

PDF Eraser Free

Architetto Elisa Filardo

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. 54/2024

BCC NPLS 2019 SRL

contro ..

+ ALTRI

Custode Giudiziario: avv. Avv. Valeria De Pascali

Com mittente: **G.E. DOTT.SSA GIULIA OREFICE**

Tribunale di Vibo Valentia

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA

Descrizione e valutazione di alcuni immobile ubicati nel Comune di Rombiolo (VV), oggetto di procedura esecutiva immobiliare n. 54/2024 promossa da BCC NPLS 2019 SRL *contro* PANZITTA ROSARIO + ALTRI

Vibo Valentia (VV), 09 MAGGIO 2026

Timbro e Firma



PDF Eraser Free

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI.....	5
PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	10
DESCRIZIONE LOTTO 1	12
SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA.....	18
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	18
STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE.....	18
PARTE III – RISULTATI DELL'ANALISI.....	19
METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	19
METODO COMPARATIVO.....	19
APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI..	18
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	21
CONCLUSIONI.....	24

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

APPENDICI

- APPENDICE 1** – VERBALE DI GIURAMENTO DEL CTU E QUESITI
- APPENDICE 2** – ESTRATTO BANCA DATI QUOTAZIONI O.M.I.



PDF Eraser Free**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio****PREMESSA**

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio – Descrizione e valutazione di un immobile ubicato nel Comune di Pizzo (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n. 54/2024 promossa da BCC NPLS 2019 SRL *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 Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV), per incarico conferitole dal **Giudice dell'Esecuzione, DOTT.SSA GIULIA OREFICE** (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 gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 54/2024, promossa da *BCC NPLS 2019 SRL contro*

_____, siti in agro del Comune di Rombiolo 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;*



PDF Eraser Free

- *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.



PDF Eraser Free**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. 54/2024**

PROMOSSA DA

BCC NPLS 2019 SRL - P.iva n. 05033050260 (C.F. **05033050260**), con sede in **Conegliano (TV)** alla Via **Vittorio Alfieri**, n. 1

CONTRO

I beni oggetto di pignoramento, come accennato in premessa, sono costituiti da:

- **n. 1 immobile** a destinazione residenziale, sito nel Comune di Rombiolo alla Via Petroso 5, censito al foglio 19 particella 753 sub 1, piano T, cat. A/3, cl.3, vani 5,5, in testa ai debitori per la piena proprietà nella misura di 1/2 ciascuno;
- **n. 1 immobile** a destinazione residenziale, sito nel Comune di Rombiolo alla Via I Maggio, censito al foglio 19 particella 1511 sub 1, piano T, cat. A/2, cl.U, vani 7, in testa ai debitori per la piena proprietà nella misura di 1/2 ciascuno;
- **n. 1 immobile** a destinazione residenziale, sito nel Comune di Rombiolo alla Via I Maggio, censito al foglio 19 particella 1511 sub 2, piano 1, cat. A/2, cl.U, vani 7, in testa ai debitori per la piena proprietà nella misura di 1/2 ciascuno;
- **n. 1 immobile** a destinazione residenziale, sito nel Comune di Rombiolo alla Via I Maggio, censito al foglio 19 particella 1511 sub 3, piano 2, cat. A/2, cl.U, vani 7, in testa ai debitori per la piena proprietà nella misura di 1/2 ciascuno;
- **n. 1 immobile** a destinazione residenziale, sito nel Comune di Rombiolo alla Via I Maggio, censito al foglio 19 particella 1511 sub 4, piano T, cat. A/4, cl.2, vani 7, in testa ai debitori per la piena proprietà nella misura di 1/2 ciascuno;
- **n. 1 immobile** costituito da terreno, sito nel Comune di Rombiolo, censito al foglio 19 particella 241 AA uliveto, 955 mq ca., in testa ai debitori per la piena proprietà nella misura di 1/2 ciascuno;
- **n. 1 immobile** costituito da terreno, sito nel Comune di Rombiolo, censito al foglio 19



PDF Eraser Free

particella 241 AB uliveto, 1.052 mq ca., in testa ai debitori per la piena proprietà nella misura di 1/2 ciascuno;

Le attività peritali sui luoghi, come concordato con il custode giudiziario, **Avv. Valeri De Pascali**, sono state avviate in data 22/01/2025, tramite la realizzazione delle necessarie verifiche e dei rilevamenti metrici e fotografici a carico degli ambienti interni ed esterni dei beni pignorati (i cui esiti sono riportati, rispettivamente, in *Allegato 1* – Documentazione catastale, in *Allegato 2* – Documentazione fotografica ed in *Allegato 3* – Documentazione grafica).

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto all'atto di pignoramento, sia in relazione alla tipologia degli immobili pignorati (categoria A/2), sia riguardo al loro numero e alla consistenza. Tali incongruenze risultano riconducibili al fatto che i fabbricati indicati nell'atto derivano da un accertamento con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010, effettuato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio in assenza di dichiarazione catastale da parte dei soggetti obbligati, con conseguente iscrizione provvisoria in catasto. Pertanto, a seguito di apposita richiesta autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto in data 14/04/2026 ad un ulteriore sopralluogo, finalizzato alla misurazione dei fabbricati effettivamente esistenti, ed è attualmente in corso l'allineamento dei dati catastali al fine di correggere le incongruenze riscontrate.

