

**TRIBUNALE di VIBO VALENTIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 51/2017**

**CREDITORE PROCEDENTE: INTESA SANPAOLO S.p.a.**

**DEBITORE:**

**UDIENZA: 04-12-2018**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Mario MIELE**

**PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA**

**Il C.T.U.**

**Arch. Bova Pasquale**

**INDICE****Perizia Tecnica**

Premessa .....	pag. 07
Sopralluoghi.....	pag. 10
Risposta al quesito a).....	pag. 12
Risposta al quesito b).....	pag. 13
Risposta al quesito 1).....	pag. 13
Risposta al quesito 2).....	pag. 14
Risposta al quesito 3).....	pag. 15
Risposta al quesito 4).....	pag. 16
Risposta al quesito 5).....	pag. 16
Risposta al quesito 6).....	pag. 17
Risposta al quesito 7).....	pag. 18
Risposta al quesito 8).....	pag. 22
Risposta al quesito 9).....	pag. 22
Risposta al quesito 10).....	pag. 26
Risposta al quesito 11).....	pag. 26
Risposta al quesito 12).....	pag. 27
Risposta al quesito 13).....	pag. 28
Risposta al quesito 14).....	pag. 28
Risposta al quesito 15).....	pag. 28

**Allegati**

- Allegato n.01:** Verbale relativo al conferimento incarico al C.T.U. del 12/07/2018 con indicazione dei quesiti posti.
- Allegato n.02:** 1) Copia della Raccomandata A.R. inviata in data 14/07/2018, al Sig. \_\_\_\_\_ (debitore);  
2) Copia delle P.e.c. inviate in data 13/07/2018 alle parti in causa e precisamente:  
a) Avv. Carmelina RANIERI (legale di fiducia del creditore procedente);  
b) Avv. Daniela BRUNO (Custode).
- Allegato n.03:** Verbale n.1 di Sopralluogo, effettuato in data 26/07/2018 dal C.T.U., presso l'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, sito nel Comune di Mileto (VV), in Via Firenze n.5.
- Allegato n.04:** Stralcio Aerofotogrammetria - scala 1:5000 - e Stralcio Aerofotogrammetria - scala 1:2000 - del Comune di Mileto (VV), con l'individuazione dell'area nella quale si trova il fabbricato, in cui vi è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia.
- Allegato n.05:** Copia dello Stralcio del Piano Regolatore Generale -scala 1:2.000- del Comune di Mileto, con l'individuazione della zona omogenea interessata dal fabbricato all'interno del quale vi è l'unità immobiliare oggetto di perizia. *La suddetta documentazione è stata reperita, in copia, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mileto (VV) dal C.T.U., in seguito alla richiesta effettuata in data 01/08/2018.*
- Allegato n.06:** Copia delle Norme di Attuazione allegate al PRG del Comune di Mileto (VV), relative alla zona territoriale omogenea "B2" -Art.16 Zone parzialmente edificate o di completamento edilizio - ove è ubicato il fabbricato, all'interno del quale vi è l'unità immobiliare oggetto di perizia. *La suddetta documentazione è stata reperita, in copia, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mileto (VV) dal C.T.U., in seguito alla richiesta effettuata in data 01/08/2018.*
- Allegato n.07:** Copia dell'Estratto di Mappa dell'immobile oggetto di perizia, individuato nel C.E.U. del Comune di Mileto (VV) con la P.IIa n.303 del Foglio di Mappa n.9. *La suddetta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Vibo Valentia (VV) -Territorio Servizi Catastali- in data 12/07/2018.*
- Allegato n.08:** Copia dell'Elaborato Planimetrico, dell'immobile interessato dal procedimento esecutivo, identificato catastalmente nel Comune di Mileto (VV) con la Particella n.303 del Foglio di Mappa n.9. *La suddetta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Vibo Valentia (VV) -Territorio Servizi Catastali- in data 12/07/2018.*
- Allegato n.09:** Copia dell'Elenco Immobili, dell'immobile interessato dal procedimento esecutivo, identificato catastalmente nel Comune di Mileto (VV) con la Particella n.303 del Foglio di Mappa n.9. *La suddetta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Vibo Valentia (VV) -Territorio Servizi Catastali- in data 12/07/2018.*
- Allegato n.10:** Copia della Planimetria (Prima della Variazione Catastale) del subalterno interessato dal procedimento esecutivo, riguardante la particella n.303 del foglio di mappa n.9 del Comune di Mileto (VV) e precisamente il Sub n.5. *La suddetta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Vibo Valentia (VV) -Territorio Servizi Catastali- in data 12/07/2018.*

