



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E. n. 84/2017

Creditore procedente: [REDACTED]
Debitore esecutato: [REDACTED]
Giudice Esecutore: Dott. Miele Mario
Custode e Delegato: Avv. Faccioli Simona

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED]

Il C.T.U. / Esperto Estimatore

Ing. Vincenzo Maluccio

Firmato digitalmente da

Vincenzo Maluccio

CN = Maluccio Vincenzo
O = Ordine degli Ingegneri
Provincia di Vibo Valentia
T = Ingegnere
SerialNumber =
TINIT-MLCVCN81C02F537L
C = IT

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Maluccio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n. 637/A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, in data 13/01/2018 veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione pro-tempore Dott.ssa Valentina Di Leo, "*esperto per la valutazione di stima*" dei beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 84/2017 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia, promossa da XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX ("creditore procedente") contro [REDACTED] ("debitrice esecutata").

In data 18/01/2018, il sottoscritto si recava, quindi, presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del suddetto Tribunale per formalizzare l'accettazione dell'incarico, prestare il giuramento di rito e ritirare la documentazione in atti.

Quindi, previa consultazione del Custode nominato, Avv. Simona Faccioli, il sottoscritto fissava la data del sopralluogo e del contestuale inizio delle operazioni peritali, dandone formale comunicazione sia al debitore esecutato (a mezzo raccomandata A/R del 25/01/2018) che al creditore procedente (tramite P.E.C. del 29/01/2018).

Pertanto, in data 07/02/2018 alle ore 15.00, il sottoscritto, unitamente al Custode, si recava presso i luoghi su cui insistono i beni pignorati, ubicati in Tropea (VV) al Vicolo Ripa San Francesco n.3 (traversa Largo Galluppi). In tale occasione, non avendo potuto effettuare l'accesso all'interno degli immobili (dato che il proprietario ha dichiarato di non detenere più il loro possesso), il sottoscritto provvedeva ad effettuare una ricognizione generale ed acquisire la documentazione fotografica delle sole aree esterne, il tutto come da verbale di sopralluogo n.1 all'uopo redatto e sottoscritto (*Allegato 1.1*).

Successivamente, in data 23/02/2018 alle ore 10.00, previa comunicazione alle Parti a cura del Custode, veniva effettuato il secondo sopralluogo congiunto presso i luoghi su cui insistono i beni pignorati. In quell'occasione, si è provveduto ad effettuare una ricognizione generale dei luoghi, ispezionare gli immobili ed eseguire i rilievi fotografico e metrico, il tutto come da verbale di sopralluogo n.2 all'uopo redatto e sottoscritto (*Allegato 1.2*).

Infine, in data 09/10/2018 alle ore 10.00, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo, congiuntamente al Custode, per verificare lo stato dei luoghi e le condizioni degli immobili, il tutto come da verbale redatto dal Custode e depositato telematicamente insieme alla seconda relazione di custodia.

Infine, sulla scorta delle suddette operazioni, nonché delle ulteriori indagini eseguite, il sottoscritto CTU procedeva, quindi, a redigere il presente elaborato peritale.

2 - I QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

L'ordinanza di formulazione del quesito, emessa dal G.Es. in data 25/01/2017, contestualmente al provvedimento di nomina, sottoponeva al sottoscritto esperto i seguenti quesiti:

- **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento.
- **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile:
 1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.
 2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
 3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i previo necessario accesso.
 4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se

gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione)
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
 - Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto.
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia 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 censiti indichi il c.t.u. il costo**

in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
9. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; **in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
10. 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 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.

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

3 – RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

Preliminarmente, il sottoscritto ha estratto copia del fascicolo informatico relativo alla procedura esecutiva in oggetto ed ha provveduto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c.. Dalla verifica effettuata è risultato che la documentazione a corredo dell'istanza di vendita risulta idonea e completa. In particolare, agli atti sono presenti i seguenti documenti:

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario esaminante il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e contenente le seguenti informazioni relative ai beni pignorati: dati catastali, regime di proprietà, primo titolo di provenienza, trascrizioni ed iscrizioni (nel rispetto del principio di continuità);
- certificati di attuale intestazione catastale (visure storiche per immobile).

Dopodiché, il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare i documenti catastali già depositati e ad acquisire quelli non depositati, tra cui: visure storiche (Allegato 3.1); estratto di mappa catastale (Allegato 3.2); elaborato planimetrico dell'edificio (Allegato 3.3); planimetrie catastali delle unità immobiliari (Allegato 3.4).

Inoltre, non risultando allegato agli atti, ha provveduto (per tramite del Custode) ad acquisire copia del titolo originario di provenienza del bene (Allegato 4), successivamente trasferito alla debitrice esecutata.

Nella parte che segue sono riportate le risposte ai quesiti formulati dal Giudice.

3.1 - Avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile...

Come detto in premessa, in occasione di inizio operazioni peritali e contestuale primo sopralluogo, avvenuti in data 07.02.2018, non si è potuto effettuare l'accesso all'interno degli immobili. In quell'occasione, infatti, il proprietario ha dichiarato di non detenere più il possesso dell'intero fabbricato (come meglio specificato al paragrafo 3.4), come si evince dal verbale di sopralluogo n.1 (Allegato 1.1). L'accesso all'interno del fabbricato e dei relativi immobili è stato consentito, invece, dall'attuale possessore dei beni (come meglio specificato al paragrafo 3.4) in occasione del secondo sopralluogo, avvenuto in data 23.02.2018. In tale occasione, alla presenza degli intervenuti, così come costituiti nel verbale di sopralluogo n.2 (Allegato 1.2), si è provveduto ad effettuare una ricognizione generale dei luoghi, ispezionare gli immobili ed eseguire i rilievi fotografico e metrico. Un ulteriore accesso, per verificare le condizioni degli immobili, è stato effettuato congiuntamente al Custode, dopo la consegna

3.2 - Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento...

I beni pignorati corrispondono alla totalità degli appartamenti di un fabbricato pluripiano, composto da due piani fuori terra oltre seminterrato, sito in Vicolo Ripa San Francesco (traversa di Largo Galluppi) nel Comune di Tropea (VV).

