

Architetto Elisa Filardo

Via Risorgimento, 114 – 89052 Campo Calabro (RC)

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it

e-mail: efilardoit@yahoo.it

Cell. 339 1211552

Oggetto: *Consulenza Tecnica d'Ufficio*

R.G.E.I. n. 31/2022

VELA OGB S.r.l/

Custode Giudiziario: avv. **Pasquale Manduca**

Committente: **G.E. DOTT. MARIO MIELE**
Tribunale di Vibo Valentia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA

Descrizione e valutazione di un immobile ubicato nel Comune di Vibo Valentia frazione Triparni, oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n. 31/2022 promossa da *VELA OGB S.r.l* contro

Vibo Valentia (VV), 28 febbraio 2023

Timbro e Firma



SOMMARIO



FARE



ALLEGATI

ALLEGATI

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE GRAFICA (ELABORATI A SUPPORTO DELLO STUDIO)

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 5 – ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI E TITOLI DI PROVENIENZA

ALLEGATO 6 – ALTRI DOCUMENTI

ALLEGATO 7 – RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE



APPENDICI

APPENDICE 1 – VERBALE DI GIURAMENTO DEL CTU E QUESITI

APPENDICE 2 – ESTRATTO BANCA DATI QUOTAZIONI O.M.I.



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PREMESSA

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio – Descrizione e valutazione di un immobile ubicato nel Comune di Vibo Valentia frazione Triparni (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n. 31/2022 promossa da VELA OGB S.r.l contro

La sottoscritta ARCH. ELISA FILARDO, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia con numero di albo 296, con studio tecnico in Via Risorgimento, 114 - 89052 Campo Calabro (RC), per incarico conferitole dal **Giudice dell'Esecuzione, DOTT. MARIO MIELE** (Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia), ha eseguito sopralluoghi ed indagini necessari per soddisfare il mandato assegnatole, con particolare riferimento all'identificazione del bene pignorato ed alla descrizione dettagliata degli elementi a questo associati, nonché alla determinazione del valore commerciale ed alla previsione delle operazioni preliminari eventualmente necessarie per la vendita del cespite stesso.

Lo scopo della presente relazione, pertanto, è quello di descrivere e valutare l'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 31/2022, promossa da **VELA OGB S.r.l contro**, tramite l'esame delle caratteristiche di un edificio residenziale sito in agro del Comune di Vibo Valentia frazione Triparni e, in ultima analisi, la **stima del più probabile valore di mercato** del cespite in esame.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- *esame degli atti del procedimento;*
- *verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;*
- *verifica e identificazione catastale degli immobili;*
- *acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;*
- *ricognizione e sopralluogo, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;*
- *accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex*

articolo 40 legge n. 47/1985 nei relativi atti di trasferimento;

- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere il rilascio di copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati della parte generale nonché della relazione di stima.

Il lavoro è suddiviso in tre parti: la *prima* riporta la trattazione dell'argomento della controversia, i soggetti in causa e l'oggetto della consulenza tecnica d'ufficio; la *seconda* descrive analiticamente gli immobili oggetto di stima; la *terza* descrive i risultati del processo estimativo.

In allegato ed in appendice alla relazione tecnica, infine, sono riportati documenti ed elaborati utilizzati a supporto dello studio.

PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI

Il presente lavoro, come accennato in premessa, è stato elaborato per garantire una consulenza tecnica, commissionata alla scrivente C.T.U. dall'*Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia*, finalizzata alla descrizione ed alla valutazione di un immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al **R.G.E.I. n. 31/2022**

PROMOSSA DA

VELA OGB S.r.l (C.F. - P.I. 04514090267), con sede in Conegliano (TV) alla Via Alfieri 1

CONTRO

(C.F.), residente in Vibo Valentia frazione Triparni (VV)

Controllata la completezza della documentazioni ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (redatta dal notaio Maria Landolfo in Napoli e depositata telematicamente) ha dato seguito all'incarico ricevuto.

Il bene oggetto della presente analisi è costituito da una fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Vibo Valentia, fraz. Triparni, in testa al debitore per la piena proprietà.

Le attività peritali da espletare sui luoghi, come concordato con il custode giudiziario, **avv. Pasquale Manduca**, avviate in data 17/01/2023, sono state eseguite tramite la realizzazione delle necessarie verifiche e dei rilevamenti metrici e fotografici a carico degli ambienti interni ed esterni del bene pignorato (i cui esiti sono riportati, rispettivamente, in *Allegato 1* - Documentazione catastale, in *Allegato 2* - Documentazione fotografica ed in *Allegato 3* - Documentazione grafica).

Dette attività sono state sviluppate, inoltre, mediante la disamina della documentazione tecnica reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Vibo Valentia, del Comune di Vibo Valentia e sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Nazionale, nonché con l'acquisizione di dati ed informazioni funzionali all'esecuzione di una specifica indagine di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.).

I risultati delle analisi e le relative valutazioni hanno consentito alla scrivente C.T.U. di portare a conclusione le attività peritali, attraverso la formulazione del giudizio di valore dei beni oggetto di stima.

ASTE GIUDIZIARIE®
PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



La presente perizia tecnica riguarda la stima del *più probabile valore di mercato* di **n. 1 (uno) immobile** ubicato nel Comune di Vibo Valentia.

Nella presente sezione del lavoro si riporta la descrizione analitica degli immobili oggetto di stima riportante, oltre alle *caratteristiche intrinseche*¹ dei beni, alcuni riferimenti relativi al *contesto territoriale*² nel quale questi ricadono, elementi opportuni per una esaustiva analisi ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti stessi, nonché tutte le informazioni richieste dal mandato del G.E.