- Allegato n.11:** Documentazione Fotografica redatta dal C.T.U. - Luglio 2018 - relativa all'immobile oggetto di perizia, sito nel Comune di Mileto (VV), Via Firenze n.5.
- Allegato n.12:** Elaborato Grafico di Rilievo redatto dal C.T.U. - Luglio 2018 -, relativo all'immobile identificato nel C.E.U. del Comune di Mileto (VV) con il Sub n.5 -piano primo- della Particella n.303, del Foglio di Mappa n.9.
- Allegato n.13:** Copia della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, redatta dalla Dott.ssa Francesca GIUSTO, Notaio in Roma (RM), in data 08/08/2017.  
*Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. all'interno del fascicolo del procedimento esecutivo di che trattasi.*
- Allegato n.14:** Copia della Visura Storica per Immobile -Prima della Variazione Catastale - (C.E.U. del Comune di Mileto) del Sub n.5, Particella n.303, del Foglio di Mappa n.9).  
*La suddetta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Vibo Valentia (VV) - Territorio Servizi Catastali- in data 12/07/2018.*
- Allegato n.15:** Copia dell'Ispezione Ipotecaria, del bene interessato dal procedimento esecutivo di che trattasi.  
*La suddetta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Vibo Valentia (VV) - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 13/09/2018.*
- Allegato n.16:** Copia della Nota di Trascrizione nascente da pignoramento n.733 del 29/05/2017 -Emesso dal Tribunale di Vibo Valentia (VV)- e trascritto in data 28/06/2017 ai nn. 3387/2766 a favore della BANCA SANPAOLO S.p.a. gravante sull'immobile, identificato al C.E.U. del Comune di Mileto con la Particella n.303, Sub n.5 del Foglio di Mappa n.9. *Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. all'interno del fascicolo del procedimento esecutivo di che trattasi.*
- Allegato n.17:** Copia dell'Atto di Compravendita del 31/10/2011 Rep. n.2613, redatto a Mileto (VV) dal Notaio Dott.ssa Maria PALERMÒ (Iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia), registrato a Vibo Valentia in data 16/11/2011 al n.3618 e trascritto a Vibo Valentia il 16/11/2011 ai nn.6330/4868.  
*Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso l'Archivio Notarile di Catanzaro in data 10/09/2018.*
- Allegato n.18:** Copia dell'Atto di Donazione del 6/11/1974 Rep. n.115, redatto a san Calogero (VV) dal Notaio Dott.ssa Maria Rosaria SANTUCCI TOZZI (Iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Vibo Valentia), registrato a Vibo Valentia in data 21/11/1974 al n.2138 e trascritto a Catanzaro il 25/11/1974 ai nn.17978/19566.  
*Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso l'Archivio Notarile di Catanzaro, in data 10/09/2018.*
- Allegato n.19:** Copia dell'Istanza del C.T.U. trasmessa tramite P.E.C. all'Ufficio Tecnico del comune di Mileto in data 01/08/2018, con la quale è stata chiesta la consultazione e l'estrazione di copie di tutta la documentazione tecnica reputata necessaria e relativa all'immobile oggetto di perizia, sito nel Comune di Mileto (VV), Via Firenze n.5.
- Allegato n.20:** Copia del Nulla Osta per Lavori Edili n.117 del 31/08/1968 avente come oggetto: "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a n. quattro piani fuori terra con strutture portanti in c.a.". *La suddetta documentazione è stata reperita, in copia, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mileto (VV), dal C.T.U. in data 04/09/2018.*

- Allegato n.21:** Copia della "Relazione Tecnica e Illustrativa" inerente al Nulla Osta per Lavori Edili n.117 del 31/08/1968 avente come oggetto: "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a n. quattro piani fuori terra con strutture portanti in c.a.". La suddetta documentazione è stata reperita, in copia, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mileto(VV), dal C.T.U. in data 04/09/2018.
- Allegato n.22:** Copia degli "Elaborati Architettonici" inerenti al Nulla Osta per Lavori Edili n.117 del 31/08/1968 avente come oggetto: "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a n. quattro piani fuori terra con strutture portanti in c.a.". La suddetta documentazione è stata reperita, in copia, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mileto(VV), dal C.T.U. in data 04/09/2018.
- Allegato n.23:** Copia dell'Autorizzazione a Costruire rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro ed avente come oggetto: "Autorizzazione a Costruire il fabbricato a n. quattro piani fuori terra con strutture portanti in c.a.". La suddetta documentazione è stata reperita, in copia, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mileto(VV), dal C.T.U. in data 04/09/2018.
- Allegato n.24:** Copia dell'Istanza del C.T.U. trasmessa tramite P.E.C. all'Ufficio Anagrafe del Comune di Mileto (VV) in data 01/08/2018, con la quale è stato chiesto il rilascio in copia, del Certificato Stato di Famiglia del Sig. .... ; il Certificato dell'Atto di Matrimonio ed i relativi Certificati Storici di Residenza dei soggetti che compongono il nucleo familiare dell'esecutato.
- Allegato n.25:** Copia dell'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, tra il Sig. .... e la Sig.ra ....  
Detta documentazione è stata reperita, in copia, presso l'Ufficio Dello Stato Civile del Comune di Mileto (VV), dal C.T.U. in data 27/08/2018.
- Allegato n.26:** Copia dei Certificati Storici di Residenza dei Sig.ri: .....  
e .....  
Detta documentazione è stata reperita, in copia, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mileto (VV), dal C.T.U. in data 04/09/2018.
- Allegato n.27:** Copia dell'Istanza del C.T.U. trasmessa a mano all'Ufficio Tecnico del Comune di Mileto (VV) in data 19/09/2018, Prot. 10040, con la quale è stato chiesto l'accesso agli atti, relativamente all'immobile di proprietà del Sig. ...., sito in Mileto (VV) alla Via Firenze n.5 ed identificato catastalmente nel medesimo comune, con la Particella n.303, Sub n. 5 al Foglio di Mappa n.9.
- Allegato n.28:** Copia dell'Attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica, consegnata in data 19/09/2018 Protocollo n.10062 al C.T.U., dall'Arch. Salvatore LASCALA in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mileto (VV).  
Detta documentazione è stata reperita, in copia, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mileto (VV), dal C.T.U. in data 19/09/2018.
- Allegato n.29:** Copia dell'Istanza del C.T.U. trasmessa tramite P.E.C. alla Regione Calabria Dipartimento Infrastrutture e LL.PP. -Servizio Tecnico Regionale di Catanzaro in data 19/09/2018, con la quale è stato chiesto l'accesso ai documenti amministrativi relativamente all'immobile di proprietà del Sig. .... sito in Mileto (VV) alla Via Firenze n.5.
- Allegato n.30:** Copia della Comunicazione, del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità -Servizio Tecnico Regionale di Catanzaro- trasmessa tramite posta in data 02/10/2018 Prot. 313758, dall'Ing. Mario BUTTIGLIERI in qualità di Dirigente del Servizio Tecnico Regionale di Catanzaro (CZ) -Settore 3-.

