e contro

, derivante dal decreto ingiuntivo n.

1605/2006 di € 4.127,83 per un valore totale di € 9.000,00. **Si precisa che il creditore non è intervenuto nella presente procedura.**

#### COSTO DI CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 di cui:

- € 200,00 per imposta ipotecaria;
- € 35,00 per tassa ipotecaria;
- € 59,00 per imposta di bollo.

#### COSTO DI CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria si applica un importo fisso di € 35,00.

#### COSTO DI CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA LEGALE

Per la cancellazione dell'ipoteca legale si applica un importo fisso pari a € 94,00 – cioè la somma della tassa ipotecaria (€ 35,00) e dell'imposta di bollo (€ 59,00), più l'imposta ipotecaria, data dallo 0,5% del valore dell'ipoteca, con un minimo di € 200,00.

Di conseguenza, il costo di cancellazione sarà pari a:

$$€ 94,00 \text{ (importo fisso)} + € 62.031,88 * 0,005 = € 404,16$$

#### COSTO DI CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE

Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale si applica un importo fisso pari a € 94,00 – cioè la somma della tassa ipotecaria (€ 35,00) e dell'imposta di bollo (€ 59,00), più l'imposta ipotecaria, data dallo 0,5% del valore dell'ipoteca, con un minimo di € 200,00.

Di conseguenza, il costo di cancellazione sarà pari a:

$$€ 94,00 \text{ (importo fisso)} + € 9.000,00 * 0,005 = € 294,00$$

Ricapitolando si avrà:

- costo di cancellazione pignoramento = € 294,00
- costo di cancellazione ipoteca volontaria = € 35,00
- costo di cancellazione ipoteca legale = € 404,16
- costo di cancellazione ipoteca giudiziale = € 294,00

per un totale di € **1.027,16**

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

Ove le opere abusive siano sanabili 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.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza di 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 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”;

#### REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATO DI AGIBILITA'

L’immobile pignorato è stato realizzato in forza di:

- concessione edilizia n. 13 del 24 ottobre 1987;
- concessione edilizia in sanatoria n. 115 del 31 agosto 2000.

Per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di idoneità statica il 27 marzo 1995, ma non risultano prodotti il collaudo statico ed il certificato di agibilità.

#### CONFRONTO TRA LO STATO DI FATTO ED I PROGETTI APPROVATI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale di Ionadi è emerso che il fascicolo relativo al progetto di costruzione del fabbricato ed alle successive concessioni in sanatoria (per abusi commessi sullo stesso) non risulta completo poiché in parte smarrito.

Tuttavia è presente la planimetria relativa alla sanatoria del 2000 dalla quale si evince che sono state apportate, senza autorizzazione, delle lievi modifiche interne (spostamento di tramezzi al piano terra) e che il box auto è completamente abusivo.

Quest'ultimo, avendo occupato una superficie maggiore di quella massima consentita dagli strumenti urbanistici comunali per l'area in esame (zona produttiva), non può essere sanato e dovrà necessariamente essere demolito.

Per rettificare a livello urbanistico la situazione occorre presentare una CILA in sanatoria e prevedere, contestualmente a questa, la demolizione del box abusivo.

Il costo presunto di tali operazioni è il seguente:

- € 2.000,00 circa per presentazione pratica, inclusi diritti comunali;
- € 2.000,00 per demolizione e smaltimento box auto.

Per un totale di € 4.000,00 circa.

Non sono presenti fabbricati rurali da dichiarare all'agenzia delle Entrate.

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”;*

Non si sono rese necessarie modifiche alla planimetria poiché lo stato di fatto è risultato coincidente con quanto presente in banca dati catastale, salvo la presenza del box auto esterno che, come si è detto, non essendo sanabile dovrà essere demolito.

Tuttavia, è stata effettuata la modifica della numerazione civica con aggiornamento della visura catastale poiché il numero attuale è il 34 mentre nella vecchia visura risultava il 6. Per questo motivo è stata presentata una richiesta all’Agenzia delle Entrate, che è stata evasa in data 10 marzo 2022 con l’aggiornamento della numerazione (allegato 17).

9 – *“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 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 ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.*

Il bene pignorato è indivisibile e la vendita dovrà avvenire con un unico lotto. Non risultano contratti di locazione, ordinanze di assegnazione della casa coniugale o altri provvedimenti giudiziari iscritti prima della trascrizione del pignoramento.