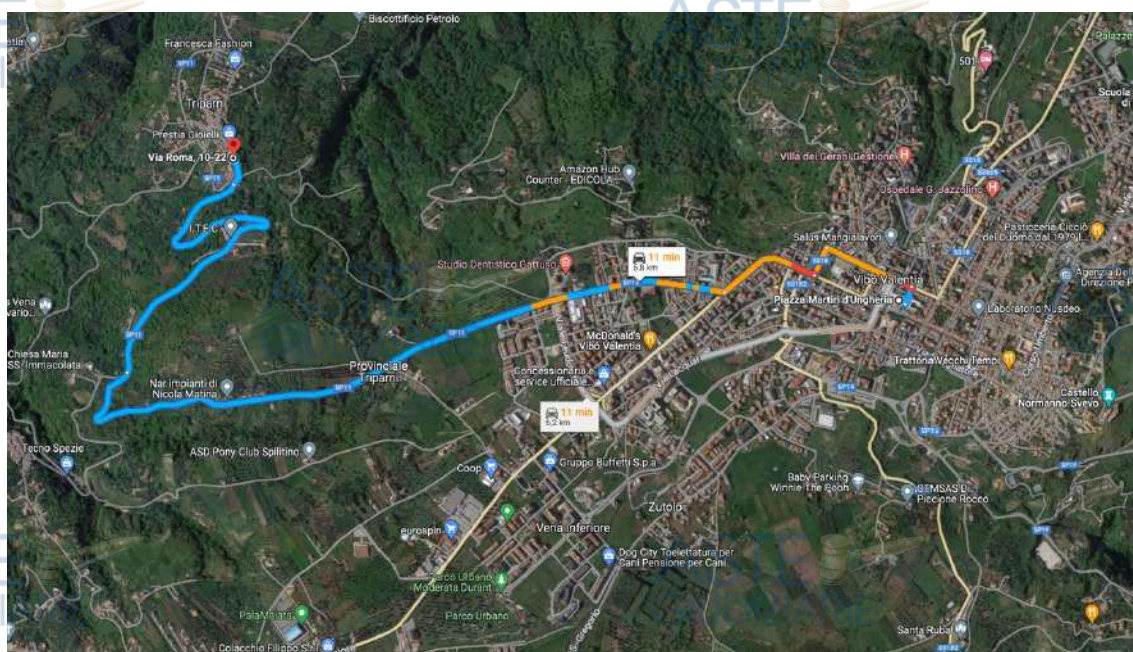


Figura 1 - Inquadramento territoriale. In evidenza, la distanza del cespite dal centro del capoluogo di Provincia (km 5,8)



¹ Tra le più importanti **caratteristiche intrinseche** del bene si annoverano: *età e stato di conservazione, conformazione, ampiezza e suddivisione dell'immobile; esposizione dell'unità immobiliare oggetto di stima; distanza dai centri di mercato e dalle città.*

² Tra le più importanti **caratteristiche estrinseche** del bene si annoverano: *condizioni climatiche; condizioni igieniche e di salubrità della zona; presenza di servizi pubblici ed infrastrutture (viarie, telefoniche, elettriche, idriche, ...); densità, distribuzione e temperamento della popolazione; le cosiddette "esternalità", positive o negative;*



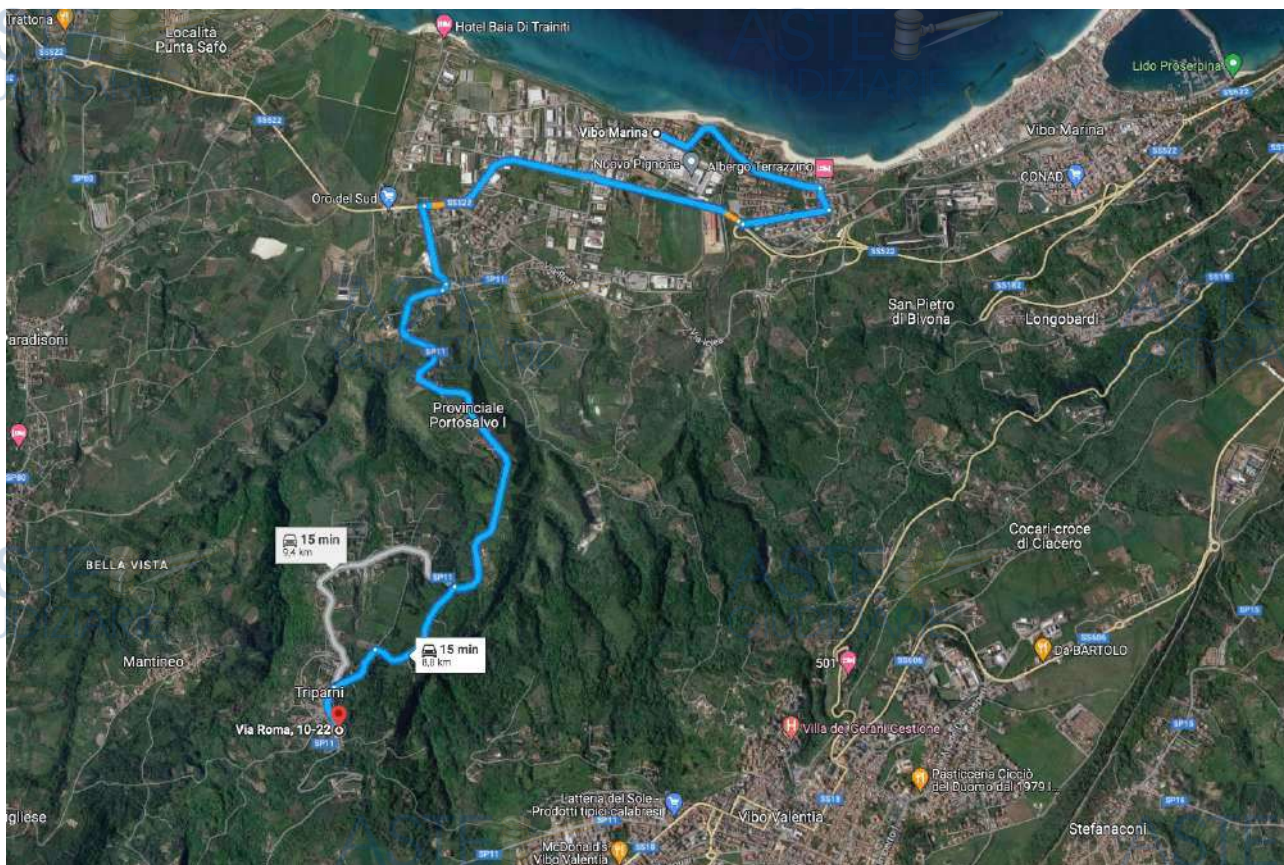


Figura 2 - Inquadramento territoriale. In evidenza, la distanza del cespite dalla costa (km 8,8)

A seguito dei sopralluoghi effettuati e sulla base delle indagini condotte nell'ambito dell'analisi sviluppata nel presente lavoro, si riportano di seguito gli elementi, utili ai fini del processo estimativo, caratterizzanti i beni in esame.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'atto di pignoramento (giusta trascrizione del 01.07.2022 ai nn. 3780/3275) identifica i beni oggetto di esecuzione, come segue:

- Casa di vecchia costruzione sita in Comune di Vibo Valentia, frazione Triparni, Via Roma 34, posta al piano terra e primo, riportata al catasto Fabbricati di tale Comune al fg. 28, particella 248 (cat A/4).

