



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Esecuzioni immobiliari - Giudice: Dott. Mario Miele

PROC. ESEC. n° 14/2020

MAIOR SPV SRL /

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza al 09/03/2021

Custode : Avv. Valeria De Pascali

II CTU

Arch. Giovanna Porretta

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 14/2020

MAIOR SPV SRL /

L'III.mo sig. Giudice Dott. Mario Miele del Tribunale di Vibo Valentia in data 09 Giugno 2020 ha conferito alla sottoscritta **Arch. Giovanna Porretta**, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 183, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in oggetto.

In occasione del giuramento di rito prestato in data 11 Giugno 2020 in sede di provvedimento, il Sig. Giudice., Dott. Mario Miele, sottoponeva all'esperto i seguenti quesiti:

1. "provveda 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";
2. "provveda a 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 causae* non trascritti";
3. "provveda a fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i", previo necessario accesso;
4. "provveda 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";

5. "Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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. "Provveda 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. "Provveda 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, 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'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

PDF Eraser Free

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’accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”;
9. “Provveda a 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”;

PDF Eraser Free

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 sugli immobili, quantificandone il valore";
16. dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Effettuati gli accessi agli atti negli uffici pubblici per il ritiro e verifica della documentazione necessaria a fornire risposta al quesito ed effettuati i sopralluoghi e i rilievi degli immobili, la sottoscritta presenta le proprie conclusioni secondo la seguente articolazione:

INTRODUZIONE.....	8
QUESITI N.1.....	11
QUESITO N.2	11
QUESITO N. 3	15
QUESITO N. 4	17
QUESITO N.5	17
QUESITO N. 6.....	17
QUESITO N. 7	19
QUESITO N.8	22
QUESITO N 9:.....	23
QUESITO N. 10	32
QUESITO N. 12	34
QUESITO N.13	35
QUESITO N.14	35
QUESITO N. 15	36
QUESITO N. 16:	36

PDF Eraser Free

ALLEGATI

- A. Quadro riepilogativo dei lotti**
 - B. Visure storiche aggiornate**
 - C. Estratti di Mappa e planimetrie**
 - D. Documenti Regolarità urbanistica**
 - E. Verbale di sopralluogo**
 - F. Rilievo Fotografico**
 - G. Elenco Trascrizioni ed Iscrizioni**
 - H. Valori OMI**
 - I. Bilancio Consuntivo Condominio VII Residence**
 - J. Nomina ed accettazione incarico**
 - K. Parcella**
 - L. Nota Spese**
-

INTRODUZIONE

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali effettuando la consultazione del fascicolo di causa. Si è verificato che con Atto di Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia del 30 Gennaio rep. 220, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Vibo Valentia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/04/2020 al n. 1518 R.G. e n. 1254 R.P., **MAIOR SPV SRL** con sede a Conegliano TV (*Creditore procedente*), rappresentato dall' Avv. Giuseppe Grillo Via Castello N° 5 Reggio Calabria, chiedeva al Tribunale di Vibo Valentia l'espropriazione degli immobili di proprietà del . con sede a . per la quota dell'intero e precisamente (per come descritto nell'atto di pignoramento):

Elenco immobili

- **IMMOBILE "Locale Via Alcide De Gasperi, sito in Vibo Valentia Tipo Catastale, Urbano Classe/tipologia (C1) Negozi, Botteghe, Dati Catastali Sez: urb Foglio 34 Particella: 712 Sub Part: 8 Sub Alt: Sub Alt2 Graffiato**
- **IMMOBILE "Locale Via Alcide De Gasperi, sito in Vibo Valentia Tipo Catastale, Urbano Classe/tipologia (C6) Stalle, scuderie, rimesse, Autorimesse Dati Catastali Sez: urb Foglio 34 Particella: 712 Sub Part: 1 Sub Alt: Sub Alt2 Graffiato**

La sottoscritta CTU, insieme all'avv. Valeria De Pascali, custode nominato, ha fissato il sopralluogo per la visione dei beni per il giorno 29 Giugno 2020 alle ore 09:30 con incontro presso i luoghi, ma non era presente il debitore (*verbali di sopralluogo, allegato E*).

Successivamente la sottoscritta unitamente al custode Avv. Valeria De Pascale si è recata sul luogo oggetto di perizia per ulteriori sopralluoghi di rilievi e valutazioni nelle relative date:

- 07/07/2020 dalle Ore 9,30 alle ore 12,30
- 14/07/2020 alle ore 9,30 alle ore 12,30
- 20/08/2020 alle ore 9,30 alle ore 12,30
- 20/10/2020 ore 11,30 alle ore 13,00 nel suddetto sopralluogo si è constatato un ulteriore aggravamento del danno provocato **dalla** colonna di scarico dell'edificio, cha ha allagato l'immobile seminterrato" sub1"

PDF Eraser Free

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria si riscontra quanto segue.

Catasto

Non è presente la visura e la planimetria degli immobili. Al fine di reperire atti e documenti non contenuti nel fascicolo di causa, la sottoscritta CTU si è dovuta recare presso la sede dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, e ha richiesto le visure e le piante dell'immobile oggetto di perizia. Successivamente il custode Avv. Valeria De Pascale ha comunicato alla sottoscritta che era stata redatta una precedente consulenza R.G.7/2018, pertanto si poteva utilizzare la precedente documentazione urbanistica. Analizzata la documentazione è emerso che il confronto tra la planimetria del sub1 è completamente diversa dalla reale consistenza tanto da non riconoscersi.

Si è provveduto ad acquisire i documenti catastali, quali la visura storica (*allegato B*), l'estratto di mappa e la planimetria (*allegato C*).

Verificata la documentazione ipo-catastale, ovvero la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Rocco Mancuso e dall'atto di provenienza:

- risulta che gli immobili pignorati al ventennio erano intestati a " " con sede in " " per la piena proprietà. Ad essa pervenuti da " " sede in " " in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il 12/03/1999 trascritto a Catanzaro il 07/07/1999 al n 10042 del registro part. Con i seguenti dati catastali nel NCEU al F. 48 pc 29/1 e 29/8
- In base a nota di variazione per modifica identificativo ed allineamento mappe n 31760. 1/2006 in atti dal 19/10/2006 prot. N. VV006479 le pc 29/1 e 29/8 del F. 48 vengono soppresse per dare origine alle definitive ed ultime pc 721/1 e 721/8 dello stesso foglio 48 regolarmente classate
- In virtù di scissione per atto redatto dal Notaio Rocco Guglielmo dei 14/10/2008 e trascritto a Vibo Valentia il 20/10/2008 al n.5171 del registro part.137909 1/2008 gli immobili in oggetto della procedura si rivelano attribuiti alla società " " . par la piena proprietà.
- In virtù di scissione per atto redatto dal Notaio Panzarella Sebastiano dei 23/12/2013 e trascritto a Vibo Valentia il 31/12/2013 al n.5998 del registro

PDF Eraser Free

part.137909 1/2008 gli immobili in oggetto della procedura si rivelano attribuiti alla società _____ per la piena proprietà **(e che gli immobili “Locale Via Alcide De Gasperi, sito in Vibo Valentia Tipo Catastale, Urbano Classe/tipologia (C1) Negozi, Botteghe, Dati Catastali Sez: urb Foglio 34 Particella: 712 Sub Part: 8 Sub Alt: Sub Alt2 Graffiato “Locale Via Alcide De Gasperi, sito in Vibo Valentia Tipo Catastale, Urbano Classe/tipologia (C6) Stalle, scuderie, rimesse, Autorimesse Dati Catastali Sez: urb Foglio 34 Particella: 712 Sub Part: 1 Sub Alt: Sub Alt2 Graffiato, risultano intestati a _____ con sede in _____ per la piena proprietà dell’intero sin dal 06/04/2000 al 06/04/2020**

In esso sono riportate le seguenti formalità inerenti il bene pignorato (qui sintetizzati e meglio descritte nei paragrafi successivi):

- I. Ipoteca volontaria registro generale n. 8039 reg. part. 1886 del 29/11/2007 a favore della Banca Carine soc. per azioni con sede a Cosenza, domicilio ipotecario eletto in (VV) Agenzia centrale e contro _____ con sede in _____ per la piena proprietà - atto Notaro Fran/sco del 28/11/2007 per €1.875.000,00 di cui €1.250.000,00 per sorte capitale durata 5 anni. *(Ipoteca Volontaria)*

- II. Pignoramento immobiliare Trascrizione contro del 26/01/2018 ai nn. 421/374 a favore Unione di Banche Italiane S.P.A. con sede in Bergamo domicilio ipotecario eletto in Reggio Calabria c/o avv. G. Grillo contro I _____ con sede in _____ per la piena proprietà

- III. Pignoramento immobiliare Trascrizione contro del 06/04/2020 ai nn. 1518/1254 a favore Maior Spv S.r.l. con sede in Conegliano domicilio ipotecario eletto in (VV) c/o avv. M.t. Ortona contro _____ con sede in _____ per la piena proprietà sino alla concorrenza di €312.500,00 oltre interessi e spese.