- Allegato n.31:** Copia della **Richiesta di Proroga, Trasmissione Relazione di Consulenza Tecnica**, trasmessa mediante P.e.c., al Giudice Delegato Dott. Mario MIELE in data 01/10/2018.
- Allegato n.32:** Copia della **"Documentazione Docfa e della Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione"**; con l'elaborazione di detto documento il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla variazione catastale dell'unità immobiliare oggetto di procedura.
- Allegato n.33:** Copia della **Visura Storica per Immobile -Dopo la Variazione Catastale - (C.E.U. del Comune di Mileto) della Particella n.303, Sub n.5 del Foglio di Mappa n.9.**
- Allegato n.34:** Copia della **Planimetria (Dopo la Variazione Catastale)** del subalterno interessato dal procedimento esecutivo di che trattasi, identificato nel C.E.U. del Comune di Mileto con la **particella n.303, Sub n.5 del foglio di mappa n.9.**
- Allegato n.35:** Documentazione richiesta da allegare alla relazione di perizia:
- a) planimetrie dei beni, le visure catastali, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, certificati di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
  - b) documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
  - c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
  - d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
  - e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;
  - f) depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice e ad una copia su supporto informatico e ne invii una copia al creditore procedente, al/i creditore/i intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

**PERIZIA di CONSULENZA TECNICA****- TRIBUNALE di VIBO VALENTIA -****Premessa**

Il sottoscritto Arch. Pasquale Bova, nato a Vibo Valentia il 15/06/1974, C.F. BVOPQL 74H15 F537Y, residente a Zambrone (VV), al Viale XXV Aprile n.22, C.A.P. 89868, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della provincia di Vibo Valentia al n.361, essendo stato nominato C.T.U. nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.51 RGE 2017**, promosso dalla **BANCA SANPAOLO S.p.a.** "Creditore Procedente", nei confronti del Sig. **Debitor**, in data 12/07/2018 si è recato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia (VV) per accettare l'incarico peritale e dar luogo al giuramento di rito e ritirare la documentazione in fascicolo.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Mario MIELE, nell'occasione ha chiesto al sottoscritto di rispondere ai 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. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.
  - **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 (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore 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. Ad 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 riguarda 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 e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia 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. 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.

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

## Sopralluoghi

Nell'espletare il mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato i seguenti sopralluoghi:

- 1) In data 12/07/2018, si è recato personalmente presso gli uffici dell'**Agenzia delle Entrate** della provincia di Vibo Valentia (Territorio Servizi Catastali), per estrarre tutte le documentazioni di seguito elencate relative all'immobile oggetto di perizia, quali: **estratto di mappa (Allegato n.07); elaborato planimetrico (Allegato n.08); elenco immobili (Allegato n.09); planimetria catastale (Allegato n.10); visura storica per immobile (Allegato n.14).**
- 2) In data 26/07/2018, l'Arch. **Pasquale Bova**, coadiuvato dall'Arch. **Giuseppe Valente**, dopo aver avvisato tramite una **raccomandata A.R.** e due **P.e.c. (Allegato n.02)** le parti interessate - e precisamente: a) il Sig. \_\_\_\_\_ "*debitore*"; b) l'avv. **Carmelina RANIERI** "*legale di fiducia del creditore procedente*"; c) l'avv. **Daniela BRUNO** "*Custode Giudiziario*" -, **ha effettuato un sopralluogo presso il bene** oggetto di perizia sito nel Comune di Mileto, in Via Firenze n.5 e distinto al C.E.U. del medesimo comune con il **Sub n.5 della Particella n.303 - Foglio di Mappa n.9**, per prendere visione dello stato dei luoghi ed eseguire le operazioni reputate necessarie a dare risposta ai quesiti posti. Nell'occasione si è quindi provveduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo ritenute necessarie, nonché a documentare il tutto con relativo rilievo fotografico. Tutti i lavori si sono svolti alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_. Al termine del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha redatto il **verbale di sopralluogo n.01 (Allegato n. 03)** sottoscritto dai presenti.
- 3) In data 27/08/2018, si è recato presso l'**Ufficio Tecnico** del Comune di Mileto (VV), per avere notizie in merito all'*istanza trasmessa mediante p.e.c. in data 01/08/2018-* (Allegato n.19) indirizzata al responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune medesimo, con la quale si chiedeva di poter **prendere visione del fascicolo** relativo al fabbricato all'interno del quale vi è l'unità immobiliare oggetto di procedura e, quindi, estrarre copia di tutte le documentazioni tecniche reputate necessarie a dare risposta ai quesiti posti, nonché lo stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente (Allegato n.05) e le relative Norme di Attuazione (Allegato n.06) riguardanti la zona omogenea interessata dal fabbricato summenzionato. Nella medesima giornata il C.T.U., ha ritirato presso l'**Ufficio Dello Stato Civile** di Mileto (VV), "*in seguito all'istanza trasmessa mediante p.e.c. in data 01/08/2018 (Allegato n.24) indirizzata al responsabile dell'Ufficio Anagrafe del medesimo Comune*", l'**Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio**, tra il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_ (Allegato n.25).

- 4) In data 04/09/2018, si è recato, ancora una volta, presso l'Ufficio Tecnico del medesimo Comune, per prendere visione del fascicolo richiesto, ed estrarne copia. Nell'occasione il C.T.U. si è recato nuovamente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mileto (VV), per ritirare i **Certificati Storici di Residenza dei Sig.ri** [redacted], ed [redacted] (Allegato n.26) "in seguito all'istanza trasmessa mediante p.e.c. in data 01/08/2018 (Allegati n.24).
- 5) In data 10/09/2018, si è recato presso L'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro per ritirare gli **Atti Notarili** (Allegati n.17 e n.18) (dai quali si desume la titolarità e la provenienza del bene oggetto di procedura), in seguito alla richiesta effettuata in data 03/09/2018.
- 6) In data 13/09/2018, si è recato nuovamente presso gli uffici dell'**Agenzia delle Entrate** della provincia di Vibo Valentia, per estrarre le **visure d'ispezioni ipotecarie** (Allegato n.15), relative all'immobile oggetto di perizia.
- 7) In data 19/09/2018, si è recato, ancora una volta, presso l'Ufficio Tecnico del medesimo Comune, per trasmettere una nuova istanza (Allegato n.27) indirizzata al responsabile dell'Ufficio Tecnico, con la quale chiedeva di: 1) poter prendere visione del **RINNOVO** del "Nulla Osta Per Lavori Edili n.117 del 31.08.1968 avvenuto, -secondo quanto riportato nell'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Maria PALERMO del 31/10/2011 Rep. n.2613-, in data 02/04/1975; 2) verificare se è stata presentata **Domanda di Condono Edilizio**, ai sensi delle Leggi n.47/895, n.724/94 e n.326/2003 e, nell'eventualità, poter prendere visione ed estrarne copia; nella medesima data, il Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Salvatore LASCALA ha rilasciato, in copia, un'**ATTESTAZIONE** (Allegato n.28) in merito alla richiesta.
- 8) In data 19/09/2018, ha trasmesso *mediante p.e.c.* un'**Istanza** (Allegato n.29) indirizzata alla **Regione Calabria Dipartimento Infrastrutture e LL.PP. -Servizio Tecnico Regionale di Catanzaro**, con la quale è stato chiesto l'**accesso ai documenti amministrativi** relativamente all'immobile oggetto di procedura. In seguito alla suddetta istanza, è pervenuta una risposta tramite posta ordinaria, in data 02/10/2018 a firma dell'Ing. Mario BUTTIGLIERI in qualità di Dirigente del **Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità -Servizio Tecnico Regionale di Catanzaro "Settore 3"**.