La stima del bene può essere svolta con il criterio del prezzo di mercato, ossia determinando il più probabile valore che esso avrebbe in una trattativa di vendita in libero mercato, previa la valutazione delle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Le caratteristiche estrinseche sono relative al contesto esterno all'immobile, tra cui:

- la fascia urbana di ubicazione del fabbricato;
- la salubrità dell'abitato;
- l'accessibilità e la dotazione di strutture ed infrastrutture.

Le caratteristiche intrinseche sono quelle proprie del bene, tra le quali si considerano:

- la tipologia edilizia;
- la prospicienza dell'edificio (su piazze, giardini o altri fabbricati);
- l'epoca di costruzione;
- le dotazioni comuni;
- la categoria catastale;

- il livello di piano;
- la grandezza dell'unità immobiliare;
- la razionalità della distribuzione dei vani interni;
- la dotazione di balconi e terrazzi;
- le dotazioni interne e gli impianti tecnologici presenti;
- i materiali costituenti i pavimenti, i rivestimenti e le finiture;
- la disponibilità di posti auto scoperti e di parcheggi coperti;
- l'orientamento delle facciate e la luminosità dell'immobile.

Valutate tutte queste qualità, si tiene conto della conformità alle norme edilizie ed alle disposizioni urbanistiche comunali, compresa quella sulla eventuale presenza del certificato di collaudo statico e del certificato di agibilità, nonché il grado di manutenzione del bene, con l'analisi del livello di vetustà dello stesso, e la sua qualità energetica.

Determinate le caratteristiche del bene, si effettua un confronto tra questi ed altri, simili per dimensioni, ubicazione e qualità, valutando altresì i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona in esame, i prezzi di aste immobiliari nonché quelli applicati da agenzie immobiliari e da privati su siti specializzati. Per la misura si adotta il metro quadrato di superficie commerciale, definito dalla norma Uni 10750 e dal d.P.R. 138/1998.

A tal fine è opportuno distinguere le superfici in: 1) *superficie lorda*; 2) *superficie esterna*; 3) *superficie calpestabile*; 4) *superficie commerciale*. Nello specifico:

- la *superficie lorda* del bene è la somma di tutte le superfici dei locali principali, quali camere, bagni e disimpegni, racchiusi entro i muri perimetrali o di confine, incluse le superfici di questi ultimi (per i muri di confine con altri immobili si considera il 50% dello spessore delle murature);
- la *superficie delle aree esterne* è la somma delle superfici scoperte del fabbricato (balconi, terrazze, lastrici solari, giardini, posti auto, corti di pertinenza);

- la *superficie delle pertinenze* dell'immobile è la somma delle superfici dei locali accessori quali cantine, soffitte e box auto;
- la *superficie calpestabile* (detta anche superficie utile) coincide con le superfici dei singoli ambienti interni dell'immobile, e quindi è data dalla somma della superficie lorda e della superficie delle pertinenze, al netto dei muri esterni ed interni;
- la *superficie commerciale* dell'immobile è infine data dalla somma della superficie lorda, della superficie delle aree esterne e della superficie delle pertinenze, calcolate secondo determinati parametri e coefficienti di ragguaglio.

I coefficienti di ragguaglio tengono conto del fatto che alcune superfici hanno un valore di mercato inferiore o superiore rispetto ai vani principali di un dato immobile. Per questo:

- la superficie dei vani principali è sempre calcolata al 100%;
- la superficie dei tramezzi interni viene conteggiata al 100%;
- la superficie dei balconi viene conteggiata al 30% fino a 25 mq, mentre la quota eccedente i 25 mq viene calcolata al 10%;
- le corti esterne sono conteggiate al 10% fino ad una quota pari alla superficie del bene principale, mentre l'eccedenza viene conteggiata al 2%;
- la superficie delle scale è conteggiata una sola volta nella misura della propria proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani serviti.

Il bene presenta i seguenti indici metrici:

<i>Superficie lorda*</i>	152,0 mq
<i>Superficie balcone</i>	9,0 mq
<i>Superficie aree esterne</i>	182,0 mq

\* La superficie lorda è già decurtata della superficie del vano scala del primo piano.

Il bene è composto da superfici principali e superfici accessorie per cui, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare – tramite i coefficienti di ragguaglio sopra specificati – le superfici accessorie a quella principale.