QUESITI N.1

Provveda 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.

Le attività peritali hanno inizio in data 06/07/2020 alle ore 9,30. Visto l'assenza della parte debitrice si è effettuato soltanto una ricognizione dei luoghi ma per via della mancanza della chiave di accesso all'immobile non è stato possibile procedere alle operazioni. Preso atto dell'impossibilità di proseguire con le attività peritali, il sopralluogo si concludeva alle ore 10.30, con l'accordo da parte del custode, Avv. Valeria De Pascale, di mettersi in contatto con la parte debitrice, la quale, nei giorni a seguire, previa raccomandata A/R, ha fissato un incontro.

Successivamente la sottoscritta unitamente al custode Avv. Valeria De Pascale si è recata sul luogo oggetto di perizia per ulteriori sopralluoghi di rilievi e valutazioni nelle relative date:

- 15/07/2020 alle ore 10,00 alle ore 11,00
- 20/08/2020 alle ore 9,30 alle ore 12,30
- 20/10/2020 ore 11,30. Nel suddetto sopralluogo si è constatato un ulteriore aggravamento del danno provocato dalla colonna di scarico dell'edificio, che ha allagato l'immobile seminterrato "sub1".

QUESITO N.2

Provveda 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 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

Ubicazione: Complesso edilizio sito in Comune di Vibo Valentia (VV), Via Alcide De Gasperi,

Dati Catastali: Dalla visura effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia) l'immobile in esame è identificato al Catasto Fabbricati della provincia di Vibo Valentia, Comune censuario Vibo Valentia, **al Foglio 34 Particella: 721 sub 1, Categoria C/6 Classe 1** In testa alla ditta: "collegate tra di loro a mezzo scala verticale.

Confini:

1) L'unità immobiliare, individuata catastalmente al foglio n.34, part. 721, sub 8, confina con i seguenti subalterni facenti parte dello stesso edificio:

- Sub. 9 di proprietà della sig.ra (nata a)
- Sub. 34 (ex sub 10) di proprietà dei sigg. (nata a) e (nato a);
- Vano scala e ascensore (zone comuni condominiali).

L'immobile, confina, altresì con la strada Comunale "Via Alcide De Gasperi" a sud-est e con la particella n.729 (vari proprietari) a sud ovest.

2) L'unità immobiliare, individuata catastalmente al foglio n.34, part. 721, sub 1, questi risultano di più complessa individuazione per via della completa difformità catastale della planimetria. Da un'indagine condotta sui sistemi informatici del Catasto di Vibo Valentia, nel medesimo piano del locale oggetto di pignoramento sono presenti anche le proprietà (nata a) e (nato a). Da quanto dedotto in sede di sopralluogo, il locale, molto probabilmente, confina con la proprietà

Atto di pignoramento: La richiesta di pignoramento, avanzata Dalla **MAIOR SPV S.r.l.**, società con socio unico, con sede legale in Conegliano, Via Vittorio A Ifieri N. 1, rappresentata e difesa dall'Avv Giuseppe Grillo, è stata accolta dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Catanzaro, Dr. Domenico Catania, in data 23.01.2020, il quale ha provveduto a notificare l'atto di pignoramento alla

PDF Eraser Free

Srl, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, ovvero a mani del Sig.

presso la sua residenza in in Via snc

Nell'atto di pignoramento, i beni oggetto di esecuzione vengono descritti come segue:

“N. 2 unità immobiliari, poste al piano terra e al sottostante piano seminterrato, collegate da scala interna/ascensore/montacarichi, che costituiscono unica struttura commerciale facenti parte di fabbricato per civile abitazione e negozi, a più piani fuori terra, sito nel Comune di Vibo Valentia con accesso da Via Alcide de Gasperi e, più precisamente:

1. Ampio locale al piano terra, confinante nel suo insieme con la Via Alcide De Gasperi, con proprietà “Vilresidence S.r.l.” da due lati e con spazio di isolamento da due lati, salvo altri. Tale unità immobiliare è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia al foglio n. 34, part. 721, sub 8, Via Alcide De Gasperi, P.T., int. 1, cat. C/1, mq 572 (già foglio 48, part. 29, sub 8);
2. Ampio locale al piano seminterrato, confinante nel suo insieme con terrapieno (lato A. De Gasperi), proprietà fratelli e rampa di accesso, salvo altri. Tale unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Vibo Valentia al foglio 34, part. 721, sub. 1, Via Alcide de Gasperi, PS1, Cat. C/6, mq 567 (già foglio 48, part. 29, sub 1)”

Da un'analisi dei dati catastali si evince che il pignoramento riguardi le due unità immobiliare così come individuate in catasto e di proprietà piena ed esclusiva della Perri Property S.r.l..

Atto di provenienza : Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla parte debitrice, con sede a per atto di scissione di società del 23/12/2013, notaio rogante Dott. Sebastiano Giusta procura del Vice Direttore Generale Vicario Dott. Sonnino Elvio, rilasciata in data 16.02.2017, dal notaio Dott. Leonardo Cuscito rep. N.4465, racc. n. 2750, registrata in data 16.02.2017 presso l'agenzia delle entrate di Brescia 2 al n. 6578 serie 1T Panzarella di Lamezia Terme, Rep. 15061, trascritto a Vibo Valentia il 31/12/2013 ai nn. 7478/5998 da potere della con sede a

Alla gli immobili erano pervenuti per atto di scissione di società del 14/10/2008, notaio rogante Rocco Guglielmo di Catanzaro, Rep. 137909, trascritto a Vibo

Alla le unità immobiliari (all'epoca foglio 49, part. 29, sub 1/8) erano pervenute per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il 12/03/1999, Rep. 127, trascritto a Catanzaro il 07/07/1999 ai nn. 13455/10042, in danno della con sede in

Alla gli immobili erano pervenuti per atto di costituzione di società con conferimento di beni del 30/12/1980, notaio rogante Francesco Notaro di Lamezia Terme, trascritto a Catanzaro il 22/01/1981 ai nn. 1301/1240 da potere del sig. , nato a (), il

Al sig. D'Ippolito Ippolito gli originari immobili erano pervenuti come segue:

- Relativamente al subalterno 8 (part. 721, Fg. 34) per acquisto a mezzo di atto dell'08/02/1979, notaio rogante Iadvida Palange di Lamezia Terme, trascritto a Catanzaro il 24/02/1979 ai nn. 3827/3504 da potere della Società Villaresidence S.r.l. con sede in Pizzo Calabro;
- Relativamente al subalterno 1 (part. 721, Fg. 34) per acquisto a mezzo di atto del 09/07/1979, notaio rogante Iadvida Palange di Lamezia Terme, trascritto a Catanzaro il 04/08/1979 ai nn. 12390/10776 da potere della Società Villaresidence S.r.l. con sede in Pizzo Calabro.

QUESITO N. 3

“provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i”, previo necessario accesso;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio multipiano, sito alla Via Alcide de Gasperi del Comune di Vibo Valentia. L'edificio presenta una struttura portante intelaiata in c. a. ed esternamente appare interamente ultimato. Le due unità, ubicate rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato, sono collegate verticalmente tra di loro a mezzo di una scala in c.a..

Descrizione immobile A sito al piano terra – sub 8

Per quanto concerne l'immobile sito al piano terra, questo risulta adibito a uso commerciale, nella fattispecie ad autosalone, e tutti i suoi vani appaiono rifiniti. Internamente si caratterizza dalla presenza di un open space, con due uffici vendita realizzati con una partizione in vetro. Adiacentemente a tale area sono presenti due uffici operativi, un vano tecnico, due servizi igienici e le scale di accesso al locale sito al piano seminterrato. Alcune partizioni interne sono realizzate in cartongesso, e non sono ad altezza totale (perciò sono state omesse nella rappresentazione planimetrica), mentre altre (quelle riportate in planimetria) sono costruite in mattoni forati debitamente intonacati e tinteggiati.

I locali sono dotati di impianti elettrico, idrico e di climatizzazione ad area. Le canalizzazioni di quest'ultimo sono contenute nel controsoffitto in cartongesso, che ribassa il soffitto di circa 30 cm (**non è possibile verificarne il funzionamento in quanto l'immobile non è collegato alla luca elettrica**). I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è, inoltre, dotato di vetrate lungo i due lati prospicienti l'esterno. In particolare, in corrispondenza del lato che affaccia sulla Via Alcide De Gasperi sono presenti n.4 vetrate, due delle quali (quelle centrali) dotate di aperture, e le restanti due (quelle ai lati) fisse. La struttura portante delle vetrate è in alluminio.