Ritenendo a tal punto di aver acquisito tutti gli elementi necessari, il C.T.U. ha proceduto a dare risposta ai quesiti posti.

E sono:

- 1) **Atto di Compravendita** redatto a Mileto (VV) dal Notaio Dott.ssa Maria PALERMO il 31/10/2011, Repertorio n.2613 e trascritto a Vibo Valentia (VV) il 16/11/2011 ai nn.6330/4868 (Allegato n.17);
- 2) **Atto di Donazione** redatto a Mileto (VV) dal Notaio Dott.ssa Maria Rosaria SANTUCCI TOZZI in data 06/11/1974, Repertorio n.115 e trascritto a Catanzaro il 25/11/1974 ai nn.17978/19566 (Allegato n.18).

**Quesito b):** **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile

Il sottoscritto C.T.U., nelle date del 13 e 14/07/2018, ha comunicato tramite Raccomandata A/R e P.e.c. (Allegato n.02) alle parti in causa – e precisamente: Sig. (debitore); avv. Carmelina RANIERI (legale di fiducia del creditore procedente); avv. Daniela BRUNO "Custode Giudiziario"-, la data del 26/07/2018, giorno in cui si sarebbe svolto il sopralluogo, presso l'immobile interessato dal procedimento esecutivo di che trattasi.

**Quesito 1):** Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso agli immobili, allegando copie delle comunicazioni inviate al debitore e delle relative ricevute di ritorno

L'accesso all'immobile è regolarmente avvenuto in data 26/07/2018, secondo quanto in precedenza stabilito.

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

#### Bene oggetto di pignoramento

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata all'interno del fabbricato sito in Mileto (VV) alla Via Firenze n.5, identificato catastalmente con il Subalterno n.5 della particella n.303 del foglio di mappa n.9 (Allegato n.14);

Detto fabbricato è costituito nella sua totalità da quattro piani fuori terra (Allegato n.22).

Da quanto potuto riscontrare, confina: Nord/Ovest con la S.S. 18 Mileto-Vibo Valentia; Sud/Est con la Via Firenze; Ovest con la Via XVI Luglio 1943; Est con la particella n.305 del foglio di mappa n.9.

La suddetta unità immobiliare è identificata con il Subalterno n.5 (cat. A/3, consistenza 6,5 vani e rendita € 268,56) e trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al primo piano, della superficie lorda di mq 153,00, oltre ai balconi di mq 19,60: ha due lati liberi e due confinanti con proprietà di altre ditte; per quanto concerne il lato sinistro, confina: in parte con il vano scala (dalla quale vi si accede) ed in parte con il sub n.4 in testa al Sig. [redacted]; invece, il lato destro confina, con il sub n.18 in testa alla Sig.ra [redacted] (vedi elaborato planimetrico Allegato n.08).

In seguito alla variazione catastale, effettuata dal sottoscritto C.T.U., la rendita catastale, la classe e la categoria hanno subito una variazione. Per eventuale consultazione di ciò, vedi visura per immobile (Allegato n.33).

#### Estremi dell'Atto di Pignoramento

L'Atto di Pignoramento, notificato al Sig. [redacted] (Debitore) recante la data del 29/05/2017, riguarda la piena proprietà dell'intero bene così come sopra descritto.

#### Estremi dell'Atto di provenienza

Al Sig. [redacted] (Debitore), l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è pervenuta tramite atto di compravendita redatto in Mileto (VV) dal Notaio Dott.ssa Maria PALERMO il 31/10/2011, Rep. nn.2613 e trascritto in data 16/11/2011 ai nn. 6330/4868 (Allegato n.17).

Nel summenzionato atto, si evince che la sig.ra [redacted], ha realizzato l'unità immobiliare in oggetto, su suolo ad essa pervenuto con atto di donazione a rogito del Notaio Maria Rosaria SANTUCCI TOZZI di San Calogero (VV) in data 06/11/1974, Rep. n.115 e trascritto in data 25/11/1974 ai nn. 17978/19566 (Allegato n.18).

**Quesito 3 : A fornire una sommaria descrizione del bene previo necessario accesso**

Come già accennato in precedenza, l'accesso all'immobile è regolarmente avvenuto nella data del 26/07/2018.

Il bene immobile, interessato dal Procedimento Esecutivo in questione, è rappresentato da un'unità immobiliare ubicata all'interno di un fabbricato sito in Mileto (VV) alla Via Firenze n.5; è individuato al C.E.U. del medesimo comune con la particella n.303 del foglio di mappa n.9.

Ha struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e si sviluppa su quattro livelli di piano.

Di seguito verrà fornita una breve descrizione dell'unità immobiliare in oggetto.

**Subalterno n.5** della particella n.303 del foglio di mappa n.9 - Vedi visura per immobile (Allegato n.14).

Detto appartamento al momento dello svolgimento del sopralluogo, è risultato essere completamente arredato ed utilizzato dal Sig. .... Si sviluppa su di un unico livello di piano ed ha una superficie lorda di mq 153,00 più mq 19,60 di balconi; la sua altezza interna netta è di ml 3,10 ed è raggiungibile per mezzo della scala condominiale. Il suo interno è risultato essere composto dai seguenti ambienti con le rispettive superfici utili: soggiorno (mq 31,55); ripostiglio (mq 1,90); cucina/pranzo (mq 35,00) con annesso balcone di mq 5,50; dispensa (mq 5,55); bagno "zg" (mq 9,85); disimpegno (mq 3,35); bagno "zn" (mq 4,20); camera "a" (mq 24,50); camera doppia "b" (mq 20,20) con annesso balcone di mq 14,10.