Il fabbricato è immediatamente identificabile confrontando una ortofoto satellitare della zona (Allegato 2) e l'estratto di mappa catastale (Allegato 3.2).

Riferimenti catastali

Secondo le visure catastali storiche (Allegato 3.1), i riferimenti attuali dei beni pignorati risultano essere:

- Catasto Fabbricati del Comune di Tropea: foglio 5 particella 107 sub 7, categoria "in corso di costruzione", indirizzo: Vicolo Ripa San Francesco n.3, piano: T, intestato: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
- Catasto Fabbricati del Comune di Tropea: foglio 5 particella 107 sub 8, categoria "A/2", classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 73 mq (71 mq escluse aree scoperte), rendita € 258,23; indirizzo: Vicolo Ripa San Francesco n.3, piano: S1-T-1, intestato: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
- Catasto Fabbricati del Comune di Tropea: foglio 5 particella 107 sub 9, categoria "A/2", classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 57 mq (55 mq escluse aree scoperte), rendita € 193,67; indirizzo: Vicolo Ripa San Francesco n.3, piano: T-1, intestato: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
- Catasto Fabbricati del Comune di Tropea: foglio 5 particella 107 sub 10, categoria "A/2", classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 67 mq (67 mq escluse aree scoperte), rendita € 193,67; indirizzo: Vicolo Ripa San Francesco n.3, piano: S1-T, intestato: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
- Catasto Fabbricati del Comune di Tropea: foglio 5 particella 107 sub 11, categoria "A/2", classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 77 mq (77 mq escluse aree scoperte), rendita € 193,67; indirizzo: Vicolo Ripa San Francesco n.3, piano: S1-T, intestato: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
- Catasto Fabbricati del Comune di Tropea: foglio 5 particella 107 sub 12, categoria "A/2", classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 69 mq (68 mq escluse aree scoperte), rendita € 322,79; indirizzo: Vicolo Ripa San Francesco n.3, piano: 2, intestato: [REDACTED] con sede a [REDACTED]

rendita € 322,79; indirizzo: Vicolo Ripa San Francesco n.3, piano: 2, intestato: [REDACTED]

- Catasto Fabbricati del Comune di Tropea: foglio 5 particella 107 sub 13, categoria "A/2", classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 58 mq (58 mq escluse aree scoperte), rendita € 258,23; indirizzo: Vicolo Ripa San Francesco n.3, piano: 2, intestato: [REDACTED] con sede a [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Tropea: foglio 5 particella 107 sub 14, categoria "A/2", classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 64 mq (64 mq escluse aree scoperte), rendita € 258,23; indirizzo: Vicolo Ripa San Francesco n.3, piano: 2, intestato: [REDACTED] con sede a [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Tropea: foglio 5 particella 107 sub 15, categoria "A/2", classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 91 mq (90 mq escluse aree scoperte), rendita € 290,51; indirizzo: Vicolo Ripa San Francesco n.3, piano: 2, intestato: [REDACTED] con sede a [REDACTED].

E' da rilevare che, sono da considerarsi pertinenze degli immobili pignorati, i seguenti beni comuni non censibili appartenenti al fabbricato: vano scale (sub 4), locale tecnico con accesso esterno (sub 5) e vano tecnico adibito a deposito interno alla tromba delle scale (sub 6).

Indicazione dei confini

L'intero fabbricato pignorato confina a Nord-Ovest e Sud-Est con spazio urbano di Vicolo Ripa (alla stessa quota del portone di ingresso), a Sud-Ovest con spazio urbano a quota inferiore (strapiombo su rupe rocciosa) ed a Nord-Ovest con fabbricato (particella 106) di proprietà altra ditta, salvo altri. Ogni unità immobiliare del fabbricato confina con gli spazi condominiali comuni del proprio piano e con una o più uu.ii. di proprietà della stessa ditta, i cui identificativi catastali sono rilevabili dall'elaborato planimetrico acquisito (Allegato 3.3).

Estremi dell'atto di pignoramento

L'immobile in oggetto risulta pignorato a seguito di atto giudiziario del 21/08/2017 (Rep. 1283) per tramite di delegato del Tribunale di Vibo Valentia a favore di XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX [REDACTED] e contro [REDACTED].
Tale atto risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 16/10/2017 (ai numeri: R.G. n. [REDACTED] R.P. n. 5996).

Estremi dell'atto di provenienza del bene

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla debitrice esecutata [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà, a seguito di [REDACTED] XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX [REDACTED] in forza dell'atto rep. n. [REDACTED] del 14/08/2017 a rogito Notaio Pasquale

Edoardo Merlino (trascritto in data [redacted] ai numeri [redacted]. Alla [redacted] invece, l'intera quota dei beni era pervenuta per acquisto da [redacted] (nata [redacted] il [redacted]), giusto atto di compravendita rep. n. [redacted] del 14/11/[redacted] a rogito Notaio Domenico Scordamaglia (trascritto in data 21/11/[redacted] ai numeri [redacted]) (Allegato 4).

3.3 - Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i...

Oggetto di pignoramento risulta essere un intero fabbricato da cielo a terra (noto come [redacted] Palazzo [redacted]) sito nel Comune di Tropea (VV) al n° 3 di Vicolo Ripa San Francesco (traversa di Largo Galluppi). Il fabbricato, di antica costruzione e di pregio, si sviluppa su più livelli (due piani fuori terra oltre seminterrato, anch'esso su due livelli) ed è composto da nove unità immobiliari (c.d.: "u.i.") con accesso da vano scale comune e portone di ingresso unico esterno.

Fanno parte del fabbricato, oltre al vano scale (sub 4), anche un locale tecnico con accesso esterno (sub 5) e un vano tecnico adibito a deposito interno alla tromba delle scale (sub 6).