Lungo il lato rivolto sul parcheggio privato si hanno, invece, due vetrate, entrambe con struttura in alluminio e dotate di aperture. Una di tali vetrate converge verso l'ingresso principale alla concessionaria, caratterizzata da una porta automatica a due ante scorrevoli in vetro. Tutte le vetrate/aperture sono dotate di serrande di sicurezza elettriche.

Il parcheggio privato di pertinenza dei locali appare rivestito in mattonelle chiare antisdrucchiolo ed è chiuso da un cancello metallico ad apertura manuale. L'area antistante i

PDF Eraser Free

locali e prospiciente la Via A. De Gasperi si caratterizza, invece, dalla presenza di un porticato a uso comune.

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione, ad esclusione di alcune aree in corrispondenza degli uffici vendita e della zona antistante i medesimi, in cui è evidente il crollo di una porzione di controsoffitto probabilmente per cause imputabili a perdite di acqua pregresse. Allo stato attuale, **si sono rilevate aree umide.**

Descrizione immobile B sito al piano seminterrato – sub 1

Per quanto riguarda invece l'unità immobiliare sita al piano seminterrato, questa è composta da un ampio locale con due vani annessi (un ripostiglio e un servizio igienico) e da ulteriori due vani accessibili sia dal primo locale che dall'esterno (come meglio indicato in planimetria).

L'immobile presenta una netta divisione in due aree: una parte, probabilmente destinata all'accoglienza del cliente, è interamente rifinita, con pavimentazione in parte in gres porcellanato e in parte in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in cartongesso di colore bianco (in parte lesionato come chiaramente visibile nel report fotografico), impianti elettrici, idrici e di climatizzazione, mentre la restante parte, probabilmente adibita a officina e deposito dei pezzi di ricambio, è allo stato rustico e versa in condizioni conservative alquanto precarie. In particolare, **in sede di sopralluogo, si sono riscontrati importanti fenomeni di umidità, accentuati soprattutto nella parte retrostante e a contatto con il terrapieno, oltre che in prossimità della colonna montante condominiale, interessata da una rilevante perdita, allo stato attuale non riparata**

L'immobile presenta aperture lungo tutto il lato prospiciente la sede stradale, tali aperture consistono in vetrate dotate di porte e protette da serrande di sicurezza elettriche, oltre che in finestre vasistas, a struttura metallica, disposte nella parte sommitale del vano confinante con la viabilità. La scarsa presenza di aperture comporta conseguenze sulla luminosità che, soprattutto nell'area confinante con il terrapieno, è alquanto scarsa.

QUESITO N. 4

Provveda 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 il 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 non risulta occupato ed è in stato di abbandono.

QUESITO N.5

Provveda 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 e servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto.**

Sul bene non grava alcuna formalità.

QUESITO N. 6

Provveda 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.

I beni oggetto di pignoramento consistono in Due Lotti, composto da due unità

PDF Eraser Free

immobiliari, ubicate alla Via A. De Gasperi del Comune di Vibo Valentia (VV) e censite al NCEU del medesimo Comune al foglio n.34, particella 721, rispettivamente sub. 1 e sub. 8.

Da accertamenti effettuati attraverso ispezione ipotecaria telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Catanzaro e della provincia di Vibo Valentia, per entrambe le unità oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità riportate in ordine cronologico:

Sui suddetti immobili gravano, le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 8039 registro particolare n. 1896 del 29.11.2007 - a favore Banca Carime Società Per Azioni con sede in Cosenza c.f. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Vibo Valentia (agenzia Centrale) e contro _____ con sede in _____ per la piena proprietà - atto Notare Francesco del 28.11.2007 per Euro 1.875.000,00 di cui Euro 1.250.000,00 per sorte capitale. Durata 5 anni.
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 421 registro particolare n. 374 del 26.01.2018 - a favore Unione Di Banche Italiane Società Per Azioni con sede in Bergamo c.f. 03053920165, domicilio ipotecario eletto in Reggio Calabria c/o Avv. Giuseppe Grillo via Castello n. 5 e contro _____ con sede in _____ per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia del 03.01.2018.
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 1518 registro particolare n. 1254 del 06.04.2020 a favore Maior S.r.l. S.r.l. con sede in Conegliano c.f. 04951650268, domicilio ipotecario eletto in Vibo Valentia c/o Avv. M.T. Ortona (per Avv. G. Grillo) alla via Vito Capialbi n. 16 e contro _____ con sede in _____ per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia del 30.01.2020, sino alla concorrenza di Euro 312.500,00 oltre interessi e spese.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria gli oneri ammontano a € 35,00.

Per la cancellazione di N° "DUE" atti di Pignoramenti gli oneri ammontano a euro 588,00 distribuiti come segue:

- **Imposta pari a euro 200,00 x2;**
- **Bollo pari a euro 59,00x2;**

– Tassa ipotecaria euro 35,00x2;

L'importo complessivo risulta, quindi, pari a euro 623.00.

Al fine di ottenere la cancellazione sarà necessario presentare *richiesta di cancellazione di formalità* presso gli uffici di Conservatoria di competenza con allegato il Decreto di trasferimento definitivo rilasciato per uso cancellazione.

Per tutte le formalità sopra riportate dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita. Sulla scorta dei dati riportati sulla visura ipocatastale del bene oggetto di pignoramento, alla data del deposito della perizia non sono emerse ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulle singole unità immobiliare pignorate oltre quelle già indicate in precedenza.

QUESITO N. 7

Provveda 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. 47/1985 e n. 724/1994 e sui 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. 47/1985 ed all'art. 46 del d.lgs. 378/2001: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (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.

▪ ***Regolarità edilizia ed urbanistica***

Per quanto concerne la regolarità edilizia si è rilevato che: dalla documentazione reperita dalla consulenza precedente fornita dall'UTC del Comune, risultata alquanto scarsa e incompleta, è emerso che l'edificio è stato assentito con i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia del 26/06/1974 n. 525/74 e proroga della stessa n.899 del 27/09/1976, rilasciate sulla base del progetto principale – *Costruzione di un complesso di n.3 fabbricati in Via A. De Gasperi del Comune di Vibo Valentia* - a firma dell'Arch. Daniela Zagaria e dell'Ing. Alberto Calcaterra;

PDF Eraser Free

- Autorizzazione comunale n.11154 del 4/12/1978 rilasciata sulla base di una prima variante redatta a firma dell'Arch. Daniele Zagaria e dell'Ing. Antonio Bruni prima dell'avvio dei lavori;
- Approvazione dal Genio Civile con nota n.24905 del 15/02/1980 del progetto di 2° variante strutturale riguardante le strutture portanti del piano seminterrato dell'edificio oggetto di indagini;

Dei titoli sopra riportati l'unico disponibile unitamente agli elaborati progettuali è il primo, Licenza edilizia del 26/06/1974 n. 525/74. Ciò non rende possibile pronunciarsi con certezza circa la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato, ovvero degli immobili pignorati, sebbene in termini di sagoma e da un confronto con quanto disponibile, non sembrano ci siano rilevanti difformità in termini di edificio nel suo complesso.

Per quanto riguarda invece i locali interessati dal pignoramento, innanzitutto, questi si caratterizzano da una scala interna in calcestruzzo portante che li rende comunicanti e della quale non vi è alcuna presenza nel progetto originario (si disconosce, tuttavia, se questa fosse stata prevista nelle successive varianti). Gli stessi presentano, poi, qualche difformità in termini di distribuzione spaziale. In particolare, nel subalterno 8 sono stati rilevati un bagno, un ufficio e un vano tecnico non previsti da progetto originario (anche in questo caso si ignora il contenuto delle varianti). Nel subalterno 1, invece, oltre ad apparire negli elaborati progettuali una centrale termica condominiale di fatto non presente, si ha anche una distribuzione spaziale non conforme con quanto previsto nel progetto originario, in cui l'ambiente avrebbe dovuto essere unico.

Come più volte ribadito, si disconosce cosa fosse contenuto nelle varianti o se siano state prodotte ulteriori istanze (DIA, SCIA) volte ad autorizzare lo stato di fatto dei luoghi. Nell'ipotesi, tuttavia, in cui i lavori anzidetti (realizzazione della scala interna, distribuzione spaziale dei locali) dovessero risultare abusivi, non trattandosi di opere che vanno ad apportare modifiche sostanziali ovvero ad alterare la sagoma e/o il volume degli immobili, le stesse possono essere sanate a mezzo di SCIA, così come stabilito dalla Riforma Madia, in vigore dal 1° gennaio del 2017, per interventi di manutenzione straordinaria.