Lo stato di conservazione è ottimo e può essere utilizzato ai fini preposti.

I materiali utilizzati sono: pavimentazione in gres porcellanato; rivestimento della cucina e dei bagni effettuato con piastrelle specifiche per dette funzioni; gli infissi esterni sono in PVC "con vetro camera" e la parte oscurante con serranda avvolgibile in plastica coibentata; le porte interne sono realizzate in legno "del tipo tamburate"; tutte le pareti ed i soffitti dei vari ambienti sono stati tinteggiati in vari colori con idonea pittura; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

La produzione di acqua calda ad uso sanitario ed il riscaldamento dell'unità immobiliare (elementi radianti in alluminio), avviene tramite la presenza di caldaia autonoma alimentata a metano.

Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa **Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.11 e n.12).

**Quesito 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.

Da quanto potuto constatare durante le operazioni di sopralluogo *in loco*, nonché da quanto è stato riferito direttamente al sottoscritto C.T.U. dal Sig. [REDACTED] (debitore), il bene in questione risulta attualmente utilizzato soltanto da quest'ultimo in quanto è in fase di separazione dalla moglie; inoltre da quanto si è potuto verificare, dai certificati storici di residenza, rilasciati dall'ufficio preposto del Comune di Mileto in data 04/09/2018 (vedi Allegati n.28 e n.29), il Sig. [REDACTED] (debitore) risiede in Via Corso Umberto I al n.348 mentre la moglie, Sig.ra [REDACTED], risiede in Via Car. [REDACTED] al n.14, piano primo, interno B.

**Quesito 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.

In base alle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mileto (VV) ed ai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile in oggetto non risulta gravato da vincoli storici, culturali e archeologici o oneri di natura condominiale, né da convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, né da altri pesi o limitazioni d'uso.

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

In seguito all'esame del fascicolo della procedura di che trattasi e dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei RR. II. di Vibo Valentia (VV), si può attestare che sul bene oggetto di procedura esistono le seguenti formalità:

- **Iscrizione del 16/03/2012, R.P. n.113 e R.G. n.1520**, scaturente dall'atto redatto dal Notaio Maria PALERMO di Mileto in data 14/03/2012, Repertorio n.2904/1968.

**Ipoteca Volontaria** per la somma di € 88.000,00 a GARANZIA di MUTUO di € 44.000,00 a favore della "Banca Mediolanum S.p.a. – con sede in Basiglio (MI), codice fiscale 02124090164, contro il Sig. [redacted], gravante sull'unità immobiliare censita nel C.E.U. del Comune di Mileto (VV) con la Particella n.303. Sub n.5 del foglio di mappa n.9.

Il costo che dovrà essere affrontato per la cancellazione dell'**Iscrizione**, che sarà cancellata o comunque non sarà opponibile all'acquirente al momento della vendita, salvo ulteriori particolari situazioni, è risultato essere pari ad € 35,00.

- **Trascrizione del 28/06/2017, R.G. n.3387 e R.P. n.2766**, nascente da pignoramento del 29/05/2017 Rep. n.733 –provvedimento notificato dal Tribunale di Vibo Valentia a favore della BANCA INTESA SANPAOLO S.p.a. con sede legale in Torino (TO), codice fiscale 00799960158 contro [redacted], nato a Vibo Valentia (VV) in data [redacted] – sulla piena proprietà (pari 1/1 ) dell'intero immobile oggetto di procedura, in testa al sig. [redacted]

Il costo che dovrà essere affrontato per la cancellazione della **Trascrizione Contro**, che sarà cancellata o comunque non sarà opponibile all'acquirente al momento della vendita, salvo ulteriori particolari situazioni, è risultato essere il seguente:

1. Imposta ipotecaria ..... € 200,00
  2. Imposta di Bollo ..... € 59,00
  3. Tassa Ipotecaria ..... € 35,00
- per un totale complessivo di € 294,00  
(€ 200 + € 59,00 + € 35,00) = € 294,00

**Quesito 7 : A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, 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 e 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.  
Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

### Regolarità edilizia ed Urbanistica

Il bene oggetto di procedura è ubicato all'interno di un fabbricato, la cui costruzione ha avuto inizio in seguito ad un assenso edilizio autorizzato dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Mileto (VV), in data 31 agosto 1968, pratica n.117.

Nelle date del 27/08/2018 e del 4/09/2018 dopo aver anticipato la richiesta di accesso agli atti tramite P.e.c. in data 01/08/2018, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mileto (VV) per prendere visione del fascicolo riguardante la pratica edilizia dell'immobile interessato dalla procedura.

Nelle occasioni, alla presenza dell'Arch. Salvatore LA SCALA, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del medesimo comune, ha rinvenuto soltanto il seguente assenso edilizio:

- **NULLA OSTA per Lavori Edili n.117 del 31/08/1968 (Allegato n.20)**, in testa al Sig. Francesco STAGNO ed avente come oggetto: "fabbricato di civile abitazione a n. quattro piani fuori terra con strutture portanti in c.a." con annessi elaborati: 1) Relazione Tecnica Illustrativa (Allegato n.21), 2) Elaborati Grafici di Progetto (Allegato n.22).

In merito a detto progetto la ditta intestataria ha richiesto agli uffici regionali del Genio Civile di Catanzaro il seguente assenso:

- **Autorizzazione a Costruire Prot. n.17303 del 29/08/1968 (Allegato n.23).**

Dalla lettura dell'atto di compravendita, redatto dal Notaio Dott.ssa Maria PALERMO in Mileto (VV) il 31/10/2011 con il repertorio n.2613, è stato possibile notare che " (...) la costruzione dell'intero fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di procedura, è stata effettuata in forza ed in conformità di regolare Nulla Osta per Lavori Edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Mileto in data 31 agosto 1968 pratica n.117 successivamente rinnovata in

data 2 aprile 1975, e che successivamente le porzioni immobiliari in contratto non hanno subito altri interventi o mutamenti edilizi soggetti a licenza, concessione, autorizzazione, permesso di costruire e denuncia di inizio attività ecc. (...)".