Nel complesso, il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione in virtù degli evidenti interventi di risanamento conservativo effettuati, presumibilmente, di recente. La struttura portante del fabbricato è in muratura di tipo tufaceo, con solai dei piani principali costituiti da travi in legno e solette in calcestruzzo e solai dei piani ammezzati (soppalcati) costituiti da travi in ferro (tipo putrelle) e tavelloni in laterizio. In facciata risultano visibili i capo-chiave dei tiranti metallici utilizzati per incatenare tra loro le pareti murarie perimetrali ed inseriti, presumibilmente, con un recente intervento di riabilitazione strutturale dell'edificio. Il collegamento verticale tra i piani terra e primo è garantito da una scala condominiale, all'interno della quale si affaccia (al piano primo) un pozzo luce in cui sono allocate diverse aperture degli ambienti soppalcati ricavati nelle u.i. del piano primo. Il collegamento ai piani seminterrati avviene, invece, attraverso scale interne alle unità immobiliari che ne usufruiscono. Le u.i., che possiedono tutte diverse metrature, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione di un appartamento a cui si accede dal piano terra e che si sviluppa ai piani seminterrati S1 ed S2. Quest'ultimo, infatti, si presenta allo stato di "rustico" (catastalmente "in corso di costruzione") ed inagibile per la parziale demolizione dei piani di calpestio (solai tra i piani T ed S1 e tra i piani S1 ed S2). Le u.i. immobiliari ultimate (di cui 4 al PT e 4 al P1), convenzionalmente contraddistinte dalla proprietà con i numeri da 1 a 8, presentano finiture interne di buona qualità, ovvero: pavimenti in cotto; rivestimenti in ceramica; pareti intonacate a civile e tinteggiate oppure lasciate con pietra a vista; serramenti e scuri in legno; porte interne in legno; portoncino

identificativi: Foglio 5 Particella 107 Subalterno 11 - categoria A/2 - vani 3 - superficie catastale 77 mq - piano S1 e T.

6. Sub 12: Mini-Appartamento convenzionalmente contraddistinto con il n° 5

U.i. con accesso dal piano primo (secondo catastale) e sviluppo su due livelli tramite soppalco con affaccio su zona a doppia altezza. Attualmente si presenta composta da: camera con angolo cottura, bagno e camera da letto al piano primo; bagno e due camere da letto al piano soppalcato. Risulta censito al C.F. del Comune di Tropea con i seguenti identificativi: Foglio 5 Particella 107 Subalterno 12 - categoria A/2 - vani 5 - superficie catastale 69 mq - piano 2.

7. Sub 13: Mini-Appartamento convenzionalmente contraddistinto con il n° 8

U.i. con accesso dal piano primo (secondo catastale) e sviluppo su due livelli tramite soppalco con affaccio su zona a doppia altezza. Attualmente si presenta composta da: camera con angolo cottura, bagno e camera da letto al piano primo; camera da letto e bagno al piano soppalcato. Risulta censito al C.F. del Comune di Tropea con i seguenti identificativi: Foglio 5 Particella 107 Subalterno 13 - categoria A/2 - vani 4 - superficie 58 mq - piano 2.

8. Sub 14: Mini-Appartamento convenzionalmente contraddistinto con il n° 7

U.i. con accesso dal piano primo (secondo catastale) e sviluppo su due livelli tramite soppalco con affaccio su zona a doppia altezza. Attualmente si presenta composta da: camera con angolo cottura e bagno al piano primo; camera da letto e bagno, oltre zona aperta con posto letto, al piano soppalcato. Risulta censito al C.F. del Comune di Tropea con i seguenti identificativi: Foglio 5 Particella 107 Subalterno 14 - categoria A/2 - vani 4 - superficie 64 mq - piano 2.

9. Sub 15: Mini-Appartamento convenzionalmente contraddistinto con il n° 6

U.i. con accesso dal piano primo (secondo catastale) e sviluppo su due livelli tramite soppalco con affaccio su zona a doppia altezza. Attualmente si presenta composta da: camera con angolo cottura, bagno e camera da letto al piano primo; camera da letto e bagno, oltre zona aperta con due posti letto, al piano soppalcato. Risulta censito al C.F. del Comune di Tropea con i seguenti identificativi: Foglio 5 Particella 107 Subalterno 15 - categoria A/2 - vani 4,5 - superficie 91 mq - piano 2.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna e delle caratteristiche delle u.i. si può fare riferimento alla documentazione fotografica (Allegato 5) ed alle planimetrie catastali (Allegato 3.4), dal momento che quanto in esse riportato coincide con lo stato attuale degli immobili rilevato attraverso le misurazioni effettuate in sede di sopralluogo.

3.4 - Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i...

La piena proprietà dell'intero compendio pignorato, come già rappresentato, risulta in testa alla debitrice esecutata [REDACTED] risulta essere il Sig. XXXXXXXXXXXX. Quest'ultimo, in occasione del primo sopralluogo, ha riferito che il compendio pignorato si trova oggi in possesso del Sig. XXXXXXXXXXXX. Come si evince dalla prima relazione del Custode, le vicende giuridiche che hanno portato all'attuale situazione di possesso sono le seguenti:

<< Con contratto del [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia in data 12.08.2012 al n. 111 [REDACTED], "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, concesse in locazione al Sig. XXXXXXXXXXXX il fabbricato de quo per il periodo di un anno rinnovabile, salvo disdetta. La locazione fu stipulata ad uso abitativo per finalità turistica (casa vacanze). Prima della scadenza del contratto di locazione, ed esattamente, in data 03.11.2012 la "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX [REDACTED] vendeva, con semplice scrittura privata, al XXXXXXXXXXXX, immettendolo immediatamente nel possesso, l'intero fabbricato riservandosi, ai sensi dell'art.1500 c.c., l'esercizio del diritto di riscatto entro il termine del 31.01.2014. Il diritto di riscatto non fu mai esercitato. La compravendita non venne mai formalizzata nelle forme necessarie ai fini della trascrizione. Successivamente, con raccomandata del 24.12.2013 la "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX [REDACTED]", disdettava il contratto di locazione del 23.07.2012. In data 11.02.2014 veniva [REDACTED] "XXXXXXXXXX" con conferimento da parte della "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX [REDACTED] della proprietà dell'intero fabbricato oggi pignorato. Con atto del 02.04.2014 la XXXXXXXXXXXX intimava al XXXXXXXXXXXX lo sfratto (670/2014 RG). Il Tribunale di Vibo Valentia con provvedimento del 15.05.2014 non convalidava lo sfratto, rigettava la domanda di pronuncia dell'ordinanza provvisoria di rilascio e disponeva il mutamento del rito. Con ordinanza del 30.06.2015 emessa nella causa civile n. [REDACTED] attuata in data 07.02.2017 in virtù del provvedimento del 21.12.2016 emesso dal Tribunale di Vibo Valentia, Dott. Giuseppe Cardona, il XXXXXXXXXXXX veniva reimmesso nel possesso dei beni. Dalla documentazione prodotta dal XXXXXXXXXXXX risulta, altresì, essere pendente presso il Tribunale di Lamezia Terme una causa civile diretta ad accertare e dichiarare l'avvenuta compravendita del fabbricato staggito dalla XXXXXXXXXXXX al XXXXXXXXXXXX, nonché a disporre e/o dichiarare l'inefficacia dell'atto costitutivo della XXXXXXXXXXXX e /o del conseguente atto di conferimento.>>