Si fa presente, inoltre, che, data la natura dell'intervento relativo alla realizzazione della scala interna in c.a., comportante anche la demolizione di parte del solaio, si rende necessario il deposito presso il dipartimento n.5 della Regione Calabria – *Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità (ex Genio Civile)* e tutti gli adempimenti ad esso connessi.

PDF Eraser Free

L'edificio è dotato di collaudo statico del 18/03/1980, a firma dell'Ing. Giuseppe Camporota, acquisito presso l'Ufficio dell'Ex Genio Civile in data 21/03/1980.

I costi da affrontare per regolarizzare dal punto di vista edilizio le unità immobiliari possono essere sintetizzati come in **Tabella 1**:

Costi per la regolarizzazione edilizia				
Voce di spesa	Imponibile	Iva	Cassa	Importo
<i>Prove non distruttive sulla struttura(compreso ripristino)</i>	1.000,00 €	220,00	- €	1.220,00 €
<i>Oneri professionali (progettazione, DL, collaudatore,</i>	2.800,00 €	616,00	136,64	3.552,64 €
<i>Diritti segreteria Comune- procedura SUAP</i>	50,00 €	- €	- €	50,00 €
<i>Sanzione comune (ai sensi dell'art.3 del D.Lgs</i>	1.000,00 €	- €	- €	1.000,00 €
<i>Tariffa ex Genio Civile (Tipologia C - Classe d'uso I-II)</i>	80,00 €	- €	- €	- €
<i>Scia – Nuova distribuzione interna + lavori</i>	1.000,00 €	- €	- €	1.000,00 €
TOTALE				6.822,64

Tabella 1 – Costi per regolarizzazione edilizia.

Si fa presente che, al fine del calcolo degli oneri professionali, tenendo conto della variabilità dei medesimi in funzione del professionista scelto, si è fatto riferimento al D.M. del 17 giugno 2016 valido per i lavori pubblici. Sebbene l'applicazione di tale D.M. sia impropria per il caso in esame, è stata utile per ottenere un ordine di grandezza della possibile parcella.

I diritti di segreteria, invece, sono stati dedotti dal sito del Comune di Vibo Valentia, mentre la sanzione è quella prevista dal D.Lgs 222/2016 per lavori ultimati ed eseguiti in assenza di SCIA.

▪ **Verifica della conformità catastale**

Come già anticipato, non vi è conformità catastale tra le planimetrie e lo stato dei luoghi. La prima difformità comune a entrambi i subalterni riguarda il collegamento verticale tra le due unità immobiliari, non identificato nelle planimetrie.

Per quanto concerne il subalterno 8, si hanno difformità sia a livello planimetrico che di tipo mappale.

In termini planimetrici, sebbene la sagoma corrisponda con quanto riportato in Catasto, si hanno differenze sulla distribuzione spaziale dei luoghi: nello stato di fatto è emersa la presenza di un bagno, di un vano tecnico e di un ufficio non riportati in pianta. Si ha comunque perfetta corrispondenza tra la metratura dichiarata e quella rilevata in loco.

PDF Eraser Free

In merito alle difformità rilevate sul tipo mappale, manca in quest'ultimo l'individuazione dell'area di pertinenza (parcheggio privato), confinante con la particella 729, presente invece nella planimetria e nello stato di fatto.

Si fa presente che ai fini della verifica di conformità catastale non si sono tenute in considerazione le suddivisioni amovibili realizzate con infissi e che non coinvolgono l'intera altezza di interpiano.

Per quanto concerne, invece, il subalterno 1, la planimetria appare completamente difforme allo stato dei luoghi, sia in termini di sagoma che di distribuzione spaziale non contemplata nel catastale.

I costi da affrontare per regolarizzare dal punto di vista edilizio le unità immobiliari possono essere sintetizzati come in **Tabella 2**:

<i>Costi per la regolarizzazione catastale</i>				
<i>Voce di spesa</i>	<i>Imponib</i>	<i>Iva</i>	<i>Cassa</i>	<i>Import</i>
<i>Variazione planimetria sub 1</i>	50,00 €	- €	-	50,00 €
<i>Variazione planimetria sub 8</i>	50,00 €	- €	-	50,00 €
<i>Oneri professionali</i>	800,00 €	176,00 €	39,04 €	1.015,04 €
			TOTALE	1.115,04 €

Tabella 2 – Costi per regolarizzazione catastale.

- **Agibilità**

L'immobile è dotato di autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco *pro-tempore* del Comune di Vibo Valentia in data 28.12.1978.

QUESITO N.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;

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emergono delle discrepanze:

Come già affermato le unità immobiliari, sono accatastate, ma con difformità sia nelle planimetrie sia nel tipo mappale rispetto allo stato di fatto. Fermo restando che, non avendo opportuna documentazione non è possibile stabilire a priori e con certezza se ci siano

PDF Eraser Free

abusivismi e quali siano, al fine di procedere con l'aggiornamento catastale, l'iter corretto prevede prima la sanatoria a livello edilizio secondo le modalità suggerite (che implicano anche il coinvolgimento del dipartimento n.5 della Regione Calabria – *Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità*) e successivamente l'aggiornamento delle planimetrie e del mappale allo stato dei luoghi. Tenendo conto, quindi, delle spese tecniche e amministrative previste per adempiere all'iter procedurale si è ritenuto opportuno limitarsi ad esporre la situazione all'III.mo Giudice e attendere sua eventuale autorizzazione, qualora lo ritenesse necessario, ad avviare le pratiche.

QUESITO N 9:

Provveda ad 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 ogni altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio pare sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima adottato (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 condizioni di stima, ivi compresa la riduzione 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 le eventuali spese condominiali insolute;

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, previa accurata analisi delle condizioni del mercato immobiliare nel Comune di Vibo Valentia con l'ausilio di agenzia immobiliare della zona, si è operato nel modo seguente:

PDF Eraser Free

- Computo della superficie commerciale dell'unità abitativa;
- Determinazione del valore di mercato a mezzo di giudizio di stima sintetico comparativo;
- Verifica del valore di mercato individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo di capitalizzazione dei redditi;
- Confronto tra i valori trovati e formulazione del giudizio di stima finale.

• Divisioni in Lotti di vendita

si procederà alla vendita del compendio pignorato in due Lotti, qui sinteticamente indicato:

1. **LOTTO UNO**: nel Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia al foglio n. 34, part. 721, sub 8, Via Alcide De Gasperi, P.T., int. 1, cat. C/1, mq 572 (già foglio 48, part. 29, sub 8);
2. **LOTTO DUE**: Ampio locale al piano seminterrato. Tale unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Vibo valentia al foglio 34, part. 721, sub. 1, Via Alcide de Gasperi, PS1, Cat. C/6, mq 567 (già foglio 48, part. 29, sub 1)"

Le superfici sono determinate secondo le usuali convenzioni, applicando cioè un coefficiente di 0,50 per le murature di confine, pareti portanti interne e perimetrali, un coefficiente di 1 per i tramezzi interni, un coefficiente di 0,30 per i balconi, un coefficiente di 0,50 per seminterrato. Si precisa inoltre che le superfici così determinate sono soltanto funzionali alla valutazione delle unità immobiliari e che il valore determinato per il lotto di vendita deve intendersi come "valore a corpo" e non "a misura", quindi invariabile rispetto alle unità immobiliari visionate nel secondo semestre 2019 Avremo quindi, con le dovute approssimazioni:

Criterio di stima e valutazione

La stima del valore di mercato del beni in questione sarà effettuata attraverso due procedimenti:

- A. metodo diretto : è un metodo sintetico comparativo, considerata l'ordinarietà della unità immobiliari. Tale procedimento di valutazione si incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi caratteristiche similari che sono state di recente compravendute o stimate e quindi di prezzo o valore noto, attraverso la

PDF Eraser Free

seguinte formula:

$$V_{\text{commerciale1}} = S_{\text{superficie commerciale}} \times V_{\text{valore unitario}} =$$

LOTTO UNO: nel Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia al foglio n. 34, part. 721, sub 8, Via Alcide De Gasperi, P.T., int. 1, cat. C/1, mq 572 (già foglio 48, part. 29, sub 8);

Unità	Piano terra - Foglio 34, part. 721 - Sub 8			
Categoria	C/1- Negozi e botteghe			
	Tipologia superficie	Totale superficie	Coefficiente di differenziazione	Totale superficie commerciale
Superficie al 100%	Superficie coperta	522,00 mq	1	522,00 mq
Superficie al 60%	Verande	0,00 mq	0,6	0,00 mq
Superficie al 35 %	Balconi e terrazze coperti - Porticati	0,00 mq	0,35	0,00 mq
Superficie al 25 %	Balconi e terrazze scoperti	0,00 mq	0,25	0,00 mq
Superficie al 20 %	Parcheggi scoperti a uso privato	250,00 mq	0,2	50,00 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	572,00 mq
--------------------------------------	------------------