Alla data del sopralluogo pertanto gli immobili in testa ai debitori risultano i seguenti:

- **n. 1 immobile** a destinazione residenziale, sito nel Comune di Rombiolo alla Via Petroso 5, censito al foglio 19 particella 753 sub 1, piano T, cat. A/3, cl.3, vani 5,5, in testa ai debitori per la piena proprietà nella misura di 1/2 ciascuno, edificato sulla particella 241 Fg 19 ;
- **n. 1 immobile** costituito da terreno, sito nel Comune di Rombiolo , censito al foglio 19 particella 241 uliveto, 2.007 mq ca., in testa ai debitori per la piena proprietà nella misura di 1/2 ciascuno;
- **n. 1 immobile** costituito da tettoia su struttura in muratura, rientrante in categoria C/7 ad uso deposito con chiusure in mattoni di cemento su 2 lati, sito nel Comune di Rombiolo; l'immobile oggetto di accertamento ed erroneamente accatastato dall'Agenzia dell'Entrate in categoria A/2 sorge sulla particella censita al n. 241 del fg. 19; per detto immobile si sta procedendo ad allineamento catastale.

Dette attività sono state sviluppate, inoltre, mediante la disamina della documentazione tecnica reperita presso gli uffici del Comune di Rombiolo e sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Nazionale, nonché con l'acquisizione di dati ed informazioni funzionali all'esecuzione di una



PDF Eraser Free

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.



PDF Eraser Free

PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente perizia tecnica riguarda la stima del *più probabile valore di mercato* di **n. 3 (tre)** immobili ubicati nel Comune di Rombiolo.



Figura 1 - Inquadramento territoriale. In evidenza, l'ubicazione dell'area in esame.

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.

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;

Architetto Elisa Filardo

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552
e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

PDF Eraser Free



Figura 2 - Inquadramento territoriale . In evidenza l'immobile oggetto di analisi.

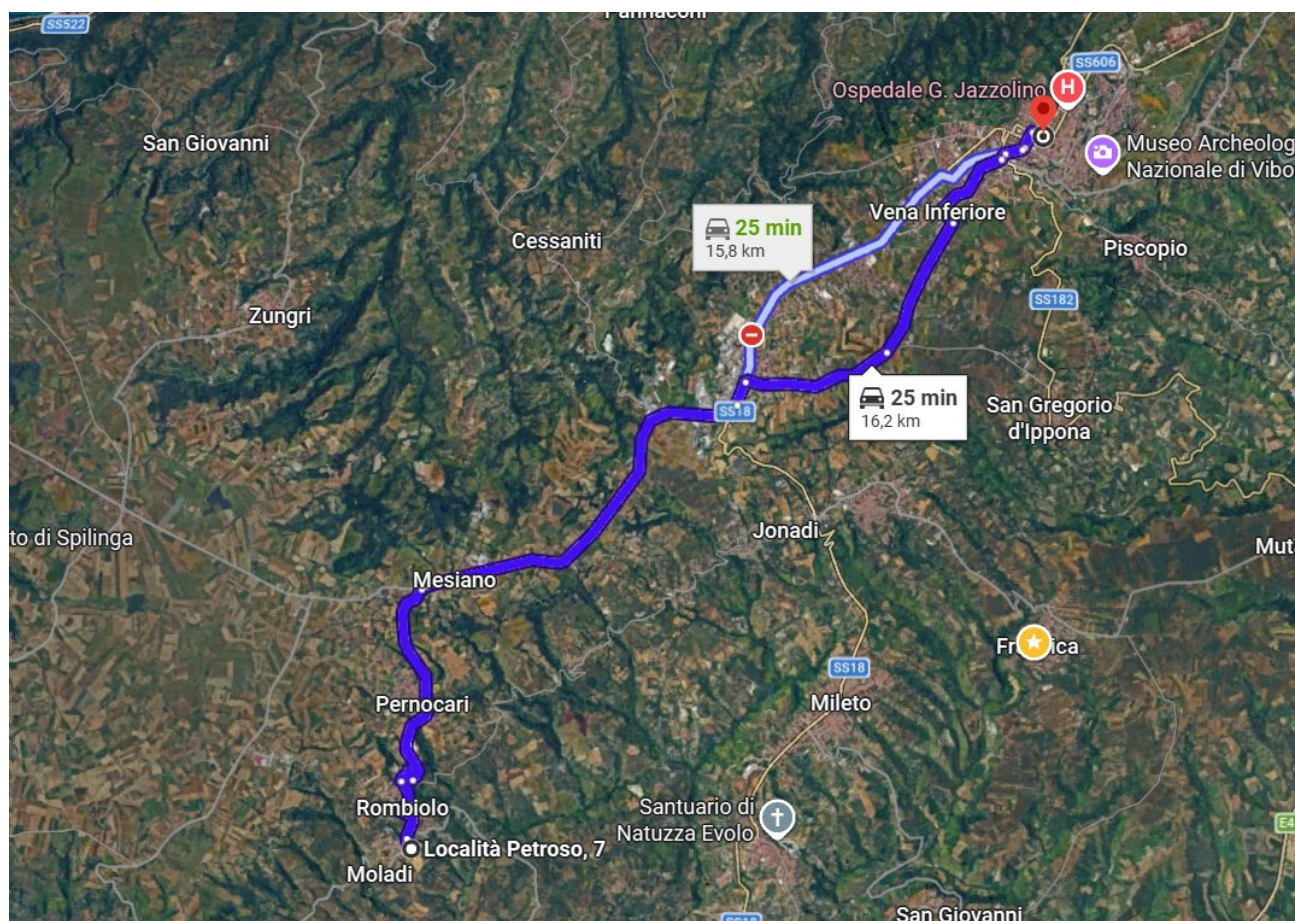


Figura 3 - Inquadramento territoriale. In evidenza, la distanza del cespite dal centro del capoluogo di Provincia (km 16 ca)