Si evidenzia che, in occasione dei sopralluoghi, le unità immobiliari si presentavano disabitate, sebbene fossero tutte arredate e dotate di ogni comfort necessario a soddisfare le esigenze

abitative. Si è appreso, infatti, che gli immobili vengono principalmente utilizzati nel periodo estivo per fini turistici con concessione in godimento a terzi per periodi più o meno lunghi.

3.5 - Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente...

Tra tutte le formalità gravanti sui beni (riportate al successivo paragrafo 3.6) non è stato rilevato nulla che resterà a carico dell'acquirente.

Dalle informazioni ottenute, trattandosi di unità immobiliari costituenti un intero fabbricato, di unica proprietà, abitualmente utilizzato ad uso turistico - ricettivo nel solo periodo estivo, non risulta costituito un condominio e non esistono oneri di natura condominiale.

E' da rilevare, invece, la presenza di una domanda giudiziale - trascritta il 28/08/2014 ai numeri [REDACTED] - promossa da XXXXXXXXXXXX [REDACTED], con la quale il medesimo chiede la revoca dell'atto (redatto dal Notaio [REDACTED] E. in data [REDACTED] rep. 18) con il quale la "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX [REDACTED] nella [REDACTED] la proprietà dell'intero fabbricato che ospita gli immobili pignorati.

3.6 - Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati...

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario esaminante il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento risulta che le formalità presenti sugli immobili pignorati e che saranno cancellate a carico della procedura o, comunque, non saranno opponibili all'acquirente, sono le seguenti (in ordine cronologico):

1) Gravante sui beni descritti ai punti 6), 8) e 9) del paragrafo 3.3:

Ipoteca volontaria di Euro [REDACTED] a favore [REDACTED] di XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX a garanzia di un mutuo della durata di anni 7 concesso [REDACTED] "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX [REDACTED] in forza dell'atto redatto dal notaio Domenico Scordamaglia del 26.02.2004 [REDACTED] iscritta in data 03.03.2004 [REDACTED] ai nn.1765/133;

2) Gravante su tutti i beni descritti al paragrafo 3.3:

Ipoteca volontaria di Euro [REDACTED] a favore [REDACTED] della Banca Popolare di [REDACTED] a garanzia di un mutuo della durata di anni 1 e mesi 7 concesso alla società "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX [REDACTED] in forza dell'atto redatto dal notaio Beatrice Romano del 22.08.2008 [REDACTED] iscritta in data 28.08.2008 [REDACTED] ai nn.5153/738;

3) Gravante sul bene descritto al punto 2) del paragrafo 3.3:

Ipoteca legale di Euro [REDACTED] a favore di Equitalia ETR Spa derivante dal debito d'imposta di Euro [REDACTED] iscritta in data 11.09. [REDACTED] ai nn.5412/1135 a carico della società "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX [REDACTED]";

4) Gravante su tutti i beni descritti al paragrafo 3.3:

Ipoteca volontaria di Euro [REDACTED] a favore della Banca di XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX a garanzia di un mutuo della durata di anni 15 concesso alla società "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX [REDACTED]" in forza dell'atto redatto dal notaio Domenico Scordamaglia del 06.05. [REDACTED] rep.n. [REDACTED] iscritta in data 07.05. [REDACTED] ai nn.2730/533;

5) Gravante sui beni descritti ai punti 2), 3), 4), 5) e 7) del paragrafo 3.3:

Ipoteca legale di Euro [REDACTED] a favore di Equitalia ETR Spa derivante dal debito d'imposta di Euro [REDACTED] iscritta in data 13.01. [REDACTED] ai nn.246/138 a carico della società "XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX [REDACTED]";

6) Gravante su tutti i beni descritti al paragrafo 3.3:

Pignoramento immobiliare a favore del XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX" trascritto il 16.10.2017 ai nn.5588/4656 contro la XXXXXXXXXXXX;

7) Gravante su tutti i beni descritti al paragrafo 3.3:

Pignoramento immobiliare a favore del XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX" trascritto il 27.10.2017 ai nn.5753/4790 contro la XXXXXXXXXXXX.

Considerato che gli oneri di cancellazione (salvo eventuali compensi), per le tipologie di formalità riscontrate, possono così quantificarsi:

- ipoteche volontarie: tasse ipotecarie € 35,00;
- ipoteche legali: imposta = 0,5% importo debito + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse ipotecarie;
- pignoramenti: imposta € 200,00 + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse ipotecarie;

dunque, è possibile stimare che i costi di cancellazione a carico della presente procedura ammontano complessivamente ad € 2.135 circa.

3.7 - Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/ i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali...

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati, il sottoscritto CTU ha presentato formale istanza di accesso agli atti e, più volte, richiesto informazioni e delucidazioni (sia formalmente che informalmente) presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) di Tropea (Allegato 6).

Purtroppo, nonostante i numerosi, ma vani, accessi presso l'UTC, non è stata fornita alcuna documentazione tecnica-progettuale utile alla svolgimento della verifica richiesta. I vari addetti hanno riferito che la documentazione risulta "temporaneamente" smarrita, anche se nessuna attestazione è stata rilasciata in merito. Ciò ha, inevitabilmente, rallentato le operazioni peritali e costretto il CTU a richiedere ben due proroghe per la consegna della presente relazione.