Calcolo superficie commerciale – Subalterno 8

LOTTO DUE: Ampio locale al piano seminterrato. Tale unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Vibo Valentia al foglio 34, part. 721, sub. 1, Via Alcide de Gasperi, PS1, Cat. C/6, mq 567 (già foglio 48, part. 29, sub 1)“

Unità	Piano terra - Foglio 34, part. 721 - Sub 1			
Categoria	C/6- Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse			
	Tipologia superficie	Totale superficie	Coefficiente di differenziazione	Totale superficie commerciale
Superficie al 100%	Superficie coperta	567,00 mq	1	567,00 mq
Superficie al 60%	Verande	0,00 mq	0,6	0,00 mq

PDF Eraser Free

Superficie al 35 %	Balconi e terrazze coperti - Porticati	0,00 mq	0,35	0,00 mq
Superficie al 25 %	Balconi e terrazze scoperti	0,00 mq	0,25	0,00 mq
Superficie al 20 %	Parcheggi scoperti a uso privato	0,00 mq	0,2	0,00 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	567,00
--------------------------------------	---------------

Calcolo superficie commerciale – Subalterno 1

B. metodo indiretto : un secondo procedimento, che darà la possibilità di verifica del risultato conseguito, si articolerà attraverso l'utilizzo dell'approccio indiretto. Tale metodo è quello basato sulla capitalizzazione del reddito, che tiene conto di un opportuno saggio lordo di fruttuosità, in linea con quello ordinario corrente sul mercato, attraverso la seguente formula

$$V_{commerciale2} = R_{reddito\ annuo} / r_{saggio\ di\ capitalizzazione}$$

dove :

$$R_{reddito\ annuo} = RI - (Q + Servizi + Tr + Amm/ne + Sf e Ines + I2)$$

RI = reddito annuo lordo

Q = quota di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione fabbricato

Servizi = Spese relative alla pulizia, custodia, illuminazione

Tr = Tributi vari (IMU, TASI, tasse comunali, ecc.)

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Esposta la metodologia che si seguirà per pervenire a due diversi risultati, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sarà quello ottenuto dalla media dei due risultati.

$$V_{commerciale} = \frac{V_{commerciale1} + V_{commerciale2}}{2}$$

A. Metodo diretto: Stima sintetica comparativa

Per la valutazione si è proceduto effettuando sia un'indagine di mercato incentrata presso Agenzie Immobiliari ubicate a Vibo Valentia e Vibo Valentia basate su offerte e vendite per

PDF Eraser Free

abitazioni siti in prossimità dei beni in oggetto e sia consultando i valori OMI per Vibo Valentia (VV) – **Provincia:** Vibo Valentia

Comune: VIBO VALENTIA

Fascia/zona: Semicentrale/Cancello Rosso, Viale Della Pace, Matteotti, De Gasperi, Accademie Vibonesi

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia del Territorio					
Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Valore di locazione (€/mq x mese)	
		min.	max.	min.	max.
Magazzini	NORMALE	440	630	2,1	3,1
Negozi	NORMALE	870	1200	5,4	7,8

Per poter determinare il valore unitario di mercato attribuibile al bene oggetto di stima i dati economici rilevati, attraverso un processo di omogeneizzazione, vengono comparati con l'unità immobiliare da valutare in funzione delle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche estrinseche

- a) **Localizzazione:** ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanze pedonali di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di riqualificazione dell'ambiente sterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito ecc.
- b) **Posizione:** l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, prospicienza.

PDF Eraser Free

Caratteristiche intrinseche

- a) *Tipologiche*: età dell'edificio, tipologie e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, dimensione forma e distribuzione interna degli ambienti, dimensione e forma delle aperture dei vani, degli spazi scoperti privati e condominiali, caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici, rifiniture, ristrutturazione, altezza di piano.
- b) *Produttive*: presenza di servitù, diritti, oneri e pesi di qualsiasi natura, necessità di idonee opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presenza di vincoli ambientali e idrologici.

Considerati le varie caratteristiche si può ritenere opportuno attribuire un valore unitario di

- €. 1.000,00 €/mq. Per il lotto 1
- €. 500.00 €/mq. Per il lotto 2

Avremo dunque, con le dovute approssimazioni:

$$V_{\text{commerciale 1}} = S_{\text{commerciale}} \times V_{\text{medio ragguagliato}}$$

LOTTO 1 $V_{\text{commerciale 1}} = 572,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€. } \mathbf{572.000,00}$

LOTTO 2 $V_{\text{commerciale 1}} = 567,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€. } \mathbf{283.500,00}$

B. Metodo Indiretto: capitalizzazione del reddito

Il procedimento di stima indiretta basato sulla capitalizzazione dei redditi prevede la conoscenza di due elementi fondamentali:

R = reddito annuo continuo e sicuro ricavabile dall'immobile

r = saggio lordo di fruttuosità

da cui poter ottenere il valore commerciale attraverso la formula :

$$V_{\text{commerciale2}} = R_{\text{reddito annuo}} / r_{\text{saggio di capitalizzazione}}$$

PDF Eraser Free

Gli immobili si considerano locabili a libero mercato per cui applicheremo la formula

$$R_{\text{reddito annuo}} = RI - (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm/ne} + \text{Sf e Ines} + I2)$$

RI = reddito annuo lordo

Q = quota di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione fabbricato

Servizi = Spese relative alla pulizia, custodia, illuminazione

Tr = Tributi vari (IMU, TASI, tasse comunali, ecc.)

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

La stima del più probabile valore di locazione dell'immobile è stata effettuata attraverso il procedimento di *metodo sintetico comparativo*, considerata l'ordinarietà dell'unità immobiliare, supportato dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari *sopra riportate*, che indicano come valore di locazione (€/mq x mese) per i locali a destinazione

- **Lotto 1: Negozi**, min. €/mq 5,4 e max. €/mq 7,8 al mese. Considerate le varie caratteristiche si può ritenere opportuno attribuire un valore unitario di euro 6,00 a metro quadro per mese, che moltiplicato per la superficie pari a 572 mq darà un canone mensile pari a euro 3.432,00.
- **Lotto 2 : Magazzini**, min. €/mq 2,1 e max. €/mq 3,10 al mese. Considerate le varie caratteristiche si può ritenere opportuno attribuire un valore unitario di euro 2,10 a metro quadro per mese, che moltiplicato per la superficie pari A 567,00 mq darà un canone mensile pari a euro 1.190,70

Ne segue che il reddito annuo lordo è : del **Lotto1**

$$R_{\text{reddito lordo annuo}} = € 3.432,00 \times 12 = € 41.184,00$$

Calcolando le detrazioni

$$Q = € 41.184,00 \times 4\% = € 1.647,36$$

$$\text{Servizi} = € 41.184,00 \times 3,5\% = € 1.441,44$$

$$Tr = € 41.184,00 \times 2\% = € 832,68$$

$$\text{Amm/ne} = € 41.184,00 \times 1,75\% = € 720,72$$

PDF Eraser Free

$$Sf e Ines = € 41.184,00 \times 2\% = € 832,68$$

$$I2 + \frac{1}{2} \times (Q + Servizi + Tr + Amm/ne + Sf e Ines) \times 0,05 = €$$

Per cui:

$$R_{redd.annuo} = RI - Detr. = 41.184,00,00 - € 13.281,84 = € 29.386,44$$

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Esso è fissato pari a : **r = 3,0%**

Avremo, con le dovute approssimazioni:

$$V_{commerciale2} = R_{reddito\ annuo} / r_{saggio\ di\ capitalizzazione}$$

$$V_{commerciale\ 2} = € 27.902,16 / 3,0\% = € 930.072,00$$

Valutazione LOTTO 1

Il più probabile valore attribuibile ad essi è quello derivante dalla loro media aritmetica, con le dovute approssimazioni

$$V_{commerciale} = \frac{V_{commerciale1} + V_{commerciale2}}{2}$$

$$V_{commerciale} = \frac{572.000,00 + 930.072,00}{2} = € 465.332,00$$

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1
€ 465.332,00
(quattrocentosessantacinquetrecentotrentadue,00)

Ne segue che il reddito annuo lordo è : del **Lotto 2**

$$R_{reddito\ lordo\ annuo} = € 1.190,70 \times 12 = 14.288.40$$

Calcolando le detrazioni

$$Q = € 14.288.40 \times 4\% = € 571,53$$

PDF Eraser Free

$$\text{Servizi} = \text{€ } 14.288,40 \times 3,55\% = \text{€ } 500,094$$

$$\text{Tr} = \text{€ } 14.288,40 \times 2\% = \text{€ } 285,76$$

$$\text{Amm/ne} = \text{€ } 14.288,40 \times 1,75\% = \text{€ } 250,047$$

$$\text{Sf e Ines} = \text{€ } 14.288,40 \times 2\% = \text{€ } 285,76$$

$$I2 + \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e Ines}) \times 0,07 = \text{€}$$

Per cui:

$$R_{\text{redd.annuo}} = \text{RI} - \text{Detr.} = 14.288,40 - \text{€ } 2.893,40 = \text{€ } 11.394,10$$

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Esso è fissato pari a : $r = 3,0\%$.