PDF Eraser Free

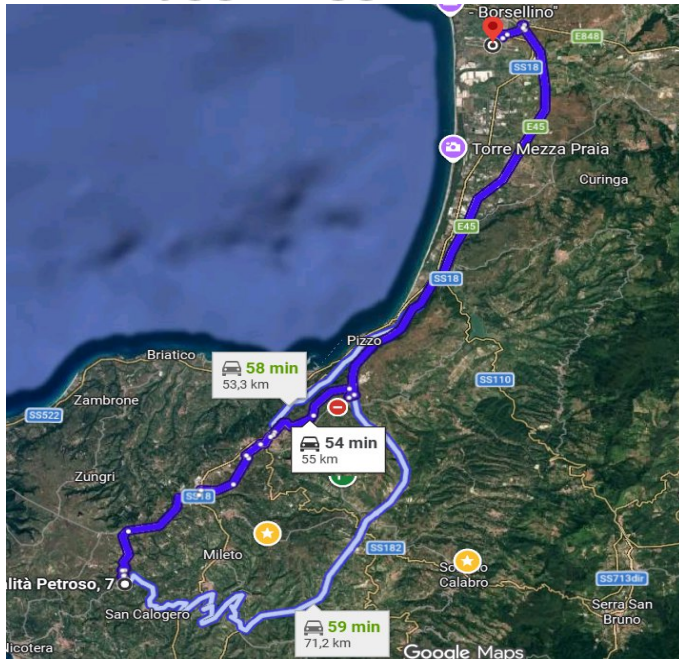


Figura 4-5-6 - Inquadramento territoriale. In evidenza, la distanza del cespite dall'aeroporto di Lamezia Terme (CZ) (km 60 ca), dal porto



PDF Eraser Free

turistico di Vibo Valentia Marina (km 30 ca) e dalla stazione ferroviaria (km 30 ca)

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.



PDF Eraser Free**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI****IMMOBILE FG. 19 PART 753**

L'immobile sottoposto a pignoramento per la piena proprietà (giusta trascrizione del 02.12.2024 al n. 6543), è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia, Comune di Rombiolo, come segue: **foglio di mappa n.19 particella n. 753 , cat. A/3 – cl. 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 136,34**, confinante per tre lati con particella 241 (stessa ditta) e per un lato con particella 1372 (altra ditta).

Il cespite in esame, risulta essere un unico fabbricato, costituito da n. 1 piani, ed ubicato in un'area periferica del comune di Rombiolo.

Per esigenze metodologiche, nonché espositive (al fine di evitare inutili ridondanze nella illustrazione delle informazioni riportate, esplicitando al meglio, sin dai primi step, il processo di stima), si precisa che il cespite in esame sarà denominato **“LOTTO 1”**.

IMMOBILE FG. 19 PART 241

L'immobile sottoposto a pignoramento per la piena proprietà (giusta trascrizione del 02.12.2024 al n. 6543), è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia, Comune di Rombiolo, come segue: dal 09/07/1985 al 14/02/2003 **foglio di mappa n.19 particella n.241, superficie 3.170 mq, reddito dominicale € 16,37, reddito agrario € 5,73**, dal 14/02/2003 al 08/03/2007 **foglio di mappa n.19 particella n.241, superficie 2.007 mq, reddito dominicale € 10,37, reddito agrario € 3,73**, (frazionamento e costituzione di fabbricato), dal 08/03/2007 al 24/04/2012 particella divisa in due porzioni:

- foglio 19 particella 241 AA uliveto, 955 mq, reddito dominicale € 4,44, reddito agrario € 4,19 e foglio 19 particella 241 AB uliveto, 1.052 mq, reddito dominicale € 6,75, reddito agrario € 2,36, dal 24/04/2012 al 07/12/2012 foglio 19 particella 241 AA uliveto, 955 mq, reddito dominicale € 4,44, reddito agrario € 4,19;
- foglio 19 particella 241 AB uliveto, 1.025 mq, reddito dominicale € 0.00, reddito agrario € 0,00 (particella interessata da immobile oggetto di accertamento poichè non regolarizzato);

Si precisa che il cespite in esame sarà considerato unico, così come si presenta sullo stato dei luoghi e verrà denominato **“LOTTO 2”** ed il fabbricato oggetto di accertamento (oggi censito al fg. 19 part. 1511) , e che insiste sullo stesso, verrà denominato **“LOTTO 3”**



PDF Eraser Free

Il terreno, che costituisce pertanto l'area di pertinenza di entrambi i fabbricati, confina con la Via Petroso, da cui si accede e con le particelle n. 753, 754, 1422 e 1433.

Per esigenze metodologiche, nonché espositive (al fine di evitare inutili ridondanze nella illustrazione delle informazioni riportate, esplicitando al meglio, sin dai primi step, il processo di stima).

Si riporta di seguito, quindi, la descrizione dettagliata dei lotti in testa all'esecutato (risultanti dalle verifiche effettuate *in situ* e dalle indagini condotte per l'analisi sviluppata nel presente lavoro), recante gli elementi utili ai fini del processo estimativo.

DESCRIZIONE LOTTO 1 – IMMOBILE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE [FG 19, PART. 753]

Il fabbricato indipendente si affaccia su tre lati sulla particella n. 241, che ne costituisce corte pertinenziale esclusiva, con accesso diretto dalla Via Petroso. L'immobile risulta realizzato in muratura tradizionale, con conformazione planimetrica regolare, prospetti semplici caratterizzati da aperture lineari ed allineate e copertura a falde inclinate.

Per caratteristiche costruttive e tipologiche, il fabbricato può essere ricondotto ad un'epoca realizzativa risalente ad oltre 60 anni fa. Lo stesso si presenta isolato rispetto agli edifici circostanti, con buona esposizione ed accessibilità diretta dalla viabilità pubblica. Lo stato manutentivo esterno appare nel complesso mediocre, con evidenti segni di degrado superficiale, alterazioni delle finiture esterne, presenza di porzioni ammalorate dell'intonaco e manutenzioni eseguite in maniera non omogenea.