La verifica condotta presso il competente Ente ha consentito di accertare la corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Occorre sottolineare, invece, che tali atti non risultano conformi allo stato dei luoghi. Il sopralluogo effettuato presso il bene, infatti, ha rilevato la presenza di alcune difformità relative alla visura planimetrica di entrambi i livelli. Ne deriva che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto; tale difformità può essere risolta mediante la formalizzazione di apposita procedura DOCFA presso il competente sportello dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Vibo Valentia, per variazione catastale per "ampliamento" e "sopraelevazione". I costi relativi a tale procedura sono quantificabili in € 250,00. Tale operazione non ha avuto seguito per quanto appreso in corso di accertamento urbanistico.

L'immobile confina a sud-ovest con Via Roma, a sud-est con la particella 249, a nord-ovest con la particella 247 e a nord-est con un terreno in testa alla stessa ditta.

Si premette che, in base all'esame complessivo dello stato dei luoghi condotto in sede di sopralluogo, raffrontato con la documentazione tecnica ed amministrativa rilevata, non risulta possibile determinare più lotti di vendita.

Ai fini della vendita, pertanto, si procederà con la stima di un lotto unico denominato **LOTTO 1**.

DESCRIZIONE LOTTO 1 – CASA UNIFAMILIARE [FG 28, PART. 248]

Il bene, per come sopra anticipato, risulta in testa al debitore per la quota di **1/1**, afferente alla tipologia costruttiva della cd "casa unifamiliare", costituita da un fabbricato composto da n. 1 unità abitativa indipendente e accesso dalla Via Roma, ubicato alla periferia della cittadina di Vibo Valentia frazione di Triparni, da cui dista ca 6 km (*figg. 1*).

L'immobile in esame, intercluso tra n. 2 immobili, affaccia sulla Via Roma, da cui si ha accesso all'ingresso principale dell'abitazione. Sviluppato su n.3 piani, è composto come di seguito illustrato e



come meglio chiarito nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegati al presente lavoro (*Allegato 2* – Documentazione fotografica e *Allegato 3* – Documentazione grafica).



Figura 3 – Vista esterna dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile è ubicato all'interno di un quartiere residenziale, nei pressi dell'area definita di primo impianto, caratterizzata da case basse con non più di tre piani fuori terra, con tipologia di palazzina per lo più unifamiliare, realizzate nel periodo che intercorre gli anni 1960 e 1980.

L'immobile si sviluppa all'interno di un lotto intercluso.

Dalla Via Roma, ci si immette direttamente nel vano d'ingresso dell'immobile, il quale funge da elemento di distribuzione verticale tra gli ambienti che si sviluppano su tre livelli.

Il piano terra, dotato di terrazzo e balcone, si compone dei seguenti vani: salone, cucina, bagno e ripostiglio.

Il piano primo si presenta composto da: n. 3 camere, bagno, lavanderia e corridoio con ampio disimpegno.

Entrambi i piani si presentano in ottimo stato di manutenzione e con buone rifiniture a carico dei rivestimenti, dei pavimenti e degli infissi interni ed esterni

Il piano secondo (sottotetto), pari m² 78,00 ca, si presenta allo stato rustico ed indiviso. Anch'esso è dotato di balcone e veranda coperta.

La copertura, in fase di costruzione, risulta realizzata da pannelli coibentati poggiati su una struttura

di travi in legno.

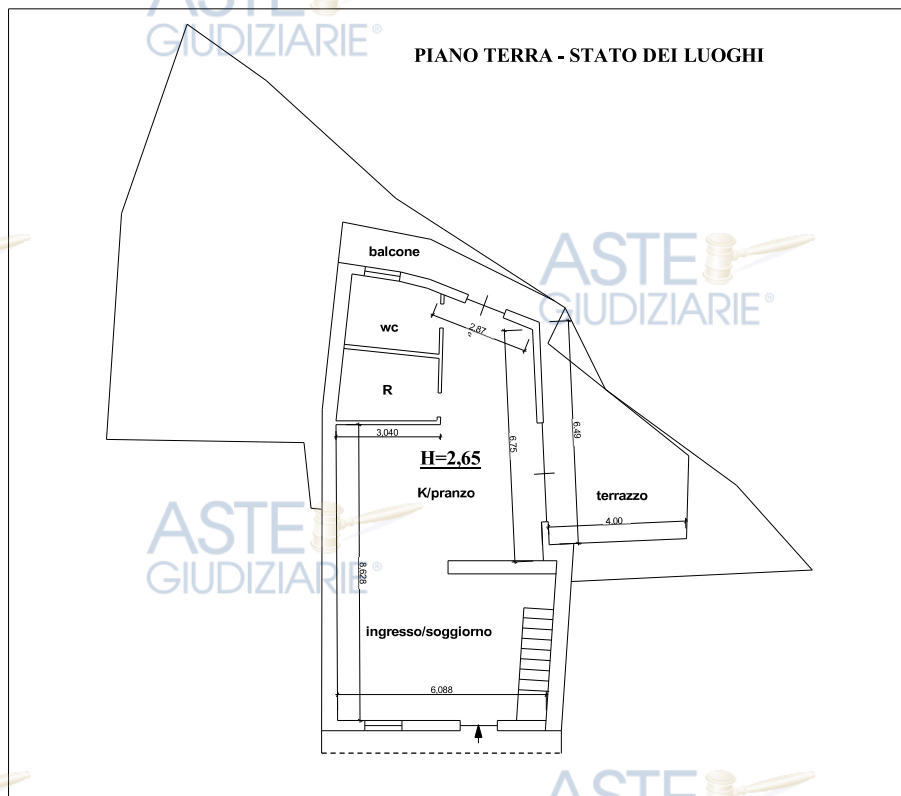
L'esterno dell'immobile si presenta perfettamente tinteggiato ed in ottimo stato manutentivo, così come anche i serramenti esterni in alluminio con persiane; non sono evidenti segni di dissesto e crepe.