Considerando i seguenti coefficienti:

<i>Balconi</i>	0,30 fino a 25 mq
<i>Corte esterna</i>	0,10 fino alla quota di sup. lorda – 0,02 parte eccedente

si hanno **170,5 mq di superficie commerciale**

come da prospetto seguente.

<i>Descrizione</i>	<i>mq</i>	<i>Coeff. ragguaglio</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<i>Superficie lorda</i>	152,0	1	152,0 mq
<i>Superficie balcone</i>	9,0	0,30	2,7 mq
<i>Superficie aree esterne</i>	182,0	0,02 – 0,10	15,8 mq
			<b>170,5 mq</b>

Determinata la superficie commerciale si può procedere con la stima del bene, adottando il metodo sintetico – comparativo, il cui parametro di confronto è la superficie commerciale e considerando i dati dell'OMI, di aste e delle agenzie immobiliari, relative a strutture residenziali ubicate nelle vicinanze del bene oggetto di stima (Ionadi),

Dall'analisi del mercato immobiliare sono stati desunti i seguenti valori:

<i>Tipo di settore</i>	<i>Prezzo minimo</i>	<i>Prezzo massimo</i>
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)	€ 600,00/mq	€ 900,00/mq
Aste immobiliari	€ 450,00/mq	€ 602,00/mq
Agenzie immobiliari e pubblicazioni web	€ 550,00/mq	€ 1.375,00/mq

I valori dell'OMI sono relativi alla zona suburbana E3 del Comune di Ionadi, e riferiti alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate del I semestre 2021 per abitazioni economiche ed abitazioni civili. Le aste immobiliari si riferiscono ai prezzi indicati dagli esperti per immobili simili nelle aree residenziali di Ionadi (poiché in prossimità della zona in esame non è stata effettuata alcuna stima a fini giudiziari), mentre le agenzie ed i siti internet specializzati nel settore (immobiliare.it, caasa.it, globocase.it) si riferiscono ad immobili che fanno parte del mercato della zona di sviluppo residenziale comunale.

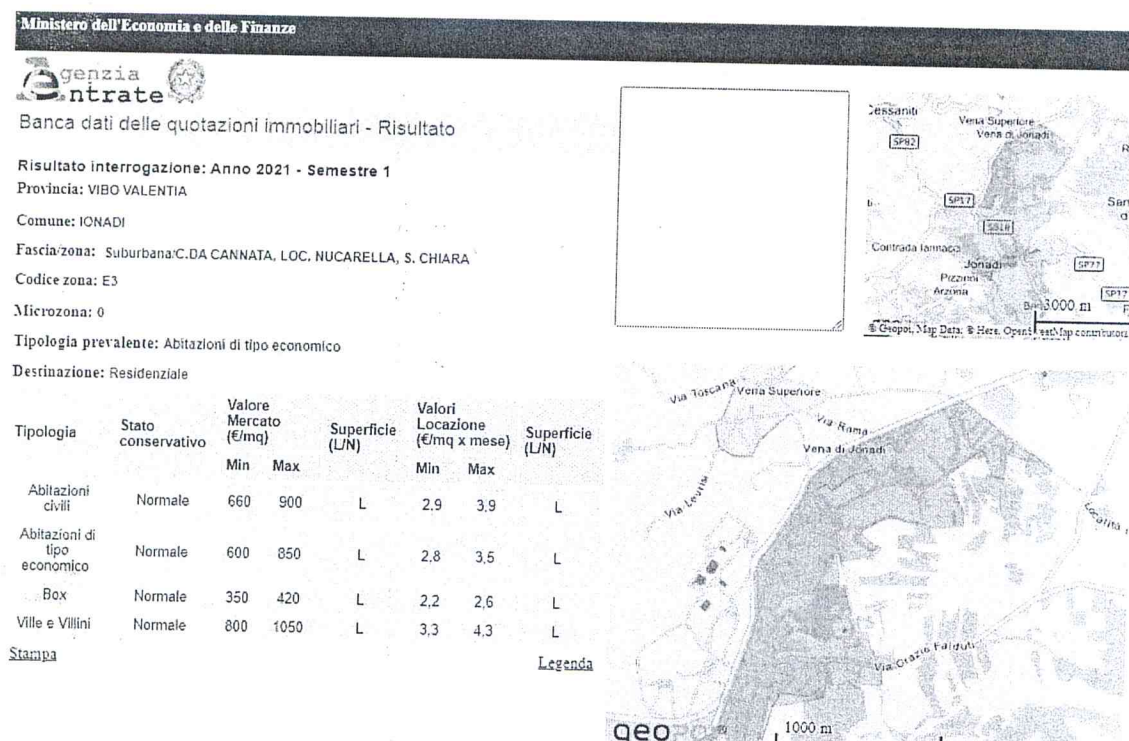


Immagine 1 – Valori OMI riferiti alla zona in esame.