Avremo, con le dovute approssimazioni:

$$V_{\text{commerciale2}} = R_{\text{reddito annuo}} / r_{\text{saggio di capitalizzazione}}$$

$$V_{\text{commerciale 2}} = \text{€ } 11.394,10 / 3,0\% = 379.803,30$$

Valutazione LOTTO 2

Il più probabile valore attribuibile ad essi è quello derivante dalla loro media aritmetica, con le dovute approssimazioni

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{V_{\text{commerciale1}} + V_{\text{commerciale2}}}{2}$$

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{283.500,00 + 379.803,30}{2} = \text{€ } 331.651,65$$

Arrotondato a:

VALORE COMMERCIALE LOTTO 2
€ . 331.500,00
(trecentotrentunocinquento,00)

QUESITO N. 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 pagati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

il bene oggetto di pignoramento si compone da due unità immobiliari, accatastate rispettivamente in categoria C/6 - *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)* e C/1 - *Negozi e botteghe*. Per entrambi i locali gravano, pertanto, delle spese fisse legate alle varie imposte a norma di Legge, ovvero IMU e TARI (si tralascia la tassa sulle insegne in quanto a discrezione dell'acquirente). Non è prevista l'applicazione della TASI.

Per la valutazione delle tasse di cui sopra si è fatto riferimento al sito www.amministrazionicomunali.it, adoperando per il calcolo dell'IMU le aliquote 2017, approvate dall'Amministrazione comunale con Delibera n. 18 del 29/03/2017, e per il calcolo della TARI le aliquote 2016 approvate dall'Amministrazione comunale con Delibera n. 40 del 29/04/2016.

➤ IMU

<i>Categoria immobile</i>	<i>Ente</i>	<i>Rendita</i>	<i>Rivalutata</i>	<i>Aliquota</i>	<i>Imposta</i>
C1 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	F537	995,62 €	1045,40 €	10,60%	1773,00 €
C6 – Negozi e botteghe	F537	9098,73 €	9553,67 €	10,60%	5569,79 €
TOTALE IMU ANNUALE					7342,79 €

PDF Eraser Free

➤ TARI

<i>Categoria immobile</i>	<i>Sup.</i>	<i>Imposta</i>	<i>Add. Prov.</i>	<i>Riduz.</i>	<i>Totale</i>
Categoria - Autorimesse e magazzini senza alcuna vendita diretta Tariffa fissa: 0.29235 - T. variabile: 1.99703 – Riduz. 60% su entrambe aliquote Rif: Foglio 34, part. 721, Sub. 1	567 m ²	1298,08 €	64,90 € (5%)	817,79 €	545,00 €
Categoria - Esposizioni, autosaloni Tariffa fissa: 0.29757 - T. variabile: 3.05001- Riduz. 15% solo su aliquota variabile. Rif: Foglio 34, Part. 721, sub 8	572 m ²	1914,82 €	95,74 € (5%)	274,77 €	1736,00 €
TOTALE TARI ANNUALE					2281,00 €

Per quanto riguarda le spese condominiali,

L'immobile in oggetto è in condominio. Il nome dell'Amministratore condominiale, p.t. Avv. Rosa Chiaravallotti, la quale ha fornito il bilancio consuntivo

L' Amministratore condominiale, P. t., Avv. Rosa Charavalloti ha comunicato il "Consuntivo gestione dall'01/01/2018 al 30/06/2020 il totale delle spese condominiali non pagate dalla Perri che ammontano:

unità immobiliare A/19 € 1.084,67;

unità immobiliare A/24 € 995,61;

unità immobiliare A/25 € 493,32.

Totale € 2.572,60

QUESITO N. 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.

I beni oggetto di pignoramento consistono in due lotti, composti da due unità immobiliari, ubicate alla Via A. De Gasperi del Comune di Vibo Valentia (VV) e censite al NCEU del medesimo Comune al foglio n.34, particella 721, rispettivamente sub. 1 e sub. 8.

Così come riportato da accertamenti effettuati attraverso ispezione ipotecaria telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Catanzaro e della provincia di Vibo Valentia, per entrambe le unità oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità riportate in ordine cronologico:

- ISCRIZIONE del 29/11/2007, Registro Particolare n. 1896, Registro Generale n. 8039. Pubblico Ufficiale Notaro Francesco, repertorio 132975/23074 del 28/11/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- RASCRIZIONE del 26/01/2018, Registro Particolare n. 374, Registro Generale 421. Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio n. 7003/2017 del 03/01/2018. Atto Esecutivo Cautelare – Verbale Di Pignoramento Immobili.

Per tutte le formalità sopra riportate dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Sulla scorta dei dati riportati sulla visura ipocatastale del bene oggetto di pignoramento, alla data del deposito della perizia non sono emerse ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulle singole unità immobiliare pignorate oltre quelle già indicate in precedenza.

QUESITO N. 12

Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario I dati necessari per la voltura catastale dei beni all'aggiudicatario sono i seguenti:

PDF Eraser Free

- Copia originale o copia conforme dell'atto di provenienza;
- Dati relativi all'atto stesso e nominativo del notaio rogante;
- Dati dell'avente diritto per la richiesta della voltura (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, telefono, cellulare, mail) e copia di un documento in corso di validità;
- Dati della parte cedente (nome/i, cognome/i, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, telefono, cellulare, mail) e copia di un documento in corso di validità;
- Dati della parte acquisente (nome/i, cognome/i, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, telefono, cellulare, mail) e copia di un documento in corso di validità;
- Dati catastali e identificativi del bene oggetto di voltura.

QUESITO N.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.)

Dal sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati materiali pericolosi necessari di smaltimento speciale.

QUESITO N.14

Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare la valutazione di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

I locali oggetto di pignoramento, siti al piano terra e al piano seminterrato, allo stato attuale sono adibiti rispettivamente a uso commerciale e ad autorimessa. Per entrambi gli immobili il cambio destinazione d'uso risulterebbe ammissibile.

In particolare, per il locale sito al piano terra e identificato catastalmente al foglio 34, part. 721, sub. 8, attualmente con categoria C/1 – *Negozi e botteghe*, potrebbe mutare la propria destinazione d'uso come segue:

- Residenziale (categorie A/2 – A/3 – D/2 (ad esempio casa-albergo per

PDF Eraser Free

anziani));

- Uffici e studi privati (Categoria A/10);
- Uffici pubblici (Categoria B/4)
- Fabbricati e locali per esercizi sportivi (Categoria C/4 senza fini di lucro – Categoria D/6 con fini di lucro);
- Istituti di credito, cambio e assicurazioni (Categoria D/5);

Per quanto concerne, invece, il locale sito al piano seminterrato e identificato catastalmente al foglio 34, part. 721, sub. 1, attualmente con categoria C/6 – *Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*, nella sua interezza potrebbe mutare la proprio destinazione d'uso come segue:

- Magazzini e locali di deposito (Categoria C/2);

QUESITO N. 15

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

Sulla base delle indagini condotte, dall'analisi della documentazione reperita si è potuto dedurre che con molta probabilità non è stato concesso alcun contributo regionale e/o comunitario sugli immobili.

QUESITO N. 16:

dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita

Non vi sono ulteriori informazioni da aggiungere.

Ringraziando per la fiducia accordata e ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti conferitole la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, rimando a disposizione per ulteriori valutazioni o delucidazioni.

Vibo Valentia

In fede

IL C.T.U.

.....
(arch. Giovanna Porretta)

A.

Quadro riepilogativo dei lotti

DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio multipiano, sito alla Via Alcide de Gasperi del Comune di Vibo Valentia. L'edificio presenta una struttura portante intelaiata in c.a ed esternamente appare interamente ultimato. Le due unità, ubicate rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato, sono collegate verticalmente tra di loro a mezzo di una scala in c.a..