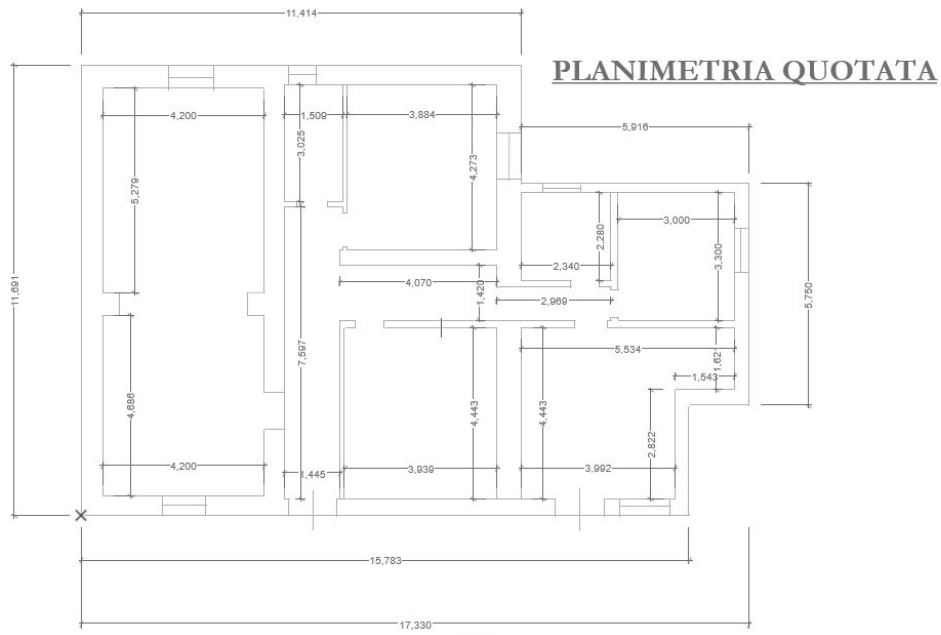
L'unità immobiliare, sviluppata interamente al piano terra, è composta da corridoio d'ingresso con funzione distributiva, n. 3 camere da letto, ambiente soggiorno-pranzo con cucina, n. 2 servizi igienici ed una taverna avente accesso indipendente dalla corte esterna. La superficie complessiva rilevata risulta pari a mq 179,90, corrispondente ad una superficie commerciale di mq 139,00, con altezza interna media pari a m 3,00, per come meglio rappresentato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Una porzione del fabbricato risulta interessata da ampliamento realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo. Tale porzione, riconoscibile anche per le differenti caratteristiche costruttive rispetto al corpo originario, presenta una copertura realizzata con struttura leggera ad elementi metallici e pannellature prefabbricate di tamponamento, evidenziando una qualità costruttiva modesta e soluzioni esecutive prive di uniformità con il resto dell'immobile.

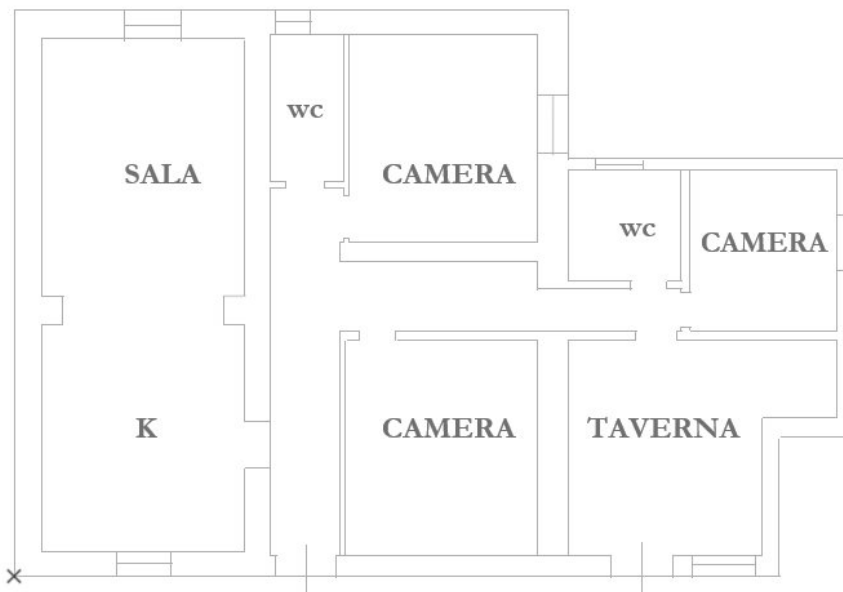
L'ampliamento abusivo manifesta condizioni manutentive carenti, con presenza di materiali non adeguatamente rifiniti, impiantistica a vista e segni di esecuzione edilizia non conforme agli ordinari standard tecnico-costruttivi.



PDF Eraser Free



PLANIMETRIA FUNZIONALE



Architetto Elisa Filardo

14



PDF Eraser Free

PLANIMETRIA DIMENSIONALE

In estrema sintesi, si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura dell'immobile, che all'atto del sopralluogo risulta chiaramente disabitato:

- *Strutture di fondazione, di elevazione:* realizzati in muratura portante
- *Intonaci/finiture interne:* intonaco civile per interni.
- *Pavimentazione:* ceramica.
- *Impianto di riscaldamento/condizionamento:* presente impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori;
- *Infissi esterni:* alluminio con persiane in alluminio.
- *Infissi interni:* legno.
- *Segni di dissesto e/o degrado:* rilevato degrado interno ed esterno
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:* mediocre.

Con riferimento alle più importanti *caratteristiche esterne* del bene, si rileva che le *condizioni climatiche* dell'area in esame sono quelle tipiche delle aree della regione mediterranea (caratterizzata da



PDF Eraser Free

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 dal capoluogo di provincia*, il cespite in oggetto è ubicato a circa km 16 dal centro cittadino, a circa 30 km dalla stazione ferroviaria ed a 60 km dall'aeroporto di Lamezia Terme (CZ).