Comunque, con assoluta certezza è possibile affermare che la costruzione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1967 e che, rispetto alla sua impostazione originaria, il fabbricato ha subito alcune variazioni significative, sia di tipo strutturale che di destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'attuazione degli interventi edilizi sul fabbricato si evince, oltre che dalle variazioni catastali (da 3 subalterni originari si è passati alla costituzione dei 9 subalterni attuali), anche dall'unica pratica tecnica fornita dall'UTC (Allegato 7), relativa ad un'ordinanza di demolizione di opere abusive in c.a. realizzate ai piani seminterrati del fabbricato de quo ed ingiunta alla ditta "XXXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXX", all'epoca proprietaria. Infatti, tralasciando il contenuto dell'ordinanza (alla quale, secondo la documentazione a corredo della pratica, la proprietà avrebbe ottemperato), è da rilevare che nella relazione tecnica redatta dall'UTC, per controllo edilizio eseguito sul fabbricato, vengono richiamate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 513/99 del 18/11/1999 avente ad oggetto: "Ristrutturazione e Risanamento Conservativo dell'ex Palazzo Romeo";
- Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) n.85/04 del 24/06/2004 avente ad oggetto: "Recupero locali sottotetto e seminterrati ai fini abitativi".

Pertanto, considerata l'indubbia esistenza di due pratiche edilizie sul fabbricato de quo ed il relativo oggetto attribuitogli ed, ancora, considerato che dall'attività di controllo edilizio su menzionata (posteriore alla data delle pratiche e, presumibilmente, dei relativi lavori) è emersa la sola contestazione delle opere in c.a. realizzate ai piani seminterrati, è lecito pensare che ai piani superiori (terra e primo) nulla fosse difforme o in contrasto con i progetti allora presentati.

Inoltre, secondo quanto rilevato in situ dal sottoscritto CTU, l'attuale utilizzazione (destinazione d'uso) degli spazi del fabbricato, relativamente ai piani terra e primo, può ritenersi conforme alle norme urbanistiche vigenti. Infatti, tutti i locali ispezionati sembrano rispettare i requisiti igienico-sanitari previsti per l'utilizzo ai fini abitativi. Qualora la distribuzione attuale degli spazi interni al fabbricato fosse diversa da quella rappresentata

negli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie presentate (ad oggi smarrite), la situazione potrebbe essere regolarizzata mediante una semplice S.C.I.A. in sanatoria.

Non risulta possibile, invece, verificare quale sia la destinazione d'uso dell'unità immobiliare attualmente allo stato di rustico (Sub 7 - "in corso di costruzione") che si sviluppa interamente ai piani seminterrati S1 ed S2. Pertanto, considerato che non è stato possibile nemmeno procedere ad ispezionarla e rilevarne le misure, a causa della sua inagibilità per la parziale demolizione dei piani di calpestio (solai tra i piani T ed S1 e tra i piani S1 ed S2), la stessa verrà esclusa dalla stima (vedi paragrafo 3.10).

Dal momento che nessuna documentazione è stata fornita per il fabbricato pignorato, non è stato possibile verificare nemmeno se esso sia dotato del certificato di agibilità.

Invece, considerato che dall'analisi della documentazione rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia e, soprattutto, che dal confronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie dello stato di fatto attuale non sono emerse incongruenze, è possibile affermare che per le u.i. pignorate non risultano difformità catastali di alcun genere.

3.8 - 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;

Come detto al punto precedente, non sono emerse difformità catastali di alcun genere. Pertanto, non è stato necessario eseguire variazioni, correzioni o integrazioni della documentazione catastale.

3.9 - Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica.... b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti...

a) Considerato che l'obbligo della certificazione energetica, oggi Attestato di Prestazione Energetica (APE), è stato previsto per gli edifici di nuova costruzione, ossia quelli per i quali è stato richiesto il permesso di costruire o presentata la Dia dopo l'8 ottobre 2005, è ragionevole pensare che gli immobili oggetto della presente procedura ne siano sprovvisti. Considerato che il costo per la redazione di un APE si aggira, mediamente, intorno ai 250,00 € per ogni unità immobiliare e che, ai fini della vendita dei beni pignorati con questa procedura, è obbligatorio dotare di APE n° 8 u.i. (dal momento che l'APE non si

redige per le u.i. non ultimate), si può facilmente stimare che il costo complessivo da considerare per la redazione degli APE ammonta a 2.000,00 € circa.

A tale proposito, il sottoscritto CTU, previa autorizzazione del Giudice a sostenere tali spese, si rende disponibile a redigere in tempo utile tutti gli APE necessari per la vendita.

b) Per quanto attiene gli impianti presenti all'interno degli immobili pignorati, non è stata rinvenuta alcuna documentazione amministrativa e tecnica ai sensi del D.M. n. 37 del 22/1/2008.

3.10 - Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione...

Preliminarmente, occorre sottolineare che, tra le città turistiche della Calabria (e non solo), Tropea può ritenersi la più ricercata dagli investitori, soprattutto stranieri, tanto che la domanda di acquisto o di affitto degli immobili è di gran lunga superiore all'offerta che il mercato può soddisfare; tale situazione determina, nell'uno e nell'altro caso, prezzi molto alti con scostamenti ed oscillazioni piuttosto significative. Pertanto, una stima corretta non potrà prescindere dalle predette considerazioni e, quindi, dalla valenza turistica del luogo in cui sorgono i beni oggetto di stima.

Nella formazione dei lotti di vendita, invece, sempre tenendo conto di quanto sopra, sono state svolte le seguenti considerazioni: a) vista la potenzialità dell'intero fabbricato a continuare ad essere utilizzato nell'ambito di una attività turistica - ricettiva (come ad esempio quella di "casa vacanze"), un lotto unico sarebbe maggiormente appetibile al mercato dei medio/grandi investitori; b) il taglio e la conformazione degli immobili, nonché la dotazione e la situazione impiantistica attuale (impianto di raffrescamento con unità centrale comune, impianto elettrico ed idrico alimentati attraverso rete comune con unico contatore, assenza di un impianto di riscaldamento necessario per i periodi invernali), rendono le u.i. ideali per svolgere una attività turistica - ricettiva gestita da un'unica proprietà.