Tra le aste immobiliari sono stati reperiti 2 immobili in zone non molto lontane da quella di nostro interesse, i cui prezzi sono i seguenti:

N. immobile	1	2
Prezzo (€/mq)	450,00	602,00

La ricerca presso le agenzie immobiliari ha restituito ulteriori 8 immobili:

<i>N. immobile</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
<i>Prezzo (€/mq)</i>	926,00	737,00	<b>643,00</b>	1.077,00	550,00	1.375,00	1.100,00	1.100,00

Il prezzo in grassetto è riferito all'unico bene messo in vendita su via Carducci.

La media dei prezzi dei beni sopra riportati è la seguente:

- prezzo medio dell'OMI = € 752,50 al metro quadrato;
- prezzo medio delle aste = € 526,00 al metro quadrato;
- prezzo medio delle agenzie = € 938,50 al metro quadrato.

Vi è una elevata discrasia tra i dati dell'OMI, quelli delle aste e quelli delle agenzie immobiliari, per cui ritengo che questi ultimi non possano essere presi in considerazione, anche perché si tratta di prezzi iniziali di contrattazione, soggetti a evidente ribasso.

Dato il discreto stato di conservazione dell'immobile (anche se con le problematiche di umidità di cui si è fatto cenno), la sua ubicazione rispetto al centro abitato ed alle zone dei servizi, nonché le caratteristiche intrinseche e la presenza di una corte esclusiva esterna, il valore di mercato del bene si può assumere all'interno dei valori dell'OMI.

Per questo, a parere del sottoscritto, è opportuno assegnargli un valore di:

**€ 850,00 al metro quadrato di superficie commerciale.**

Il prezzo di mercato dell'immobile sarà pari a:

$$\text{€/mq } 850,00 * \text{mq } 170,5 = \text{€ } 144.925,00$$

Tale valore deve essere diminuito del costo di regolarizzazione amministrativa, che risulta pari a:

- € 4.000,00 per sanatoria e demolizione e smaltimento box auto.

Pertanto, il valore del bene sarà pari a:

€ 144.925,00 – € 4.000,00 = € 140.925,00

che si può arrotondare a € **141.000,00**

### ***EVENTUALE DIVISIONE DEL BENE IN SINGOLI LOTTI***

Il bene, come già scritto, non risulta frazionabile e per questo la vendita avverrà per unico lotto, del quale il debitore detiene la piena proprietà per la quota di 1/1.

### ***LOTTO UNICO***

Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione con corte esclusiva esterna, ubicato ai piani terra e primo di un fabbricato condominiale a più elevazioni, sito nel Comune di Ionadi alla via Carducci 34, censito in catasto al foglio 1 particella 662 sub 5.

**Prezzo € 141.000,00**

11 – *“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”.*

Sul bene gravano le sole tasse locali sulla casa e sui rifiuti. Non gravano spese ordinarie o straordinarie insolute né costi di gestione. Non risultano trascritti procedimenti giudiziari.

L’appartamento, pur facendo parte della maggiore estensione di un fabbricato costituito in condominio, con lo stesso ha in comune solo le facciate, il suolo e la copertura, per cui in futuro graveranno sul bene solo le eventuali spese di manutenzione dell’intero stabile.

12 – “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”.

## **LOTTO UNICO – FORMALITA' DA CANCELLARE**


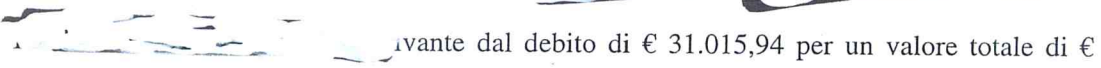
### **1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Pignoramento del 23 novembre 2021 numero di repertorio 1343, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 30 dicembre 2021 – Registro Generale n. 7166, Registro Particolare n. 6265, a favore di *Belvedere SPV S.r.l.* – con sede in Milano – codice fiscale 10522330967, contro



### **2. IPOTECA VOLONTARIA**

Ipoteca volontaria del 6 luglio 2004 numero di repertorio 102890, iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 7 luglio 2004 – Registro Generale n. 4198, Registro Particolare n. 471, a favore di *Banca di Credito Cooperativo di San Calogero Società Cooperativa a responsabilità limitata* con sede in San Calogero (VV), c.f. 00347830796, contro ( in qualità di debitore) e ( in qualità di debitore non datore di ipoteca) a garanzia di mutuo di € 100.000,00 per un valore totale di € 200.000,00 – della durata di 15 anni.