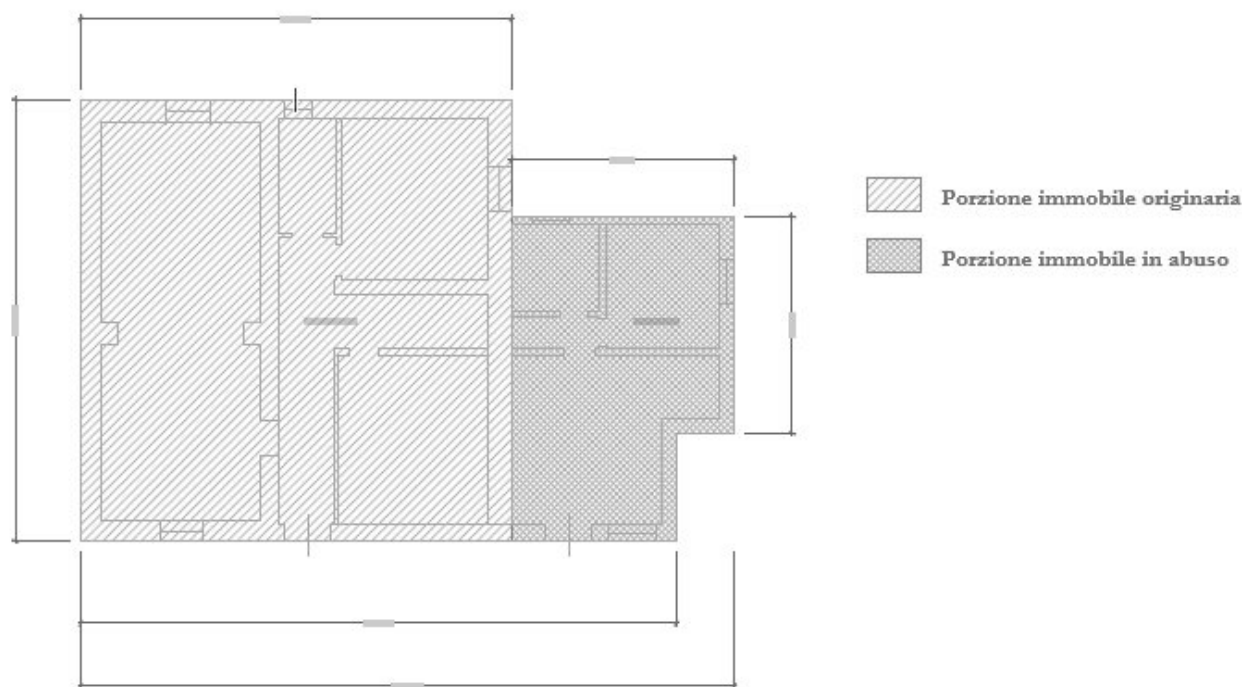
PDF Eraser Free

SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato, sulla particella 241 fg 19, in data anteriore al 1967, pertanto non è stato rinvenuto il fascicolo amministrativo dell'immobile né, il titolo autorizzativo, essendo questi non obbligatori all'epoca o andati smarriti.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati a carico dell'immobile evidenti interventi edilizi di successiva realizzazione, per i quali non risultano essere presentate le relative pratiche edilizie e che saranno dettagliatamente descritti di seguito:

1. **Ampliamento** – E' stato realizzato sull'immobile un ampliamento pari a mq 46.47, in continuità all'immobile esistente



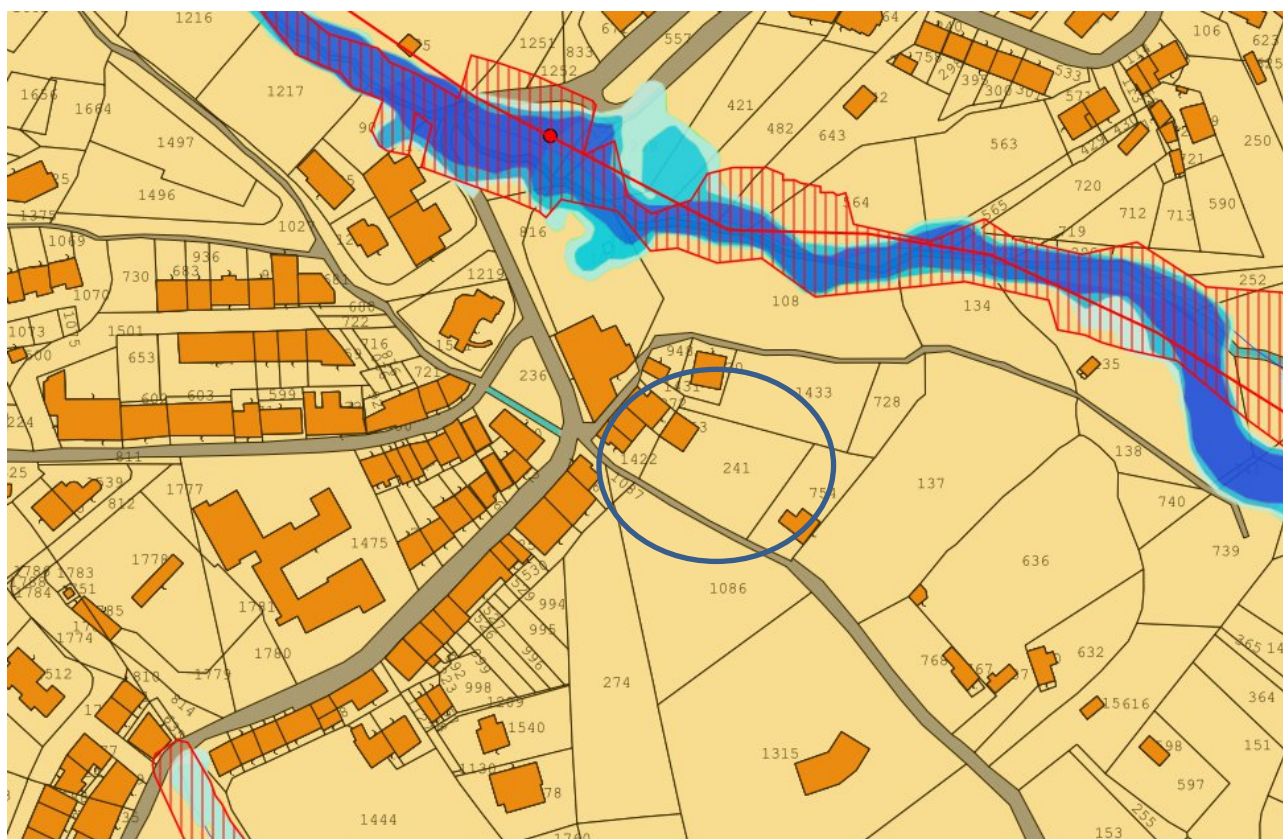
Schema delle difformità rilevate a carico del cespite