Pertanto, anche se trattasi di u.i. distinte, sia fisicamente che catastalmente, si ritiene opportuno procedere alla vendita dell'intero sotto forma di lotto unico.

Per individuare il valore commerciale del lotto unico, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dei singoli beni che lo compongono. Nel farlo, considerato quanto riportato in merito alla conformità urbanistica ed edilizia (vedi paragrafo 3.7), si sono assunte le seguenti determinazioni: a) si è deciso di procedere alla stima delle sole u.i. ultimate dei piani terra e primo, computando per intero le superfici calpestabili dei piani soppalcati del piano primo e dei piani ammezzati del piano terra; b) si è deciso di tralasciare la stima dell'u.i.

attualmente allo stato di rustico (Sub 7 - "in corso di costruzione"), dal momento che, nel caso di costituzione di un unico lotto di vendita, l'u.i. potrà comunque essere inserita all'interno del lotto con un valore commerciale nullo, in virtù del fatto che il suo valore attuale può considerarsi compensato dai costi necessari per la sua regolarizzazione ed ultimazione (qualsiasi essa sia la destinazione d'uso a cui potrà essere adibita).

La determinazione del valore corrente di mercato dei beni pignorati oggetto di stima è stata realizzata - per cautela e maggior controllo - operando la media aritmetica dei valori ottenuti secondo due diversi criteri (o metodi) di stima.

In particolare, sono stati applicati il metodo "sintetico comparativo" e quello di "capitalizzazione del reddito" reale o potenziale del bene.

Metodo sintetico comparativo

Con tale metodo, di tipo "diretto", al valore di mercato si perviene per mezzo di un raffronto diretto tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Pertanto, esso è utilizzabile laddove sia possibile reperire direttamente prezzi di confronto realmente formati per transazioni avvenute sul mercato di beni immobiliari della stessa tipologia, noti, prefissati e assimilabili al caso specifico. Il procedimento diretto o comparativo porta alla ricerca delle valutazioni di riferimento che si possono ricondurre ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia tramite la consultazione diretta dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ("OMI") che attraverso la tradizionale ricerca indiretta (agenzie immobiliari, indagini di mercato direttamente sul luogo, pubblicazioni aste, etc.). La comparazione utilizzata nel metodo diretto è il frutto di una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene effettuata confrontando adeguati parametri tecnici, caratteristici ed economici determinati sulla base di buon senso, conoscenza del mercato e adeguata esperienza. Vanno considerati elementi di natura quantitativa, certa e insindacabile (come la consistenza metrica dell'immobile e le superfici) ed elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e, quindi, non solo accettati ma parametrati ad una gradazione di valori (coefficienti) in cui far convergere una serie di caratteristiche estrinseche (localizzazione e posizione nel tessuto urbano, presenza di attrezzature e servizi collettivi, disponibilità di verde pubblico e parcheggi, disponibilità di spazi privati e/o condominiali, stato conservativo delle parti comuni, ecc.) ed intrinseche (età della costruzione, stato conservativo, dotazione impiantistica, altezza di piano, orientamento, panoramicità, regime locativo, presenza di vincoli, ecc.) del bene stesso. Dal prodotto dei singoli coefficienti correttivi scaturisce il *coefficiente globale* ("Cglob"). Il criterio adotta come parametro tecnico la "superficie

convenzionale", ossia il metro quadro convenzionale a cui associare un *valore medio unitario* ("*Vmu*") desunto dai dati medio-statistici disponibili. Per l'applicazione pratica del metodo, bisogna perciò rilevare la superficie reale lorda dell'immobile e correggerla con opportuni valori (così come indicato dalla dottrina) in modo da giungere alla virtuale *superficie commerciale* ("*Scom*"). In particolare, per il computo della *superficie commerciale* si considera la somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e dai muri perimetrali, quest'ultime computate per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, eccetto per i muri in comunione, computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm) e delle superfici ponderate delle pertinenze esclusive (balconi, terrazze, etc.) rispetto a quelle reali, secondo la consuetudine nel mercato immobiliare della zona (solitamente tra il 30% e il 50%).

Pertanto, utilizzando la metodologia di calcolo suddetta, per gli immobili oggetto di stima si sono ottenute le seguenti superfici commerciali:

Identificativo unità immobiliare [Subalterno catastale]	Superficie commerciale "Scom" [mq]
Sub 8	73
Sub 9	57
Sub 10	67
Sub 11	77
Sub 12	69
Sub 13	58
Sub 14	64
Sub 15	91
<i>Superficie commerciale totale</i>	556

Per il calcolo del coefficiente globale, dal momento che le u.i. da stimare sono ubicate tutte all'interno dello stesso edificio e che i valori unitari rilevati dalle indagini di mercato sono riferiti tutti ad immobili appartenenti alla stessa zona (ovvero al centro storico di Tropea), sono stati tralasciati i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche estrinseche e sono stati utilizzati soltanto i coefficienti correttivi relativi alle seguenti caratteristiche intrinseche:

- Coefficiente di costruzione "Cc": Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio per via della costruzione in cui è ubicato. Esso è

- funzione, ad esempio, dell'età della costruzione, della tipologia costruttiva, dello stato conservativo, dell'eventuale presenza di pregi artistici o architettonici.
- Coefficiente di orientamento "Co": Tale coefficiente tiene conto dei maggiori o minori vantaggi che derivano ad un alloggio per la sua posizione rispetto ai punti cardinali.
 - Coefficiente di piano "Cpi": Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio per il fatto di trovarsi ad altezza maggiore o minore rispetto al piano strada. Esso è funzione, ad esempio, della comodità di accesso (quindi alla presenza dell'ascensore), della luminosità, della soggezione ai venti, dell'onerosità delle spese condominiali.
 - Coefficiente di panoramicità "Cpa": Tale coefficiente tiene conto della maggiore o minore appetibilità sul mercato che deriva ad un alloggio per la presenza o l'assenza di una particolare vista panoramica.
 - Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio "Cfg": Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio in virtù del livello minimo garantito di standards di abitabilità, di norme igieniche e di dotazioni impiantistiche e tecnologiche. Esso è funzione, ad esempio, dell'altezza dei soffitti, del numero di finestrate, delle dimensioni della cucina (abitabile o meno), dell'eventuale presenza di bagni con areazione forzata, della funzionalità distributiva degli spazi interni, della presenza di ulteriori impianti tecnologici rispetto a quelli essenziali.