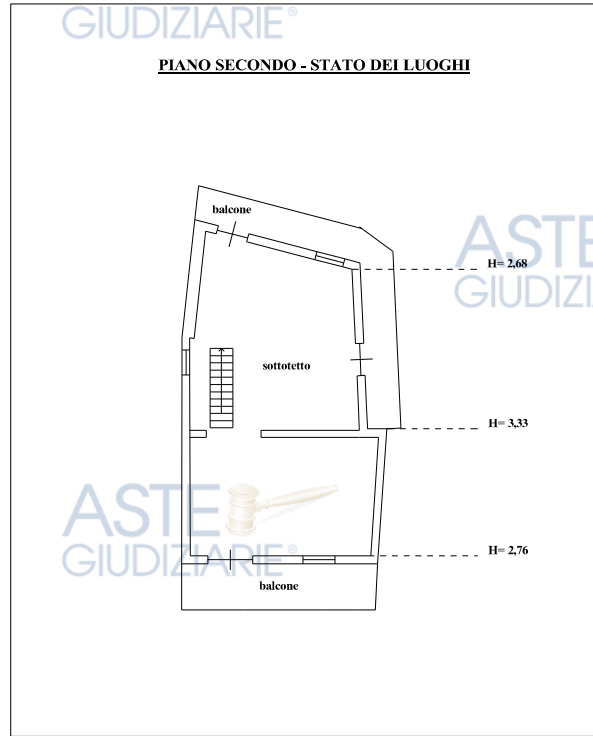
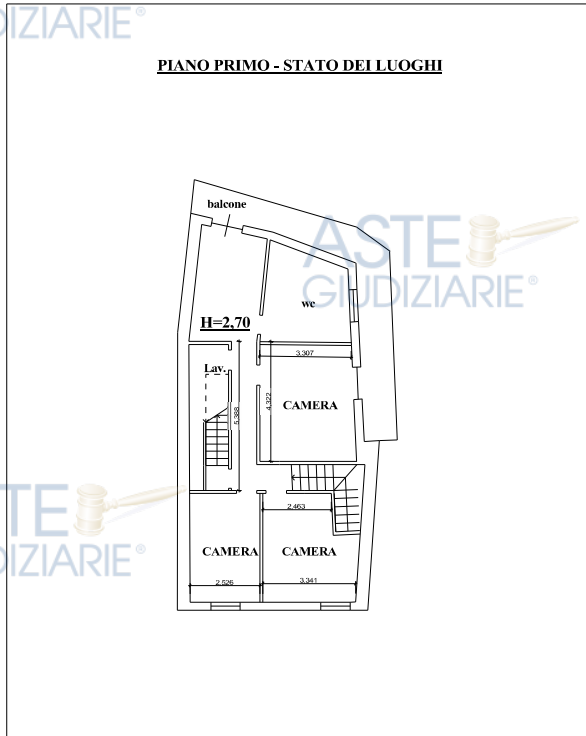
Con riferimento alle più importanti caratteristiche estrinseche del bene, si rileva che le condizioni climatiche dell'area in esame sono quelle tipiche delle aree della regione mediterranea (caratterizzata da inverni miti, estati lunghe e calde), tali da consentire ottime condizioni di abitabilità per la maggior parte dell'anno; le condizioni igieniche e di salubrità della zona non destano alcuna preoccupazione.

La presenza di *servizi pubblici* a servizio dell'area, che risulta essere dotata di *infrastrutture* (*viarie, telefoniche, elettriche, idriche, ...*), può essere considerata, in generale, sufficiente.

Il *temperamento* degli abitanti della predetta località, può essere considerato relativamente mite.

Per quanto concerne la *distanza dai centri di mercato e dalle città*, come riportato in precedenza, il cespite in oggetto è ubicato nella frazione di Triparni, in una zona periferica rispetto al centro abitato del capoluogo di Provincia.



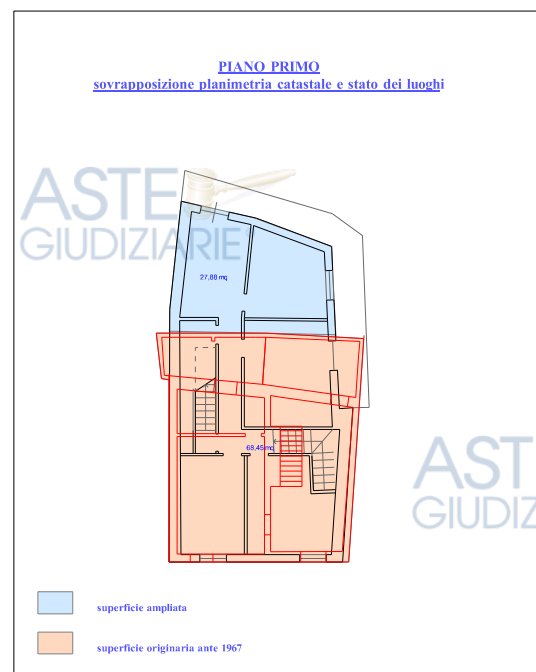
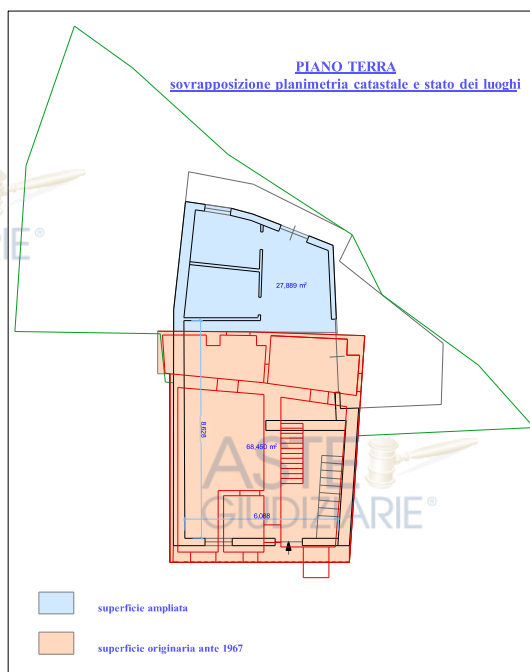


SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

L'accesso agli atti amministrativi, effettuato presso l'UTC del Comune di Vibo Valentia mediante estrazione di copia della documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato (allegata alla presente perizia), ha evidenziato che l'immobile risulta edificato **in assenza di titolo autorizzativo** e che in seguito a sopralluogo del 12/11/2011, eseguito dalla Polizia Municipale - uff. edilizia, del comune di Vibo Valentia, è stata emessa ordinanza n. 15 del 08/10/2012 di "demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi".

È emerso, inoltre, che a carico dell'immobile è stata formulata un'ordinanza di demolizione, emanata il 18/02/2016 dal Tribunale di Vibo Valentia, relativa alle opere abusive rilevate in corso di accertamento sui luoghi e consistenti "nella sopraelevazione del fabbricato originario formato da piano terra e primo, attraverso la realizzazione di un ulteriore piano in muratura con l'impostazione di una copertura a falde, ancora sprovvista del manto".

Alla data del sopralluogo, la sottoscritta ha potuto accertare le opere abusive di cui alle ordinanze consistenti in un **ampliamento della superficie** di ca 27,00 mq a piano e della sopraelevazione di ca. 78,00 mq.



Tale intervento ricade nella tipologia "ristrutturazione edilizia", così come definita dal DPR 380/01, art. 3.

Nel caso specifico, pertanto, ai sensi dell'art. 49, co. 4, lett. b) del vigente strumento urbanistico del Comune di Vibo Valentia (PSC e REU), l'intervento di **ampliamento** realizzato è da considerarsi **non consentito**.

Stato dei luoghi a luglio 2009



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

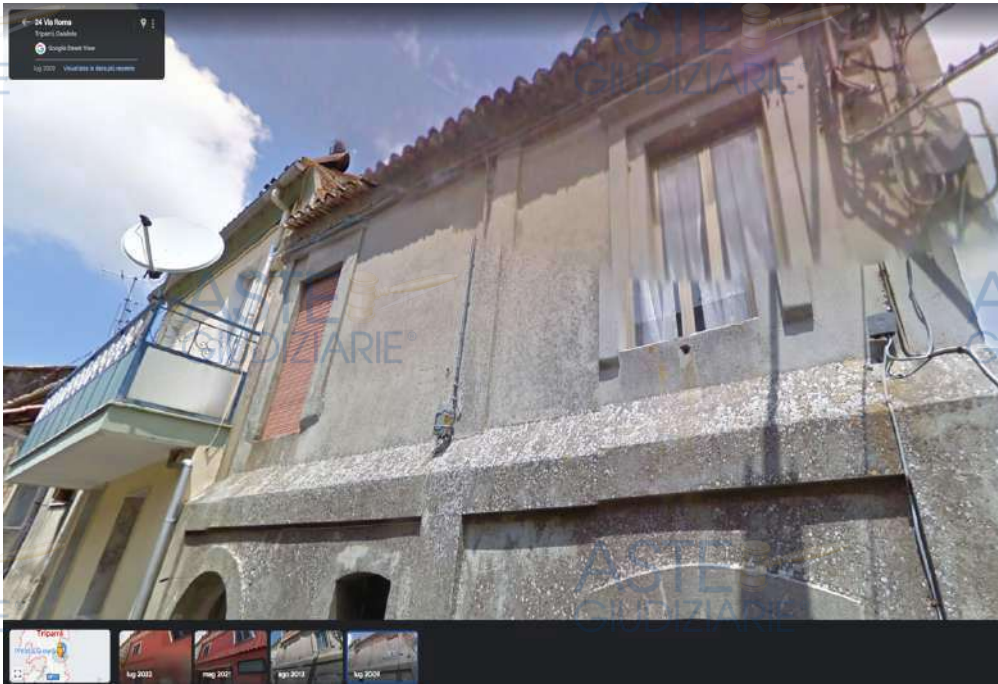
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Stato dei luoghi ad agosto 2012

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



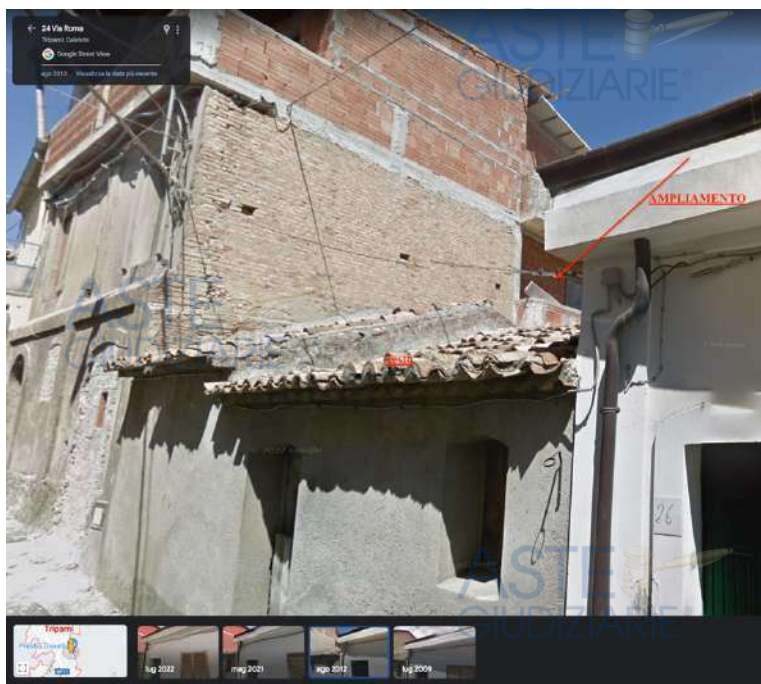
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





Sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi comunali dell'UT.C. e alla luce del sopralluogo effettuato è possibile affermare che l'immobile è stato realizzato, in definitiva, in assenza di regolare titolo autorizzativo e che, allo stato attuale, risulta **urbanisticamente abusivo**.