- a) Aumento di superficie residenziale mq. 46,47;
- b) Nuova distribuzione interna, con elevazione di nuovi tramezzi;



PDF Eraser Free

L'immobile non ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ambientale;



Tuttavia, per quanto riguarda la porzione in ampliamento, essa risulta realizzata in assenza di idoneo titolo abilitativo, configurando pertanto una situazione di abuso edilizio sotto il profilo urbanistico.

Alla luce delle verifiche effettuate e delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene che l'immobile, nello stato attuale, debba essere qualificato come urbanisticamente abusivo, ma potenzialmente sanabile. In particolare, in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale (art. 90 Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Rombiolo) vigente e agli indici urbanistico-edilizi applicabili all'area di riferimento, sussistono le condizioni per la regolarizzazione dell'abuso mediante presentazione di idonea pratica di sanatoria (accertamento di conformità ai sensi della normativa vigente).



PDF Eraser Free**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

L'immobile non ricade su area interessata dai vincoli ambientale (es. 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.

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La situazione dei soggetti che occupano l'immobile, alla data di effettuazione del sopralluogo, è la seguente: l'immobile risulta in possesso degli esecutati.

Il bene, risulta pervenuto ai signori _____ in virtù del seguente atto:

- Atto di compravendita del 20/12/1991 a rogito Notaio Comerci Sapienza, Notaio in Vibo Valentia (VV) rep. 17581 racc. N.8263, trascritto in Catanzaro il 14/01/1992 R.P. n. 1417, per la proprietà di 1/2 ciascuno a favore di _____ nato a _____ (VV) il _____ e _____, nata a _____ contro _____ per la piena proprietà.



PDF Eraser Free**DESCRIZIONE LOTTO 2 –TERRENO [FG 19, PART. 241]**

Il terreno oggetto di stima, identificato catastalmente al foglio n. 19 alla particella n. 241, ed anch'esso sottoposto a procedura di pignoramento, si configura parzialmente (600,00 mq ca.) come area edificabile ricadente in zona urbanisticamente destinata all'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, e nella rimanente superficie (1407,00 mq ca.) come terreno a destinazione agricola, ma si presenta allo stato attuale incolto e privo di coltivazioni in atto. Sulla medesima particella insistono i manufatti edilizi identificati ai Lotti n.1 e 2.

Il lotto presenta una conformazione planimetrica irregolare e risulta accessibile direttamente dalla Via Petroso, nel territorio comunale di Rombiolo. Allo stato attuale, il terreno si presenta in condizioni di abbandono, privo di sistemazioni superficiali e di opere di urbanizzazione interna: esso risulta infatti incolto, non recintato e sprovvisto di pavimentazione.

Non si rilevano ulteriori opere accessorie di rilievo.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile non ricade su area interessata dai vincoli ambientale (es. 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.

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La situazione dei soggetti che occupano l'immobile, alla data di effettuazione del sopralluogo, è la seguente: l'immobile risulta in possesso degli esecutati.

Il bene, risulta pervenuto ai signori Panzitta Rosario e Ioppolo Nicolina in virtù del seguente atto:

- Atto di compravendita del 20/12/1991 a rogito Notaio Comerci Sapienza, Notaio in Vibo Valentia (VV) rep. 17581 racc. N.8263, trascritto in Catanzaro il 14/01/1992 R.P. n. 1417, per la proprietà di 1/2 ciascuno a favore di _____ nato a _____, contro _____



PDF Eraser Free**DESCRIZIONE LOTTO 3 –IMMOBILE AD USO DEPOSITO [EX FG 19, PART. 1511 SUB 1-2-3-4]**

Trattasi di n. 1 immobile costituito da tettoia, riconducibile per caratteristiche tipologiche e funzionali alla categoria catastale C/7 (tettoie chiuse o aperte), adibita ad uso deposito, realizzata con struttura leggera e chiusure in blocchi di calcestruzzo su due lati. La superficie complessiva rilevata risulta pari a mq 131,25, corrispondente ad una superficie commerciale di mq 121,11, con altezza interna media pari a m 4,00

Il manufatto presenta struttura portante costituita da pilastri in muratura di blocchi di calcestruzzo, privi di particolari finiture, sui quali poggia un'orditura lignea di copertura con soprastanti lastre ondulate in fibrocemento. La costruzione evidenzia caratteristiche costruttive di tipo precario e rudimentale, realizzate senza criteri edilizi omogenei e con materiali eterogenei.

La tettoia si sviluppa prevalentemente in ambiente aperto, con ampie porzioni prive di tamponature perimetrali, risultando utilizzata quale area di deposito e ricovero di materiali vari, attrezzature e manufatti di diversa natura. Lo stato manutentivo generale risulta mediocre, con evidenti segni di degrado, assenza di rifiniture, incompletezza delle opere e condizioni generali di disordine.