Una volta calcolati i singoli coefficienti correttivi per ogni u.i., il coefficiente globale è stato ottenuto effettuando il loro prodotto, così come riportato nella seguente tabella:

Id. [Sub]	Cc	Co	Cpi	Cpa	Cfg	Cglob
Sub 8	1,03	0,99	1	1,04	0,99	1,050
Sub 9	1,03	1	1	1,05	0,99	1,071
Sub 10	1,03	0,99	1	1,03	0,99	1,040
Sub 11	1,03	0,98	1	1,03	0,99	1,029
Sub 12	1,03	0,97	0,99	1,02	0,99	0,999
Sub 13	1,03	0,96	0,99	0,99	0,99	0,959
Sub 14	1,03	1	0,99	1,03	0,99	1,040
Sub 15	1,03	0,98	0,99	1,05	0,99	1,039

Una volta determinati la *superficie commerciale* ed il *coefficiente globale*, questi vanno messi in relazione con il *valore medio unitario* rilevato ed espresso in €/mq.

Nel caso in esame, il *valore medio unitario* è scaturito dalla comparazione tra:

- i valori OMI (2° semestre 2017) pubblicati dall’Agenzia del Territorio che, nella zona specifica (Tropea - Zona B2 - Centrale) e riferiti alla tipologia delle abitazioni di tipo civile (categoria catastale A/2) con stato conservativo "normale", presentano un valore minimo di 1.300 €/mq ed un valore massimo di 1.700 €/mq di superficie lorda;
- i valori di mercato, desunti dall’esperienza professionale dello scrivente nonché scaturiti da approfondite ricerche sulle pubblicazioni del settore (annunci di agenzie immobiliari della zona, annunci su siti web, riviste di aste immobiliari, ecc.), relativi ad immobili con caratteristiche paragonabili a quello in esame, quindi di elevato pregio, che presentano valori molto alti con un minimo di 2.500 €/mq ed un massimo di 3.500 €/mq.

Effettuando la media aritmetica dei valori medi desunti dalle pubblicazioni OMI e dalle ricerche dirette si ottiene un *valore medio unitario "Vmu"* pari a 2.250 €/mq.

Perciò, applicando la formula:

$$Scom \times Cglob \times Vmu = Vcom$$

si ottengono, per gli immobili in oggetto, i valori commerciali riportati nella tabella seguente:

Identificativo unità immobiliare [Subalterno catastale]	Valore commerciale "Vcom_1" [€]
Sub 8	172.443,30
Sub 9	137.315,35
Sub 10	156.748,05
Sub 11	178.323,66
Sub 12	155.064,05
Sub 13	125.205,83
Sub 14	149.729,48
Sub 15	212.689,92
Valore commerciale totale _ 1	1.287.519,65

Metodo di capitalizzazione del reddito

Tale metodo di stima, di tipo "indiretto", si basa sul presupposto che un bene vale per quello che rende e, cioè, che il *valore commerciale* ("*Vcom*") è pari al *valore di capitalizzazione* ("*Vcap*"). Chiaramente si tratta di un criterio applicabile solamente a quei beni che producono un reddito, come ad esempio terreni o fabbricati. In questi casi il valore del bene è ottenuto calcolando il valore attuale del reddito che tali beni produrranno in futuro. Il reddito annuo fornito da un immobile è quello derivante dalla locazione dell'immobile stesso, alle condizioni di mercato vigenti al momento della valutazione. Il canone annuo di locazione deve essere ordinario e può essere un canone reale (se l'immobile è realmente concesso in locazione) o presunto (attraverso l'attribuzione presuntiva del più probabile canone di locazione annuo). Il *reddito annuo netto* ("*Ran*") fornito da un immobile è dato dalla differenza tra il canone annuo lordo ordinario o *reddito annuo lordo* ("*Ral*") e le spese ordinarie a carico della proprietà, cosiddette "*spese padronali*" ("*Sp*"), in cui rientrano le quote per la conservazione e la manutenzione dell'immobile, gli eventuali servizi, le eventuali perdite per sfritto e inesigibilità, i tributi e gli oneri finanziari passivi. Quando non si dispone di elementi contabili affidabili, tali spese possono essere calcolate empiricamente come incidenza statistica percentuale sul reddito annuo lordo. Il più probabile valore unitario di mercato viene calcolato applicando la formula finanziaria in cui il *reddito annuo netto* va diviso per il *saggio di capitalizzazione* ("*Scap*"), riconducibile al saggio di rischio dell'investimento immobiliare. Normalmente la ricerca del saggio di capitalizzazione avviene per via empirica: gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% e il 6% (valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, etc.; valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.).

Tutto ciò premesso e considerato, i valori utilizzati per l'applicazione di tale criterio sono stati i seguenti:

– *reddito annuo lordo* ("*Ral*") ottenuto come media aritmetica tra:

- 1) il reddito annuo lordo che si ottiene moltiplicando il canone d'affitto mensile medio desunto dalle pubblicazioni OMI (che per immobili simili e della stessa zona è pari a 6,10 €/mese per mq di superficie dell'immobile) per 12 mensilità e per i mq effettivi di ogni immobile;

- 2) il reddito annuo lordo che si ottiene moltiplicando il canone d'affitto settimanale medio usuale del periodo estivo desunto dalle ricerche dirette (che per immobili simili, dello stesso taglio e della stessa zona è pari a 45 €/mese per mq di superficie dell'immobile) per 4 mensilità (periodo estivo) e per i mq effettivi di ogni immobile;
- *spese padronali ("Sp")*: percentuale forfettaria del 20% da decurtare al "Ral";
 - *saggio di capitalizzazione ("Scap")* pari al 4,5 % (valore medio tra 3% e 6%).