Si evidenzia che di detto secondo assenso edilizio - ossia, rinnovo datato 2 aprile 1975 - , presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mileto (VV), non è stata rinvenuta alcuna documentazione. Infatti, l'Arch. Salvatore LA SCALA, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del medesimo comune, in seguito a richiesta del 19/09/2018, ha consegnato una nota (Allegato n.28) con la quale attesta testualmente quanto segue:

*" a seguito delle ricerche effettuate in un archivio molto disordinato e non articolato, non sono stati rinvenuti:*

- *Titolo Edilizio riguardante il rinnovo in data 2.4.1975 del Nulla Osta Lavori Edili del 31.08.1968 pratica 117, citato nell'Atto di Compravendita Notaio Maria Palermo del 31.10.2011 rep. 2613 Racc. 1782.*
- *Eventuali titoli edilizi, ne domande di Condono Edilizio."*

Il sottoscritto in data 19/09/2018 ha, inoltre, effettuato una **Istanza** (Allegato n.29) trasmessa tramite P.E.C. alla **Regione Calabria Dipartimento Infrastrutture e LL.PP. - Servizio Tecnico Regionale di Catanzaro**, con la quale è stato chiesto l'accesso ai documenti amministrativi relativamente all'immobile di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, sito in Mileto (VV) alla Via Firenze n.5.

In data 02/10/2018 Prot. 313758, l'Ing. Mario BUTTIGLIERI in qualità di Dirigente del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità -Servizio Tecnico Regionale di Catanzaro-, ha fatto pervenire al sottoscritto una nota (Allegato n.30) tramite posta ordinaria che citava testualmente quanto segue: "(...) con riferimento alla nota della S.V. relativa a quanto indicato in oggetto, si comunica che, per quanto è stato possibile accertare, a seguito delle verifiche effettuate negli atti giacenti nell'Archivio Generale di questo Settore, per il periodo compreso negli 1968-1972, non è stato rinvenuto alcun atto specifico per il deposito del progetto richiesto, considerato il lungo tempo decorso. Si fa presente, comunque, che risulta dal Registro Protocollo dell'anno 1968, il deposito e l'autorizzazione del predetto progetto in data 29/08/1968 prot. 17303. Per quanto concerne la relazione a struttura ultimata e il collaudo statico, nulla è stato rintracciato, tenuto conto che per quel periodo non era in vigore la legge sulle opere in cemento armato (5/11/1971 n.1086) e, pertanto, non vi era alcun obbligo di deposito, poiché era obbligatorio a far data successiva al 05/11/1971. Restava comunque l'obbligo del rilascio del

*certificato di conformità, ai sensi dell'art. 37 della legge del 25/11/1962 n.1684; anche tale certificato non è stato rintracciato in atti. (...)"*

Dal raffronto tra gli elaborati grafici di progetto (Allegato n.22), ed il rilievo (Allegato n.12), effettuato dal C.T.U. al momento del sopralluogo (Luglio 2018), è stato possibile notare che vi sono delle **difformità** che sostanzialmente consistono in:

1. Vano scala ubicato a sinistra anziché a destra come indicato in progetto;
2. Maglia strutturale diversa e non presenza di giunto tecnico;
3. Diversa distribuzione degli ambienti interni;
4. Presenza di balcone lato opposto al prospetto principale non previsto in progetto;
5. Diversa dimensione del balcone sul prospetto principale.

Pertanto, dalla non completa documentazione urbanistica ed edilizia attualmente in possesso del C.T.U. nonché dalle note pervenute allo stesso, **nulla si può esprimere in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile di che trattasi**. In ogni caso, da quanto avuto modo di verificare, il fabbricato all'interno del quale vi è ubicata l'unità immobiliare di che trattasi, potrebbe, con molte probabilità, essere sanato sia dal punto di vista urbanistico che edilizio, va comunque evidenziato che ciò comporterà un investimento economico di una certa entità allo stato non quantificabile. Va inoltre precisato che la sanatoria edilizia interessa tutto il fabbricato e quindi altre unità immobiliari estranee alla procedura.

Poiché di seguito si dovrà procedere alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare in questione, il C.T.U. ha reputato opportuno evidenziare che, non potendo in questa fase agire diversamente, la determinazione del valore commerciale sarà calcolato tenendo come punto di riferimento la regolarità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare di che trattasi.

E' chiaro pertanto che, un ipotetico futuro acquirente dovrà essere perfettamente messo a conoscenza di tutto ciò.

#### **Regolarità Catastale**

Dal raffronto tra la **Planimetria Catastale (Allegato n.10)** - estratta direttamente dal sottoscritto C.T.U., in data 12/07/2018, presso gli uffici dell'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Vibo Valentia (VV) -Territorio Servizi Catastali- ed il **rilievo (Allegato n.12)**, effettuato dal C.T.U. al momento del sopralluogo (Luglio 2018), è stato possibile notare che vi sono delle **difformità** che sostanzialmente consistono in:

- *diversa distribuzione degli spazi interni riguardanti: creazione di un piccolo ripostiglio in prossimità dell'ingresso; abbattimento della tramezzatura interna fra il disimpegno ed il soggiorno; abbattimento della tramezzatura che divideva il vano cucina dal vano salotto, facendo diventare un unico ambiente cucina-pranzo; ampliamento del balcone incassato*

*interessando anche la dispensa (ex bagno); divisione del disimpegno fra zona giorno e zona notte.*

Alla luce di quanto sopra evidenziato, per la regolarizzazione della planimetria catastale, è stato necessario dar luogo alla presentazione di una "Variazione DO.C.FA" (Allegato n.32) per **Diversa Distribuzione degli Spazi interni** (in questo modo è stata effettuata la rappresentazione grafica riguardante la situazione attuale esistente).

**Art.40 della L.47/85 ed Art.46 D.Leg.vo 378/01**

Relativamente all'art.40 -Mancata presentazione dell'istanza- della Legge n.47 del 28/02/1985 avente come oggetto "*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*" ed all'art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985, del Decreto Legislativo n.378 del 6.giugno.2001 avente come oggetto "*Disposizioni legislative in materia di edilizia*" entrato in vigore dal 4.novembre.2001, non avendo a disposizione alcuna documentazione tecnica, non è nelle condizioni di poter fornire alcuna notizia in merito.