➤ **Descrizione immobile sito al piano terra – sub 8**

Per quanto concerne l'immobile sito al piano terra, questo risulta adibito a uso commerciale, nella fattispecie ad autosalone, e tutti i suoi vani appaiono rifiniti. Per quanto concerne la distribuzione spaziale, l'unità in questione si caratterizza dalla presenza di un open space, con due uffici vendita realizzati con una partizione in vetro. Adiacentemente a tale area sono presenti due uffici operativi, un vano tecnico, due servizi igienici e le scale di accesso al locale sito al piano seminterrato. Alcune partizioni interne sono realizzate in cartongesso, ovvero in pvc, e non sono ad altezza totale (perciò sono state omesse nella rappresentazione planimetrica), mentre altre (quelle riportate in planimetria) sono costruite in mattoni forati debitamente intonacati e tinteggiati.

I locali sono dotati di impianti elettrico, idrico e di climatizzazione ad area. Le canalizzazioni di quest'ultimo sono contenute nel controsoffitto in cartongesso, che ribassa il soffitto di circa 30 cm. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è, inoltre, dotato di vetrate lungo i due lati prospicienti l'esterno. In particolare, in corrispondenza del lato che affaccia sulla Via Alcide De Gasperi sono presenti n.4 vetrate, due delle quali (quelle centrali) dotate di aperture, e le restanti due (quelle ai lati) fisse. La struttura portante delle vetrate è in alluminio.

Lungo il lato rivolto sul parcheggio privato si hanno, invece, due vetrate, entrambe con struttura in alluminio e dotate di aperture. Una di tali vetrate converge verso l'ingresso principale alla concessionaria, caratterizzata da una porta automatica a due ante scorrevoli in vetro. Tutte le vetrate/aperture sono dotate di serrande di sicurezza elettriche.

Il parcheggio privato di pertinenza dei locali appare rivestito in mattonelle chiare antisdrucciolo ed è chiuso da un cancello metallico ad apertura manuale.

L'area antistante i locali e prospiciente la Via A. De Gasperi si caratterizza, invece, dalla presenza di un porticato a uso comune.

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione, ad esclusione di alcune aree in corrispondenza degli uffici vendita e della zona antistante i medesimi, in cui è evidente il crollo di una porzione di controsoffitto probabilmente per cause imputabili a perdite di acqua pregresse. Allo stato attuale, tuttavia, non si sono rilevate aree umide.

PDF Eraser Free

➤ Descrizione immobile sito al piano terra – sub 1

Per quanto riguarda invece l'unità immobiliare sita al piano seminterrato, questa è composta da un ampio locale con due vani annessi (un ripostiglio e un servizio igienico) e da ulteriori due vani accessibili sia dal primo locale che dall'esterno (come meglio indicato in planimetria).

L'immobile presenta una netta divisione in due aree: una parte, probabilmente destinata all'accoglienza del cliente, è interamente rifinita, con pavimentazione in parte in gres porcellanato e in parte in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in cartongesso di colore bianco (in parte lesionato come chiaramente visibile nel report fotografico), impianti elettrici, idrici e di climatizzazione, mentre la restante parte, probabilmente adibita a officina e deposito dei pezzi di ricambio, è allo stato rustico e versa in condizioni conservative alquanto precarie. In particolare, in sede di sopralluogo, si sono riscontrati importanti fenomeni di umidità, accentuati soprattutto nella parte retrostante e a contatto con il terrapieno, oltre che in prossimità della colonna montante condominiale, interessata da una rilevante perdita, allo stato attuale riparata (le riparazioni appaiono abbastanza evidenti in quanto non è stato fatto il ripristino allo stato di fatto).

L'immobile presenta aperture lungo tutto il lato prospiciente la sede stradale, tali aperture consistono in vetrate dotate di porte e protette da serrande di sicurezza elettriche, oltre che in finestre vasistas, a struttura metallica, disposte nella parte sommitale del vano confinante con la viabilità. La scarsa presenza di aperture comporta conseguenze sulla luminosità che, soprattutto nell'area confinante con il terrapieno, è alquanto scarsa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

I locali oggetto di pignoramento si trovano all'interno di un edificio sito nel Comune di Vibo Valentia alla Via Alcide De Gasperi. Lo stesso è censito al NCEU del Comune di Vibo Valentia al foglio di mappa n. 34, particella 721, mentre i locali sono individuati catastalmente come segue:

N. U. Imm.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1	34	721	1	C/6	1	567 m ²	567 m ²	€ 995,62
2	34	721	8	C/1	2	572 m ²	128 m ²	€ 9.908,73

Tabella 1 - Censimento catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

PDF Eraser Free

In base al censimento sopra riportato, si deduce che si tratta di due unità immobiliari, le quali, allo stato di fatto, risultano collegate verticalmente a mezzo di scala.

Si fa presente che non vi è conformità catastale tra le planimetrie e lo stato dei luoghi. La prima difformità comune a entrambi i subalterni riguarda il collegamento verticale tra le due unità immobiliari, non identificato nelle planimetrie.

Per quanto concerne il subalterno 8, si hanno difformità sia a livello planimetrico che di tipo mappale.

In termini planimetrici, sebbene la sagoma corrisponda con quanto riportato in Catasto, si hanno differenze sulla distribuzione spaziale dei luoghi: nello stato di fatto è emersa la presenza di un bagno, di un vano tecnico e di un ufficio non riportati in pianta¹. Si ha comunque perfetta corrispondenza tra la metratura dichiarata e quella rilevata in loco.

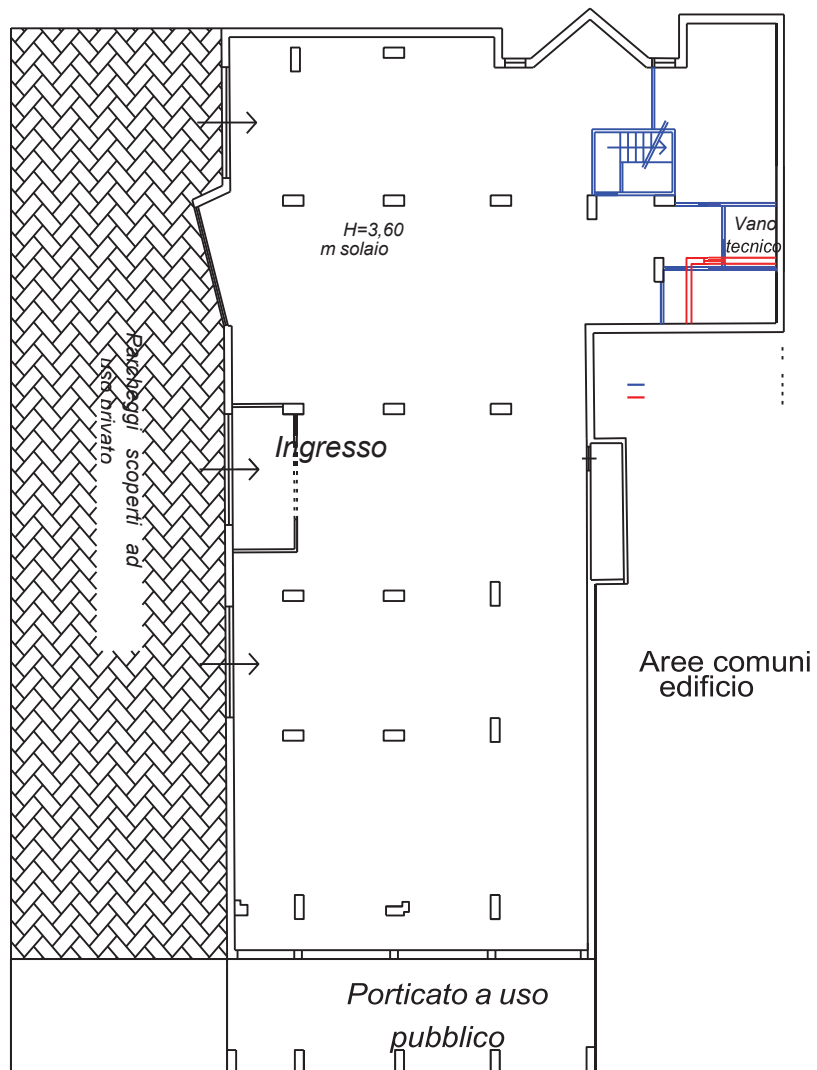
In merito alle difformità rilevate sul tipo mappale, manca in quest'ultimo l'individuazione dell'area di pertinenza (parcheggio privato), confinante con la particella 729, presente invece nella planimetria e nello stato di fatto.

Per quanto concerne, invece, il subalterno 1, la planimetria appare completamente difforme allo stato dei luoghi, sia in termini di sagoma che di distribuzione spaziale non contemplata nel catastale.