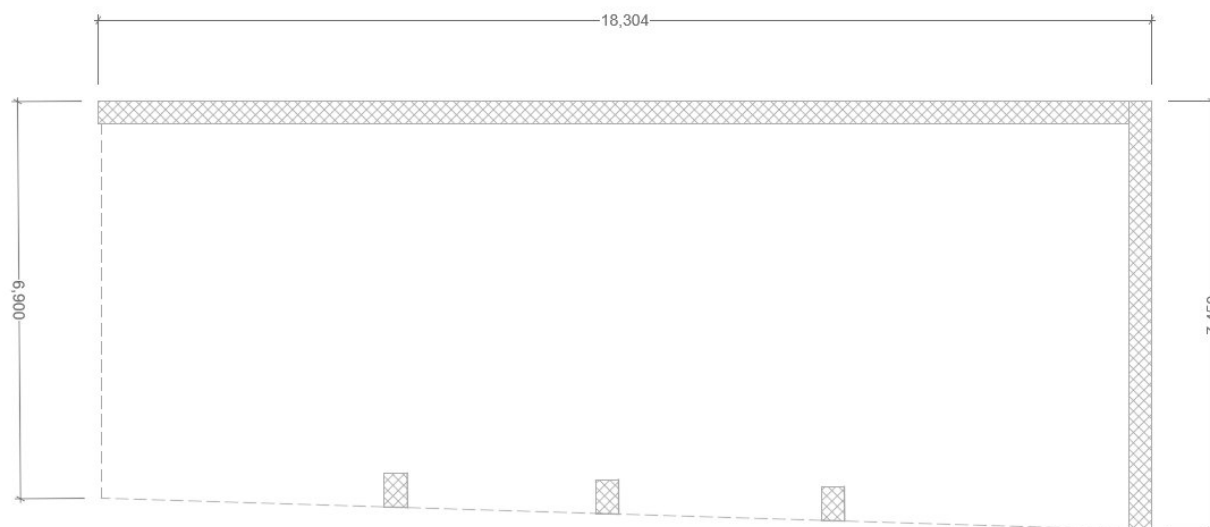
L'immobile è privo di pavimentazione adeguata, di sistemazioni esterne e di opere accessorie conformi agli standard edilizi ordinari. Non risultano inoltre presenti elementi architettonici o costruttivi tali da conferire al manufatto caratteristiche di stabile organismo edilizio rifinito o destinazione compatibile con uso residenziale.

Il manufatto risulta attualmente erroneamente censito dall'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati in categoria A/2 (civile abitazione), incongruenza che ha reso necessario l'avvio di apposita procedura di allineamento catastale, tuttora in corso.

Si precisa che il manufatto sopra descritto risulta allo stato attuale privo di regolarità urbanistico-edilizia e catastale.



PDF Eraser Free



Planimetria locale magazzino

SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Rombiolo e dall'esame della documentazione disponibile, non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi riferibili al manufatto insistente sulla particella n. 241 del foglio 19.

Il fabbricato, costituito da una tettoia ad uso deposito di superficie coperta pari a mq. 131,25 ca, con chiusure perimetrali parziali in blocchi di calcestruzzo, deve pertanto ritenersi realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio, configurando una condizione di abuso sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme tecniche di attuazione, emerge inoltre che il manufatto non rispetta le distanze minime prescritte dalla viabilità pubblica, ed in particolare il limite di arretramento di 5 metri dal ciglio stradale. Tale circostanza determina una condizione di non conformità rispetto ai parametri urbanistici vigenti.

Alla luce di quanto sopra, il manufatto risulta non conforme alla disciplina urbanistico-edilizia e, per le ragioni esposte, non suscettibile di regolarizzazione mediante procedura di sanatoria ordinaria. Eventuali ulteriori valutazioni in merito alle conseguenze amministrative e alla possibilità di interventi conformativi restano demandate alle determinazioni dell'autorità competente.



PDF Eraser Free

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile non ricade su area interessata dai vincoli ambientale (es. 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.

PARTE III – RISULTATI DELL'ANALISI

METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Le caratteristiche dei beni in esame, unitamente alle peculiarità del contesto valutativo nel quale gli stessi si inseriscono, impongono la scelta di un percorso metodologico che, secondo la dottrina dell'estimo, contempli l'espressione del cd “*giudizio di stima*”; la formulazione del *valore di stima* attribuito agli immobili in esame deve essere necessariamente effettuata in funzione dell'*aspetto economico* che il perito ritiene più congruo (ovvero logico ed obiettivo) rispetto alla risoluzione del *quesito estimativo*.

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

METODO COMPARATIVO

Considerando le informazioni a disposizione della scrivente CTU, nonché le specificità del caso, la stima del valore monetario dell'immobile oggetto di stima sarà condotta mediante la determinazione del “*più probabile valore di mercato*” dei beni.

Tale valore è determinato secondo una procedura nell'ambito della quale si assume come parametro fondamentale l'aspetto economico del “*più probabile valore di mercato*” e l'attribuzione del valore al bene viene effettuato mediante *comparazione* con immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dei cespiti in esame in condizioni ordinarie di mercato.

A supporto del suddetto processo di stima sarà impiegato, come richiesto anche dal G.E., un altro metodo di valutazione derivante dall'*approccio reddituale*, frequentemente adottato per la stima di beni anche più complessi di quello in esame, consistente nel noto metodo della “*capitalizzazione dei red-*



PDF Eraser Free

diti”, che si affianca al predetto metodo comparativo verificandone eventualmente la validità e rafforzandone ulteriormente gli esiti.

APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale metodo contempla la “*stima analitica del valore intrinseco della costruzione, dell’area su cui insiste, di adiacenze e pertinenze*” sulla base del **valore di capitalizzazione** del bene in esame, derivante dalla capitalizzazione dei *redditi netti* (calcolati per differenza tra i *ricavi totali lordi medi annui* ritraibili dal bene e le *spese di gestione medie annue, dirette e indirette*, che è necessario sostenere, in condizioni ordinarie, per realizzare i predetti ricavi) che il bene è capace di fornire.