### 3. IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale del 14 novembre 2005 numero di repertorio 31428/139, iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 19 novembre 2005 – Registro Generale n. 6786, Registro Particolare n. 2051, a favore di *E.T.R. S.p.A.* con sede in Cosenza, c.f. 12158250154 e contro   derivante dal debito di € 31.015,94 per un valore totale di € 62.031,88. **Si precisa che il creditore non è intervenuto nella presente procedura.**

### 4. IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale del 9 marzo 2006 numero di repertorio 1605/2006, iscritta dal Tribunale di Firenze presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 4 aprile 2006 – Registro Generale n. 2648, Registro Particolare n. 319, a favore di *Centro Leasing S.p.A.* con sede in Firenze, c.f. 00438000481 e contro  , derivante dal decreto ingiuntivo n. 1605/2006 di € 4.127,83 per un valore totale di € 9.000,00. **Si precisa che il creditore non è intervenuto nella presente procedura.**

Alla data di deposito della perizia non gravano altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

13 – “Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all’aggiudicatario”;

Si riportano di seguito i dati necessari per effettuare la voltura.

Comune	<i>Ionadi (VV)</i>
Catasto	<i>Nuovo Catasto Edilizio Urbano</i>
Foglio	<i>1</i>
Particella	<i>662</i>

Sub	5
Intestato a	<del>XXXXXXXXXX</del>
Codice fiscale	<del>XXXXXXXXXX</del>
Quota di proprietà	<i>Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni</i>

14 – *“Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, ecc.)”;*

Il bene non è interessato dalla presenza di materiali o sostanze pericolose quali amianto o rifiuti inerti, pertanto non deve essere effettuato alcuno smaltimento, salvo quello relativo alla demolizione del box auto abusivo, già quantificato in € 2.000,00.

15 – *“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”.*

Data la conformazione del bene è opportuno mantenere la destinazione residenziale.

16 – *“Indichi l’esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore”.*

In base a quanto dichiarato dal debitore per il bene non è stato erogato alcun tipo di contributi regionali o comunitari.

17 – *“Dica infine quant’altro reputato utile e necessario ai fini dell’emissione dell’ordinanza di vendita”.*

Ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita null'altro vi è da aggiungere.

---

Con quanto sopra il Perito Stimatore, ringraziando la S.V. per la fiducia concessa, ritiene di aver esaurito il proprio compito e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Vibo Valentia, lì 14 marzo 2022

Il Perito  
Ing. Alessandro Nunnari

## ALLEGATO 13 – FOTOGRAFIE ESTERNE ED INTERNE



*Foto 1 e 2 – Vista del fabbricato dall'esterno e della corte da cui il bene trae accesso.*



*Foto 3 – Ingresso all'appartamento dalla corte esterna esclusiva.*



*Foto 4 – Ingresso/soggiorno al piano terra.*



*Foto 5 – Cucina al piano terra.*



*Foto 6 – Bagno al piano terra.*



*Foto 7 – Ripostiglio al piano terra.*



*Foto 8 – Camera da letto al piano primo.*



*Foto 11 – Balcone della prima camera al piano primo.*



*Foto 12 – Balcone della prima camera al piano primo visto dall'esterno.*



*Foto 13 – Armadio a muro nella terza camera del piano primo.*



*Foto 14 – Bagno del piano primo.*



*Foto 15 – Ripostiglio del piano primo.*



*Foto 16 – Scala che conduce dal piano terra al piano primo.*



*Foto 17 – Bombolone di GPL per il riscaldamento dell'appartamento.*



*Foto 18 – Porta di ingresso particolarmente deteriorata.*



*Foto 19 – Umidità di risalita nell'ingresso/soggiorno al piano terra.*



*Foto 20 – Umidità di risalita nell'ingresso/soggiorno al piano terra.*



*Foto 21 – Umidità di risalita nella cucina al piano terra.*



*Foto 22 – Umidità di risalita nella cucina al piano terra.*



*Foto 25 – Box auto abusivamente costruito sulla corte.*



*Foto 26 – Interno del box auto.*