LOTTO UNO: nel Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia al foglio n. 34, part. 721, sub 8, Via Alcide De Gasperi, P.T., int. 1, cat. C/1, mq 572 (già foglio 48, part. 29, sub 8);

STATO DI FATTO

Planimetria Locale Piano terra
(Fg. 34 - Part. 721 - Sub 8)



Via Alcide De Gasperi

Unità	Piano terra - Foglio 34, part. 721 - Sub 8			
Categoria catastale	C/1- Negozi e botteghe			
	Tipologia superficie	Totale superficie	Coefficiente di differenziazione	Totale superficie commerciale
Superficie al 100%	Superficie coperta	522,00 mq	1	522,00 mq
Superficie al 60%	Verande	0,00 mq	0,6	0,00 mq
Superficie al 35 %	Balconi e terrazze coperti - Porticati	0,00 mq	0,35	0,00 mq
Superficie al 25 %	Balconi e terrazze scoperti	0,00 mq	0,25	0,00 mq
Superficie al 20 %	Parcheggi scoperti a uso privato	250,00 mq	0,2	50,00 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	572,00 mq
--------------------------------------	------------------

dall'Amministrazione comunale con Delibera n. 18 del 29/03/2017, e per il calcolo della TARI le aliquote 2016 approvate dall'Amministrazione comunale con Delibera n. 40 del 29/04/2016.

I risultati a cui si è pervenuti sono sintetizzati nelle tabelle seguenti, distinte per subalterno 8:

➤ IMU

Categoria immobile	Ente	Rendita	Rivalutata	Aliquota	Imposta
C6 – Negozi e botteghe	F537	9098,73 €	9553,67 €	10,60%	5569,79 €
TOTALE IMU ANNUALE					5.596,79 €

➤ TARI

Categoria immobile	Sup.	Imposta	Add. Prov.	Riduz.	Totale
Categoria - Esposizioni, autosaloni Tariffa fissa: 0.29757 - T. variabile: 3.05001- Riduz. 15% solo su aliquota variabile. Rif: Foglio 34, Part. 721, sub 8	572 m ²	1914,82 €	95,74 € (5%)	274,77 €	1736,00 €
TOTALE TARI					1.736,0

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1

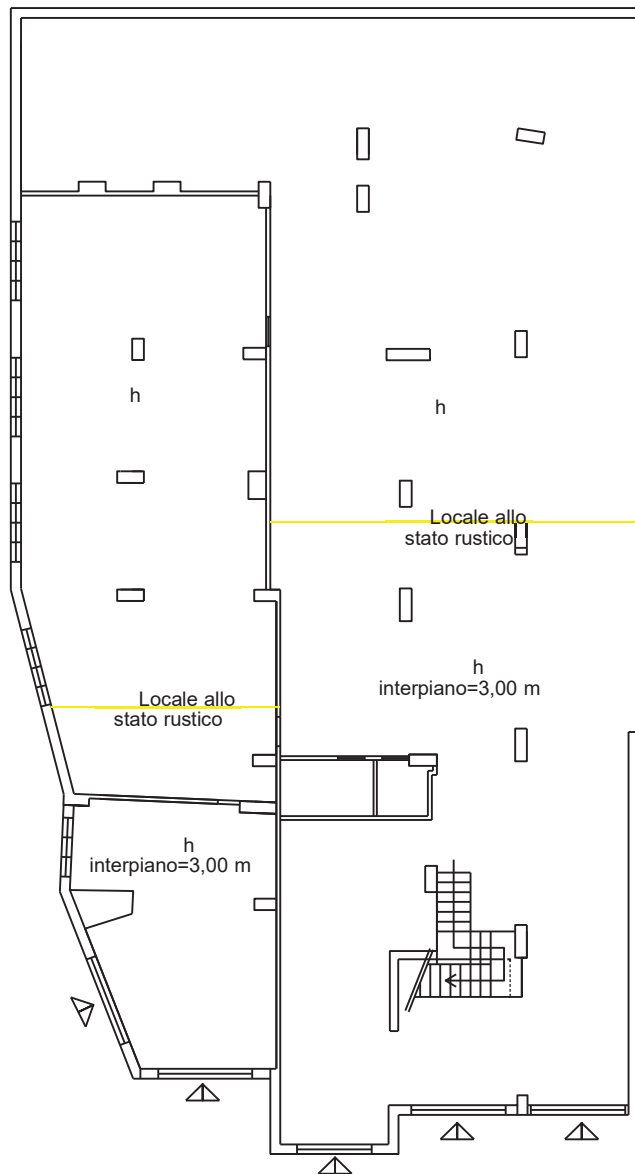
€ 465.332,00

(quattrocentosessantacinquetrecentotrentadue,00

PDF Eraser Free

LOTTO DUE: Ampio locale al piano seminterrato, Tale unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati del Comune di Vibo valentia al foglio 34, part. 721, sub. 1, Via Alcide de Gasperi, PS1, Cat. C/6, mq 567 (già foglio 48, part. 29, sub 1)”

STATO DI FATTO



Unità	Piano terra - Foglio 34, part. 721 - Sub 1			
Categoria	C/6- Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse			
	Tipologia superficie	Totale superficie	Coefficiente di differenziazione	Totale superficie commerciale
Superficie al 100%	Superficie coperta	567,00 mq	1	567,00 mq
Superficie al 60%	Verande	0,00 mq	0,6	0,00 mq
Superficie al 35 %	Balconi e terrazze coperti - Porticati	0,00 mq	0,35	0,00 mq
Superficie al 25 %	Balconi e terrazze scoperti	0,00 mq	0,25	0,00 mq
Superficie al 20 %	Parcheeggi scoperti a uso privato	0,00 mq	0,2	0,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				567,00 mq

Calcolo superficie commerciale – Subalterno 1

dall'Amministrazione comunale con Delibera n. 18 del 29/03/2017, e per il calcolo della TARI le aliquote 2016 approvate dall'Amministrazione comunale con Delibera n. 40 del 29/04/2016. I risultati a cui si è pervenuti sono sintetizzati nelle tabelle seguenti, distinte per subalterno 1:

➤ IMU

Categoria immobile	Ente	Rendita	Rivalutata	Aliquota	Imposta
C1 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	F537	995,62 €	1045,40 €	10,60%	1773,00 €
TOTALE IMU ANNUALE					1773,00 €

➤ TARI

Categoria immobile	Sup.	Imposta	Add. Prov.	Riduz.	Totale
Categoria - Autorimesse e magazzini senza alcuna vendita diretta Tariffa fissa: 0.29235 - T. variabile: 1.99703 – Riduz. 60% su entrambe aliquote Rif: Foglio 34, part. 721, Sub. 1	567 m ²	1298,08 €	64,90 € (5%)	817,79 €	545,00 €
TOTALE TARI ANNUALE					545,00 €

VALORE COMMERCIALE LOTTO 2
€ . 331.500,00
(trecentotrentunocinqueseicento,00)

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA.

I costi da affrontare per regolarizzare dal punto di vista edilizio le unità immobiliari possono essere sintetizzati.

Costi per la regolarizzazione edilizia				
Voce di spesa	Imponibile	Iva	Cassa	Importo
<i>Prove non distruttive sulla struttura(compreso ripristino)</i>	1.000,00 €	220,00	- €	1.220,00 €
<i>Oneri professionali (progettazione, DL, collaudatore,</i>	2.800,00 €	616,00	136,64	3.552,64 €
<i>Diritti segreteria Comune- procedura SUAP</i>	50,00 €	- €	- €	50,00 €
<i>Sanzione comune (ai sensi dell'art.3 del D.Lgs</i>	1.000,00 €	- €	- €	1.000,00 €
<i>Tariffa ex Genio Civile (Tipologia C - Classe d'uso I-II)</i>	80,00 €	- €	- €	- €
<i>Scia – Nuova distribuzione interna + lavori</i>	1.000,00 €	- €	- €	1.000,00 €
TOTALE				6.822,64

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

I costi da affrontare per regolarizzare dal punto di vista edilizio le unità immobiliari possono essere sintetizzati

Costi per la regolarizzazione catastale				
Voce di spesa	Imponi	Iva	Cassa	Importo
<i>Variazione planimetria sub 1</i>	50,0	-	-	50,00 €
<i>Variazione planimetria sub 8</i>	50,0	-	-	50,00 €
<i>Oneri professionali</i>	800,0	176,0	3	1.015,04 €
TOTALE				1.115,04 €

Dalla richiesta del custode Avv.to V. De Pascale Valeria all'amministratore. p.t. Avv. Rosa Chiaravalloti"come da Bilancio Consuntivo, ad oggi i mancati pagamenti imputati alle unità immobiliari insistenti nel fabbricato "Condominio Vilresidence"spese condominiali non pagate dalla Perri ammontano a euro 2.572,60.

A/19	€ 1.084,67;
A/24	€ 995,61;
A/25	€ 493,32.
Totale	€ 2.572,60