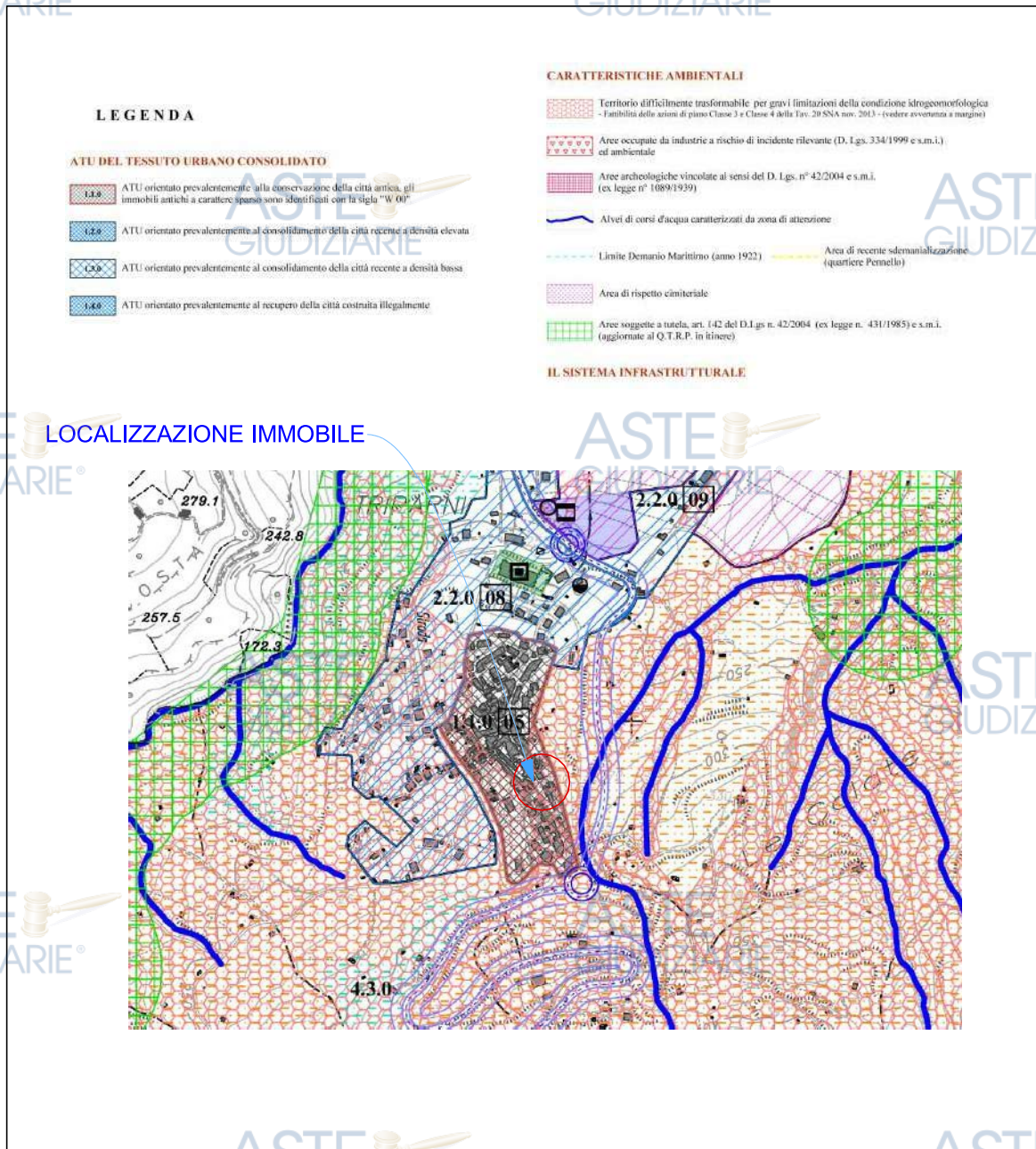
Per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio, occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

Lo strumento urbanistico vigente suddivide il territorio in ATU (ambiti territoriali unitari). L'immobile cade nella perimetrazione ATU 1.1.0 – orientato prevalentemente alla conservazione della città antica con territorio difficilmente trasformabile per gravi limitazioni della condizione idrogeomorfologica (art. 49 R.E.U. Comune di Vibio Valentia).

Articolo 49 – ATU prevalentemente orientati alla conservazione della città consolidata antica

1. La città consolidata antica (sigla di identificazione cartografica 1.1.0) comprende la città realizzata mediamente fino agli anni '50 e in riferimento a Vibio, entro sia alle frazioni geografiche comunali, nonché agli immobili sparsi avente valore identitario storico. Nella città consolidata antica è compreso anche il nucleo antico storico della vecchia Vibio città secondo la deliberazione di Giunta regionale n. 44 del 10/02/2011, che definisce "elenco dei centri storici calabresi o degli insediamenti storici minori" individuato nel Q.C. tav. 2 SCP (sistema culturale e del paesaggio) annesso al Documento Preliminare del PSC.
2. Per l'ambito della città consolidata antica il PSC individua le perimetrazioni e le specifiche politiche al fine di garantire la corretta tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio di valore storico culturale attraverso la ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che lo compongono e secondo i criteri minimi fissati dagli art. 3, 4 e 5 del "disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito" di cui alla deliberazione della Giunta regionale del 26 aprile 2012 n. 196.





LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Gli strumenti sono:

- 1) Sanatoria, ovvero l'accertamento della cosiddetta "doppia conformità" (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e accertamento *ex post* della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

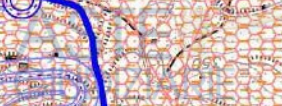
L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dello strumento urbanistico vigente ovvero:

Architetto Elisa Filardo

Via Risorgimento, 114 - 89052 Campo Calabro (RC) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- **art. 49 comma 4.b, 4.c;**

4. Interventi ammessi e regole sono quelli indicati nel circolo disciplinare di cui al precedente comma 2 che abbiano affinenza con le indicazioni contenute nelle tavole di PSC e nel REU, in particolare:
- nell'ambito della città consolidata antica si prevede la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso;
 - sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti con aumenti volumetrici;
 - per tutti gli edifici l'altezza consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio;

- **art. 49 comma 8**

8. Per gli edifici costruiti o trasformati in maniera rilevante ed irreversibile in epoca recente (e comunque successivamente al 1945) e per gli edifici di nessun pregio storico e architettonico o non recuperabili dal punto di vista sismico, presenti all'interno dell'ambito, è ammesso l'intervento di ristrutturazione che può prevedere anche la sostituzione parziale o totale dell'edificio preesistente senza aumento della volumetria esistente e previa verifica di inserimento del nuovo edificio con criterio di armonia visuale nel contesto urbano di pertinenza. La Slp può variare nel rispetto della volumetria esistente.

- **art. 49 comma 14**

14. Per gli ambiti consorziali antichi di Mito Marina, Rivona, Portosalvo, Longobardi - San Pietro, Trapani, Vena Inferiore, Vena Media e Vena Superiore. Precedono le regole espresse nei commi precedenti, salvo che per i lotti, che non siano spazi pertinenziali di unità immobiliari esistenti (beni e interdusi su tutti i lati da viabilità) ed edifici, nel qual caso possono essere edificati, secondo le prescrizioni del Codice Civile e del D.M. 1444/68, fino ad altezza di gronda riferita agli edifici limitrofi, mantenendo gli allineamenti rispetto agli edifici preesistenti e monetizzando la Slp direttamente all'Amministrazione Comunale.

- 2) Condono Edilizio di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono *ex lege* per la realizzazione *sine titulo* abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono **scaduti**.

- 3) Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

Osservazioni circa l'inapplicabilità

L'inapplicabilità di tale norma risiede nella **data** di realizzazione dell'abuso.

Esaminata la condizione dell'immobile, sulla base delle argomentazioni riportate, lo scrivente consulente ritiene che l'immobile, allo stato attuale, possa essere dichiarato abusivo e non sanabile.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile non ricade su area interessata dai vincoli ambientale (Rete Natura 2000) e paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Non si rilevano, infine, domande giudiziali, sequestri, diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali, altri pesi, né finanziamenti regionali, statali o comunitari a carico del cespite.

Quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c:

□ ISCRIZIONE DEL 09/12/2010 - nn. 7305/1492, Pubblico Ufficiale Notaio Comerci Sapienza rep. N. 62507/25994 del 07/12/2010 derivante da IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA;

□ TRASCRIZIONE del 01/07/2022 ai nn. 3780/3275 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La situazione dei soggetti che occupano l'immobile, alla data di effettuazione del sopralluogo, è la seguente: il fabbricato risulta in possesso dell'esecutato, così come l'area circostante di pertinenza.

Il fabbricato oggetto della procedura, risulta pervenuto alla signora [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Comerci Sapienza rep. N. 62507/25994 del 07/12/2010 trascritto a Vibo Valentia il 09/12/2010 (nn. 7303/5430), contro per la quota di 1/1

al signor il bene è pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- Atto a rogito Notaio francesco Cutullè in Vibo Valentia, del 01/12/1976, num. di repertorio 91.682 trascritto a Catanzaro (nn. 20050/20659) Vol. 2693, per la quota di 1/1.

Architetto Elisa Filardo

Via Risorgimento, 114 - 89052 Campo Calabro (RC) Cell. 339.1211552
e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

18





PARTE III – RISULTATI DELL'ANALISI



METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Alla luce delle considerazioni effettuate al paragrafo **SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA**, a riguardo della condizione d'insanabilità del bene pignorato, che risulta essere totalmente abusivo, il C.T.U. procederà con la stima dell'area di sedime ovvero dell'area edificabile. Al riguardo è possibile identificare un procedimento diretto o sintetico dove il valore dell'area è stimato come quota % del valore di mercato dell'edificazione.

Si riportano di seguito, pertanto, gli approcci metodologici che la scrivente CTU ha ritenuto utile impiegare.

METODO DIRETTO

Per l'attuazione di tale criterio è necessario utilizzare la formula seguente:

$$1) VL = VE_{tot} * I_a$$

dove

VL = valore area

VE_{tot} = valore di mercato post trasformazione dell'intero edificato

I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

SL = superficie del lotto

A sua volta

$$2) VE_{tot} = VE_{mq} * S$$

dove

VE_{mq} = valore di mercato dell'edificazione al mq

S = superficie edificabile = sup. catastale * de/h

de = densità edilizia mc/mq (territoriale o fondiario)

$$VE_{tot} = VE_{mq} * S = 1.200,00\text{€}/\text{mq} * 136,90 = 164.280,00 \text{€}$$

$$VL = VE_{tot} * I_a = 164.280,00 * 0,12 = \mathbf{19.713,60 \text{€}}$$



Successivamente a tale valore occorrerà decurtare Cd= i costi necessari alla demolizione del fabbricato esistente abusivo.

Determinazione di Cd = Costo di demolizione

Avendo appurato l'impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità dell'immobile, occorrerà decurtare i costi necessari alla sua demolizione comprensiva delle seguenti voci:

1. oneri di cantiere legati alla esecuzione delle demolizioni e per la sicurezza e smaltimento = € 20.575,16;
2. presentazione di autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01 e s.m.i = €1.200,00;
3. Spese tecniche e professionali = €1.500,00;
4. Spese catastali per presentazione di tipo mappale e procedura Docfa per demolizione di fabbricato = €1.200,00.

TOTALE = € 24.475,16

La determinazione del valore da porre a base d'asta in funzione di quanto indicato dal G.E. nel caso di immobili abusivi, non sanabili corrisponde con il valore dell'area di sedime ragguagliato in funzione dei costi di demolizione, secondo la seguente formula

valore d'asta = VL - Cd

essendo:

VL= **19.713,60 €**

Cd= **24.475,16 €**

valore d'asta = € **19.713,60 - € 24.475,16 = € - 4.761,56**

VALUTAZIONE LOTTO

Nell'ambito della presente sezione del lavoro, la scrivente riporterà alcune precisazioni relative al processo di stima del *più probabile valore di mercato* del lotto oggetto di analisi, allo scopo di fornire al Giudice un più esaustivo lavoro di consulenza, anche alla luce delle osservazioni prodotte dalla parte creditrice.