**Quesito 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

Riguardo a ciò, il C.T.U., rimanda alla consultazione di quanto relazionato al precedente quesito n.7. Per tal motivo ha reputato logico ed opportuno dar luogo all'esecuzione di tutte le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Vedi Variazione DO.C.FA" (Documento Catasto Fabbricati) per Diversa Distribuzione degli Spazi interni (Allegato n.32).

**Quesito 09:** 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.

#### **Premessa**

Per determinare il presunto valore commerciale del bene immobile in questione, il C.T.U., a suo modesto parere, ha reputato opportuno utilizzare il criterio che si basa sulla individuazione del più probabile valore di mercato.

Definito quindi il criterio che si utilizzerà, bisognerà ora considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, ciascuno dei quali rappresenterà una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, che ci consentirà poi di giungere alla determinazione del presunto valore del bene in esame.

Nel caso in questione si è ritenuto di seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, che attualmente, da quanto venuto a conoscenza del C.T.U., è il processo estimativo del tipo sintetico, di più ampia applicazione. Il procedimento seguito per la stima sarà pertanto, quello sintetico-comparativo, che consisterà nella costruzione ideale di una scala di prezzi o pseudo-prezzi di immobili simili, ubicati nella stessa zona o in zone a questa limitrofi (*alcuni valori a volte desunti anche dall'esperienza professionale acquisita*) e nell'inserimento del bene da stimare nel relativo gradino di merito, tenendo anche conto dei principali fattori influenti sul valore di mercato (*posizione, esposizione, panoramicità, accessibilità, presenza di contratto di locazione, ecc.*).

Sarà quindi adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale e di conseguenza il metro quadro (*mq*) convenzionale, a cui poi sarà associato il valore unitario desunto dai dati acquisiti come sopra specificato.

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare - fabbricati - sarà data dalla somma di:

- a. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
- b. superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, quali: di ornamento (terrazze, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc); verande, portici, tettoie.

Le tramezzature interne e le murature perimetrali esterne, nel conteggio della superficie commerciale, fino ad uno spessore di ml 0,50 verranno considerate per la loro totalità, mentre in caso di muri in comunione con altre ditte limitrofi, verranno considerati nella misura del 50% max e pertanto fino ad uno spessore massimo di ml 0,25.

La determinazione del calcolo della superficie scoperta adibita a giardino o simile, verrà effettuata come segue: al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Riguardo ai balconi, le terrazze e simili, il D.P.R. 138/98 stabilisce che la superficie va computata come segue: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali) - nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente a mq 25; qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani

principali e con i vani accessori - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente i mq 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte, e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che venga computata nel modo seguente: 50% della superficie - qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali; 25% della superficie - qualora non comunicanti.

*Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di un edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali di deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.*

*Nnell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati, interrati o mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale. In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito diversi da quelli in precedenza indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.*

La superficie commerciale potrà essere arrotondata per eccesso o per difetto.

### **Valore Commerciale Presunto**

**BENE IMMOBILE** ubicato in Mileto (VV), Via Firenze n.5, identificato con il Subalterno n.5 della Particella n.303 del Foglio di mappa n.9 - (C.E.U. di Mileto -VV-):

**Categoria:** A/3 (abitazioni di tipo economico)

- Estratto di Mappa (Allegato n.07)
- Visura per Immobile "prima della variazione catastale" (Allegato n.14)
- Elaborato Planimetrico, Elenco Immobili e Planimetria Catastale (Allegati n.08, n.09 e n.10)

**Appartamento** con destinazione d'uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello di piano -piano primo-.

Come sopra detto, trattasi di un'unità immobiliare avente una **superficie lorda** complessiva di mq 153,00, più mq 19,60 di balconi.

Al momento dello svolgimento del sopralluogo, questo è risultato essere completamente arredato ma non abitato dalla famiglia del Sig. \_\_\_\_\_ (Debitore).

Lo stato di conservazione attuale può essere definito ottimo e può essere utilizzato ai fini preposti.

Pertanto, dopo aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, verificato i prezzi presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV), verificato il prezzo di riferimento presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare

(OMI) dell' Agenzia dell' Entrate (II° Semestre 2017) che variano da un minimo di 620,00 €/mq ad un massimo di 870,00 €/mq per fabbricati con destinazione d'uso residenziale e tenuto conto, in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto (esempio - epoca di costruzione: a partire dall'anno 1968; consistenza, composizione ambienti e destinazioni: unità abitativa dislocata su un unico livello di piano con due lati liberi, della superficie lorda complessiva di mq 153,00; caratteristiche costruttive: struttura in cemento armato; *stato di conservazione*: ottimo) fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di che scrive, si è ritenuto di poter assumere come **prezzi base di riferimento**: quello di € 850,00 (*diconsi Euro OttoCentoCinquanta e Zero Centesimi*) per ogni metro quadro di **superficie lorda (Superficie commerciale)**; quello di € 255,00 (*diconsi Euro DueCentoCinquantaCinque e Zero Centesimi*) (ovvero il 30% di € 850,00 per i primi mq 25,00) per ogni metro quadro di **Superficie Commerciale** riguardante i balconi.

Pertanto, in funzione di ciò si avrà:

	Superficie Commerciale: mq 153,00
<b>€ 850,00/mq x mq 153,00 = € 130.050,00</b> (diconsi Euro CentoTrentaMilaeZeroCinquanta e Zero Centesimi)	
	Balconi: mq 19,60
<b>€ 255,00/mq x mq 19,60 = € 4.998,00</b> (diconsi Euro QuattroMilaNoveCentoNovantaOtto e ZeroCentesimi)	

Ne consegue che il **presunto valore commerciale LORDO** dell'intero bene immobile così come sopra determinato, è risultato essere di € 135.048,00.

$$€ 130.050,00 + € 4.998,00 = € 135.048,00$$

Al suddetto valore vanno sottratte le seguenti spese:

1. **cancellazione di una Trascrizione e di una Iscrizione**.....€ 329,00

Ne consegue che il **presunto valore commerciale NETTO** del bene immobile in oggetto è:

**PRESUNTO VALORE COMERCIALE (al NETTO): € 134.719,00**

(ovvero: € 135.048,00 - € 329,00 = € 134.719,00)

(*diconsi Euro CentoTrentaquattroMilaSetteCentoDiciannove e Zero Centesimi*).