Perciò, applicando la formula:

$$Ran : Scap = Vcap = Vcom$$

si ottengono, per gli immobili in oggetto, i valori commerciali riportati nella tabella seguente:

Identificativo unità immobiliare [Subalterno catastale]	Valore commerciale "Vcom_2" [€]
Sub 8	164.298,67
Sub 9	128.288,00
Sub 10	150.794,67
Sub 11	173.301,33
Sub 12	155.296,00
Sub 13	130.538,67
Sub 14	144.042,67
Sub 15	204.810,67
Valore commerciale totale _ 2	1.251.370,67

Valutazione finale

Dal confronto tra i valori ottenuti con i due distinti metodi di stima utilizzati (metodo sintetico comparativo e metodo di capitalizzazione del reddito) si evince che lo scostamento massimo dei valori si attesta intorno al 7% e, quindi, al di sotto del tetto massimo del 10% da non superare per considerare valida l'adozione di entrambi i procedimenti.

Pertanto, i valori commerciali delle singole unità immobiliari e, quindi, dell'intero edificio, possono essere ottenuti come media aritmetica dei valori Vcom_1 e Vcom_2 precedentemente individuati, come rappresentato nella seguente tabella:

Identificativo unità immobiliare [Subalterno catastale]	Valore commerciale "Vcom" (media di Vcom_1 e Vcom_2) [€]
Sub 8	168.370,98
Sub 9	132.801,68
Sub 10	153.771,36
Sub 11	175.812,50
Sub 12	155.180,03
Sub 13	127.872,25
Sub 14	146.886,08
Sub 15	208.750,29
Valore commerciale totale finale	1.269.445,16

In conclusione, assoggettando il valore finale ottenuto alle forfettarie detrazioni per considerare eventuali spese da sostenere per regolarizzare la situazione urbanistica-edilizia (vedi paragrafo 3.7) ed agli arrotondamenti necessari per considerare le approssimazioni di calcolo insite nei procedimenti di stima adottati, si può affermare che **il valore finale di vendita del lotto unico dovrà essere pari ad € 1.250.000,00.**

3.11 - Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate...

Come già detto, trattandosi di unità immobiliari costituenti un intero fabbricato, di unica proprietà, abitualmente utilizzato ad uso turistico - ricettivo nel solo periodo estivo, non risulta costituito un condominio e non esistono né oneri di natura condominiale né, tantomeno, spese fisse di gestione, di manutenzione o straordinarie.

3.12 - Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita...

Avendo costituito un unico lotto di vendita, non risulta necessario procedere alla distinzione delle formalità da cancellare per ogni singolo bene costituente il lotto. Onde evitare inutili

5	107	14	A/2	1	4 VANI	2	Euro 258,23
5	107	15	A/2	1	4,5 VANI	2	Euro 290,51

<u>Indirizzo</u>	VICOLO RIPA SAN FRANCESCO N.3
------------------	-------------------------------

<u>Confini:</u>	L'intero fabbricato confina su due lati con spazio urbano di Vicolo Ripa e su un lato con fabbricato (particella 106) di proprietà altra ditta, salvo altri.
-----------------	--

E' da rilevare che, sono da considerarsi pertinenze degli immobili pignorati, i seguenti beni comuni non censibili appartenenti al fabbricato: vano scale (sub 4), locale tecnico con accesso esterno (sub 5) e vano tecnico adibito a deposito interno alla tromba delle scale (sub 6).

3.14 - Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento...

Dall'esito dei sopralluoghi effettuati, sembra che i beni oggetto di pignoramento non contengano materiali pericolosi (tipo eternit, etc.) per i quali sia necessario procedere allo smaltimento.

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

Non si ritiene opportuno procedere alla conversione della destinazione d'uso dei beni staggiti.

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

Per quanto potuto accertare, i beni staggiti non risultano destinatari di contributi regionali o comunitari.

3.17 - Dica infine quant'altro ritenuto utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Non si ritiene di dover aggiungere altro rispetto a quanto già evidenziato nel corpo della presente relazione peritale.

4 - NOTE CONCLUSIVE E CONGEDO C.T.U.

Il C.T.U. fa presente che la bozza della presente relazione è stata inviata alle parti in data 11/10/2018 e che, nei dieci giorni successivi (ovvero i termini fissati dal Giudice nell'ordinanza di nomina e formulazione del quesito), non sono pervenute osservazioni tecniche. Pertanto, confermando quanto contenuto nella bozza, la presente relazione definitiva, completa degli allegati sotto elencati, sarà depositata telematicamente il giorno prima dell'udienza fissata per la vendita (ovvero nel rispetto dei termini assegnati) ed, altresì, trasmessa in copia cortesia alle parti a mezzo posta elettronica certificata.

Alla presente relazione definitiva risultano allegati:

- 1.1) Verbale di sopralluogo del 07/02/2018;
- 1.2) Verbale di sopralluogo del 23/02/2018;
- 2) Ortofoto satellitare della zona in cui ricadono gli immobili pignorati
- 3.1) Visure catastali storiche degli immobili pignorati
- 3.2) Estratto di mappa catastale della zona in cui ricadono gli immobili pignorati
- 3.3) Elaborato planimetrico dell'edificio in cui sono ubicati gli immobili pignorati
- 3.4) Planimetrie catastali degli immobili pignorati
- 4) Atto originario di provenienza degli immobili pignorati
- 5) Documentazione fotografica degli immobili pignorati
- 6) Documentazione attestante l'accesso agli atti presso l'UTC di Tropea
- 7) Pratica di controllo edilizio svolta sul fabbricato nel 2007
- 8) Descrizione dei beni su foglio separato

- CONGEDO C.T.U. -

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione e fermo restando, a giudizio del sottoscritto C.T.U., il valore dei beni oggetto della presente procedura così come stimato con la presente relazione (lotto unico del valore di € 1.250.000,00), si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza.

Vibo Valentia, 22/10/2018

IL CTU

Ing. Vincenzo Maluccio