Allo scopo di rendere il più esaustivo possibile il complesso percorso metodologico funzionale alla valutazione del valore monetario del cespite in esame, la stima del valore del reddito da capitalizzare sarà condotta assumendo, come parametro per la determinazione dei ricavi, il valore del *canone d’affitto annuo* del bene in esame, determinato in “*condizioni ordinarie*”.



PDF Eraser Free

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In base a quanto emerso dai risultati del percorso metodologico sviluppato nell'ambito del presente lavoro secondo l'esame delle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) degli immobili in esame, le analisi e le verifiche tecniche condotte sulla relativa documentazione e le indagini condotte sul mercato (tramite analisi mirate effettuate presso diverse Agenzie immobiliari locali, nonché in base ai più recenti prezzi di mercato riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibile sul sito internet ufficiale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale nazionale³, su internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.), viene quantificato di seguito il più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di stima.

I criteri di stima adottati, come precedentemente esposto, sono quello del "metodo comparativo" e quello del "metodo della capitalizzazione dei redditi".

Nella fattispecie, utilizzando il "metodo comparativo", tenuto conto degli elementi caratterizzanti i cespiti (quali l'epoca di costruzione del fabbricato, le sue condizioni generali, lo stato di conservazione e di manutenzione, le finiture interne ed esterne, la sua ubicazione, ecc.), per la valutazione delle unità immobiliari in questione, la scrivente CTU ritiene possano considerarsi congrui, con sufficiente attendibilità, i seguenti prezzi riferiti all'unità di superficie residenziale e non:

LOTTO 1 + LOTTO 2 – IMMOBILE INDIPENDENTE RESIDENZIALE [FG 19, PART. 753] + TERRENO DI PERTINENZA [FG 19, PART. 241AA]

• Sup. comm. residenziale	mq. 139,00X €/mq. 350,00 =	€ 48.650,00
• Area di pertinenza ricadente in area edificabile	mq. 420,00X €/mq. 10,00 =	€ 4.200,00
• Area di pertinenza ricadente in area agricola	mq. 1.407,00X €/mq. 2,50 =	€ 3.517,50

Sommano **€ 56.367,50**

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

• Affitto annuo ricavabile:	€ 4.000,00
• Detrazioni per:	
– Imposte e tasse (circa il 22%)	€ 660,00

³Fonte: sito web OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale nazionale.



PDF Eraser Free

– Manutenzione (circa il 4%)	€ 120,00
– Totale detrazioni	€ 780,00

Rendita netta annua (rendita - detrazioni)	€ 3.220,00
---	-------------------

Considerando un **saggio di capitalizzazione** stimato nel **3%**, il valore di stima per capitalizzazione dei redditi è quantificato come di seguito illustrato: **€ 3.220,00 / 4.6 % = € 70.000,00.**

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:

$$V_m = € (56.367,50 + 70.000,00) / 2 = € 63.183,75$$

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

- Per l'assenza della garanzia per vizi occulti: decurtazione del **5%**;
- Per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: decurtazione del **20%**;
- Per lo stato di possesso: decurtazione **0%**;

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

$$V_m = € 63.183,75 - € 63.183,75 \cdot 0,25 = € 47.387,81$$

A tale valore verrà detratto l'importo relativo alle opere per la messa in pristino dell'immobile, così quantificate :

- € 2.500,00 SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE , relative alla presentazione del progetto per la messa in pristino degli abusi
- € 1032,00 oblazione amministrazione comunale per intervento in sanatoria
- € 2000,00 ca. per contributo concessorio in sanatoria

TOTALE € 5.532,00



PDF Eraser Free**LOTTO 3 – IMMOBILE MAGAZZINO [FG 19, PART. IN CORSO DI DEFINIZIONE]**

- Sup. comm. residenziale mq. 121,11X €/mq. 50,00 = € 6.055,50

Sommano**€ 6.055,50**

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

- Per l'assenza della garanzia per vizi occulti: decurtazione del **5%**;
- Per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: decurtazione del **20%**;
- Per lo stato di possesso: decurtazione **0%**;

La porzione abusiva del fabbricato deve considerarsi, come detto, urbanisticamente non sanabile e, sotto il profilo estimativo, non può essere attribuito alcun autonomo valore economico positivo, in quanto gravata dall'obbligo di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi.

Assumendo un volume complessivo da demolire pari a circa 500 m³, e facendo riferimento al Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Calabria 2025, voce CAL25_01.A03.001.001 ("Demolizione totale di fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro"), il costo unitario della demolizione, comprensivo di carico e trasporto dei materiali entro 10 km e con esclusione degli oneri di discarica, è pari a circa € 19,85/m³.

Ne deriva il seguente costo stimato:

Demolizione del manufatto: 166,66 m³ (1/3 della cubatura totale) × € 19,85/m³ = € 3.308,00

Oneri di conferimento e smaltimento in discarica autorizzata (stimati forfettariamente): € 2.000,00

Per quanto sopra, il costo complessivo presumibile per la demolizione e lo smaltimento della porzione abusiva può essere quantificato in via prudenziale in **€ 5.308,00** (euro cinquemilatrecentotto/00), oltre IVA e oneri tecnici eventualmente necessari.

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

$$V = € 6.055,50 - € 6.055,50 \cdot 0,25 = € 4.541,62 - 3.308,00 = € 1.233,62$$



PDF Eraser Free

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. 54/2024, promossa da **BCC NPLS 2019 SRL contro**

Tale valore, determinato secondo la metodologia descritta nella precedente sezione del lavoro e computato al netto delle spese per la messa in pristino, è quantificato come segue:

LOTTO 1 E 2 - FG 19, PART. 753 E CORTE DI PERTINENZA FG 19 PART. 241

€ 41.855,81

(EURO QUARANTUNOMILAOTTOCENTOCINQUANTACINQUE/81)

LOTTO 3 - FG 19, PART. IN CORSO DI DEFINIZIONE

€ 1.233,62

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