La **proprietà del bene interessato** riguarda la **quota di 1/1 (INTERA PROPRIETA')**

**Vendita da effettuarsi in un unico lotto**, che indicheremo come **LOTTO n.1**

**Si precisa che il valore commerciale sopra calcolato, fa riferimento ad un immobile regolare sia dal punto di vista urbanistico che edilizio.**

**Quesito 10:** Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Come già accennato in precedenza, il bene immobile in questione, è un appartamento ubicato all'interno di un fabbricato costituito da quattro livelli di piano (con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e tetto di copertura praticabile), sito a Mileto (VV), in Via Firenze n.5. L'appartamento oggetto di procedura è ubicato al piano primo, ed è raggiungibile tramite la presenza di una scala interna (con struttura in c.a.) situata sul lato Sud/Est del fabbricato.

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente, si evidenzia l'inesistenza di spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia in quanto il bene interessato non fa parte di alcun condominio.

**Quesito 11 :** Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalle Ispezioni Ipotecarie pervenute al sottoscritto, in data 13/09/2018 (Allegato n.15), relativamente al bene oggetto di procedura, si è potuto constatare che lo stesso oltre al Verbale di Pignoramento immobiliare n.733 del 29/05/2017 a favore della BANCA INTESA SANPAOLO S.p.a., contro il Sig. \_\_\_\_\_ (debitore), è gravato da un iscrizione pregiudizievole; pertanto, dopo la sua vendita si dovrà ordinare la cancellazioni delle seguenti formalità:

- Iscrizione del 16/03/2012, R.P. n.113 e R.G. n.1520, scaturente dall'atto redatto dal Notaio Maria PALERMO di Mileto in data 14/03/2012, Repertorio n.2904/1968.

Ipoteca Volontaria per la somma di € 88.000,00 a GARANZIA di MUTUO di € 44.000,00 a favore della "Banca Mediolanum S.p.a. – con sede in Basiglio (MI), codice fiscale 02124090164, contro il Sig. \_\_\_\_\_ gravante sull'unità immobiliare censita nel C.E.U. del Comune di Mileto (VV) con la Particella n.303, Sub n.5 del foglio di mappa n.9.

• Trascrizione del 28/06/2017, R.P. n.2766 e R.G. n.3387, nascente da pignoramento del 29/05/2017 Rep. n.733 –provvedimento notificato dal Tribunale di Vibo Valentia a favore della **BANCA INTESA SANPAOLO S.p.a.** con sede legale in Torino (TO), codice fiscale 00799960158 contro \_\_\_\_\_, nato a Vibo Valentia (VV) in data 10/05/1977 – sulla piena proprietà (pari 1/1) dell'intero immobile, censito nel C.E.U. del Comune di Mileto (VV) con la Particella n.303, Sub n.5 del foglio di mappa n.9, in testa al sig.

#### Quesito 12 : Indichi i dati necessari per la voltura del bene all'aggiudicatario

I dati necessari per la voltura del bene all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento "vedi visura storica per immobile" (Allegato n.33) e gli estremi dell'atto di pignoramento.

- Dati necessari per la Voltura:

1) **Subalterno n.5, particella n.303 del foglio di mappa n.9, C.E.U. Comune di Mileto (VV), Via Firenze Snc.**

#### Unita Immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.ria	Classe	Cons.nza	Superficie Catastale		Rendita
1		9	303	5			A/2	1	6,5 vani	Totale: 160 m <sup>2</sup> Totale escluse Aree scoperte: 154,00 m <sup>2</sup>	€ 258,49	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/11/2018 prot. n.VV0043779 in atti dal 12/11/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del (n.8001.1/2018)
<b>Indirizzo</b>		Via Firenze snc piano: 1;										

#### Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a Vibo Valentia (VV) il _____	VLNFNC77E10F537L	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 31/10/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/11/2011 Repertorio n.: 2613 Rogante: PALERMO Maria Sede: Mileto Registrazione: COMPRAVENDITA (n.4868.1/2011)			

Estremi dell'atto di pignoramento:

**atto di pignoramento n.733 del 29/05/2017** formulato dalla **BANCA INTESA SANPAOLO S.p.a.** con sede in Torino (TO), Codice Fiscale 00799960158, per mezzo del proprio legale di fiducia nella persona dell'Avv. Carmelina RANIERI.

**Quesito 13: Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.)**

Il bene oggetto di pignoramento non rientra nelle tipologie che necessitano di opere e di conseguenza di costi per effettuare uno smaltimento di qualsivoglia natura, in quanto non vi sono materiali ed oggetti tali da richiederlo.

**Quesito 14: Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene**

In relazione alla fattibilità di una eventuale conversione dell'attuale destinazione d'uso del bene in questione, si può affermare che ciò potrà avvenire soltanto nel rispetto di quanto stabilito per la zona omogenea interessata, dallo strumento urbanistico comunale vigente nel Comune di Mileto (VV), nella fattispecie "**Piano Regolatore Generale**".

Poiché la zona omogea è: "*Zone parzialmente edificate o di completamento edilizio o zone B2*", per tutte le delucidazioni del caso, si rimanda integralmente alla consultazione delle Norme di Attuazione del PRG vigente "**art. 16**" (Allegato n.06).

Visto che trattasi di un intervento edilizio di tipo residenziale (abitazione), l'eventuale cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in questione, potrebbe essere possibile solo ed esclusivamente con altre destinazioni d'uso che sono attinenti e compatibili con la residenza.

**Quesito 15: Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore**

Da quanto il sottoscritto C.T.U. è venuto a conoscenza, il bene oggetto di causa non ha beneficiato di contributi regionali o comunitari di qualsivoglia natura.

Con la presene Relazione, costituita da n.28 pagine dattiloscritte e da n.35 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

Arch. Pasquale Bova