In particolare, considerata la necessità di sottoporre l'immobile in questione a **verifica sismica** (più propriamente denominata "analisi di sicurezza"), funzionale all'analisi della stabilità strutturale del corpo di fabbrica residuo (ovvero derivante da eventuale demolizione delle porzioni in aumento ed in sopraelevazione) e, conseguentemente, della sicurezza dello stesso, l'analisi sarà condotta in relazione ai possibili esiti di dette valutazioni: esito positivo o negativo.

Si riportano di seguito, pertanto, i due possibili scenari.

IPOSTESI 1 – VALUTAZIONE LOTTO – ESITO POSITIVO VERIFICA SISMICA

In caso di esito positivo delle indagini di cui sopra, si procede mediante la valutazione unitaria dell'immobile staggito, stimato al netto delle spese relative alle opere di ripristino strutturale, delle opere di demolizione e smaltimento del volume in aumento ed in sopraelevazione, delle spese tecniche per la redazione della pratica in sanatoria, delle spese amministrative presso i vari enti per progetto in sanatoria e di quelle di variazione catastale.

Utilizzando i valori medi dell'osservatorio immobiliare, come mero riferimento, ed attribuendo ad essi i coefficienti di merito:

STATO DI CONSERVAZIONE: finemente ristrutturato +10%

LUMINOSITA': molto luminoso +10%

ESPOSIZIONE E VISTA: esterna panoramica +10%

EDIFICIO OLTRE 40 ANNI: stato ottimo +10%

RISCALDAMENTO ED ACCESSO AUTONOMO : +5%

Considerando quale valore di riferimento €/mq 850,00,

si ha $850,00 \text{ €} + 45\% = 1.232,50 \text{ €/mq}$

arrotondati €/mq 1.200,00

• Sup. comm. residenziale	mq. 136,90 X €/mq. 1.200,00 = € 164.280,00
• Sup. comm. (25%) non residenziale	mq. 0,00 X €/mq. 0,00 = € 0,00
• Sup. comm. (10%) non residenziale	mq. 0,00 X €/mq. 800,00 = € 0,00
	Sommano € 164.280,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli elementi alla base dell'analisi condotta per effettuare la stima mediante capitalizzazione dei redditi, invece, sono di seguito specificati:

• Affitto annuo ricavabile :	€ 5.400,00
• Detrazioni per:	
– Imposte e tasse (circa il 22%)	€ 1.188,00
– Manutenzione (circa il 4%)	€ 216,00
– Totale detrazioni	€ 1.404,00
Rendita netta annua (rendita - detrazioni)	€ 3.996,00

Considerando un **saggio di capitalizzazione** stimato nel **3,5%**, il valore di stima per capitalizzazione dei redditi è quantificato come di seguito illustrato: **€ 3.996,00 / 3,0% = € 133.200,00**.

In conclusione, il **più probabile valore di mercato** da attribuire al cespite in esame si ottiene mediando i risultati dei differenti approcci adottati nel processo di stima ed è pari a:

$$V_m = € (164.280,00 + 133.200,00) / 2 = € 148.740,00$$

Tale valore, infine, è stato opportunamente adeguato in relazione alle externalità negative caratterizzanti il bene ed alle spese propedeutiche alla vendita del cespite stesso, come di seguito sintetizzato:

- Per opere di ripristino strutturale ed indagini sulle strutture 80 €/mc = € 32.309,60
- oneri di cantiere legati alla esecuzione delle demolizioni e per la sicurezza e smaltimento = € 13.267,03;
- spese per indagini geologiche e geotecniche € 8.000,00
- presentazione di autorizzazione edilizia = € 1.200,00 + 20.000,00 sanzioni ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 comma 4 bis e ss.mm.ii.
- Spese tecniche e professionali per pratica edilizia in sanatoria = € 1.500,00;
- Spese catastali per presentazione di tipo mappale e procedura Docfa per demolizione di fabbricato = € 1.200,00.

ASTE GIUDIZIARIE®
TOTALE = € 77.476,63

ASTE GIUDIZIARIE®

Detraendo le suddette voci, si perviene, quindi, alla seguente valutazione:

$V_m = € 148.740,00 - € 77.476,63 = € 71.263,37$

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® Architetto Elisa Filardo

Via Risorgimento, 114 - 89052 Campo Calabro (RC) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®





BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - RISULTATO



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA



Comune: VIBO VALENTIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI VENA,TRIPARNI

Codice di zona: E9

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico



Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	465	630
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	520
Box	NORMALE	300	345
Ville e Villini	NORMALE	660	870



IPOTESI 2 – VALUTAZIONE LOTTO – ESITO NEGATIVO VERIFICA SISMICA

In caso di esito positivo delle indagini di cui sopra, si procede mediante la valutazione illustrata alle pagine 19-20 della presente relazione (METODO DIRETTO)





CONCLUSIONI



I risultati del processo estimativo condotto nel presente lavoro conducono alla determinazione del **più probabile valore di mercato degli immobili** oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E.I. n. 31/2022, promossa da **VELA OGB s.r.l. contro** [REDACTED]

Tale valore, determinato secondo le metodologie descritte nella precedente sezione del lavoro e computato *al netto delle spese*, è quantificato come segue:



IPOTESI 1

LOTTO 1 - FOGLIO DI MAPPA N. 28, PARTICELLA N. 248

€ 71.023,37

(EURO SETTANTUNOMILAVENTITRE/37)



IPOTESI 2

LOTTO 1 - FOGLIO DI MAPPA N. 28, PARTICELLA N. 248

€ - 4.761,56

(EURO - QUATTROMILASETTECENTOESSANTUNO/56)



Ritenendo di aver adempiuto al mandato affidato, nel rimanere a disposizione del sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione per le opportune valutazioni nel merito.



IL C.T.U.

F.TO ARCH. ELISA FILARDO

