

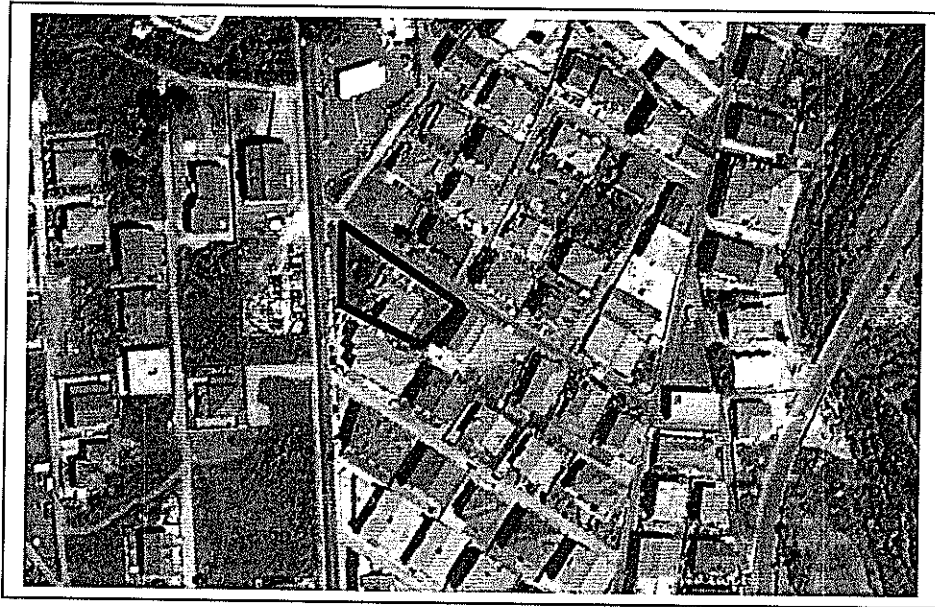
Tribunale di Vibo Valentia

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Proc.es. n. 4/2010 R.G.E.- Giudice Dr. Fabio Regolo
M.P.S. GESTIONI CREDITI BANCA S.p.A. contro [REDACTED]*



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 4/2010



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *Dr. Fabio REGOLO*

CREDITORI INTERVENUTI: [REDACTED]

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Caterina MAZZITELLI

Tecnico Incaricato: Arch. Caterina Mazzitelli

*Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n. 428 - iscritta all'Albo del Tribunale di Vibo Valentia
C.F. MZZCRN74M69F537L - P.I. 03009030796 con studio in Via Provinciale n. 56, Caria di Drapia,
Cell. 3389578072 e-mail: mazzitelliacaterina@virgilio.it*

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia in data 08.01.2010, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - servizio di pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 27.01.2010 ai nn. [REDACTED], la [REDACTED],

[REDACTED], domiciliata presso lo studio dell'avv. Ferdinando PIETROPAOLO in Vibo Valentia Via Ruggero Leoncavallo n. 13, chiede al Tribunale di Vibo Valentia l'espropriazione dei beni immobili di proprietà del sig. [REDACTED] (debitore), e precisamente 2/18 di proprietà in Serra San Bruno:

1. "appartamento di vani 1 (N.C.E.U al foglio 13, p.lla 350, sub 2, categoria A/3)"
2. "appartamento di vani 9 (N.C.E.U al foglio 13, p.lla 350, sub 1, categoria A/2)"
3. "appartamento di vani 1 (N.C.E.U al foglio 13, p.lla 350, sub 3, categoria A/3)"
4. "appartamento di vani 1 (N.C.E.U al foglio 13, p.lla 350, sub 4, categoria C/6)"

Accogliendo tale richiesta, il Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott. Fabio REGOLO, nomina in data 22.02.2011 (allegato n. 3), quale Consulente Tecnico d'Ufficio, la sottoscritta Arch. Caterina Mazzitelli, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n. 428 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, che in data 03.03.2011 (allegato n. 4), presta giuramento di rito ottenendo il mandato di rispondere ai quesiti di seguito formulati:

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 precisione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
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. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)*
 - *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.*
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 e n.724/94 e sui relativi costi. **Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.***

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *della certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*
 - a) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37; acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.

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 di soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti predisponendo, in caso affermativo,*

il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

- 10. 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;*
- 11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*
- 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa vigente (eternit, etc.);*
- 13. Ove è possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato effettuare la valutazione di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.*
- 14. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.*

Svolgimento dell'incarico:

Preso visione dell'incarico e dei relativi quesiti, ho provveduto a:

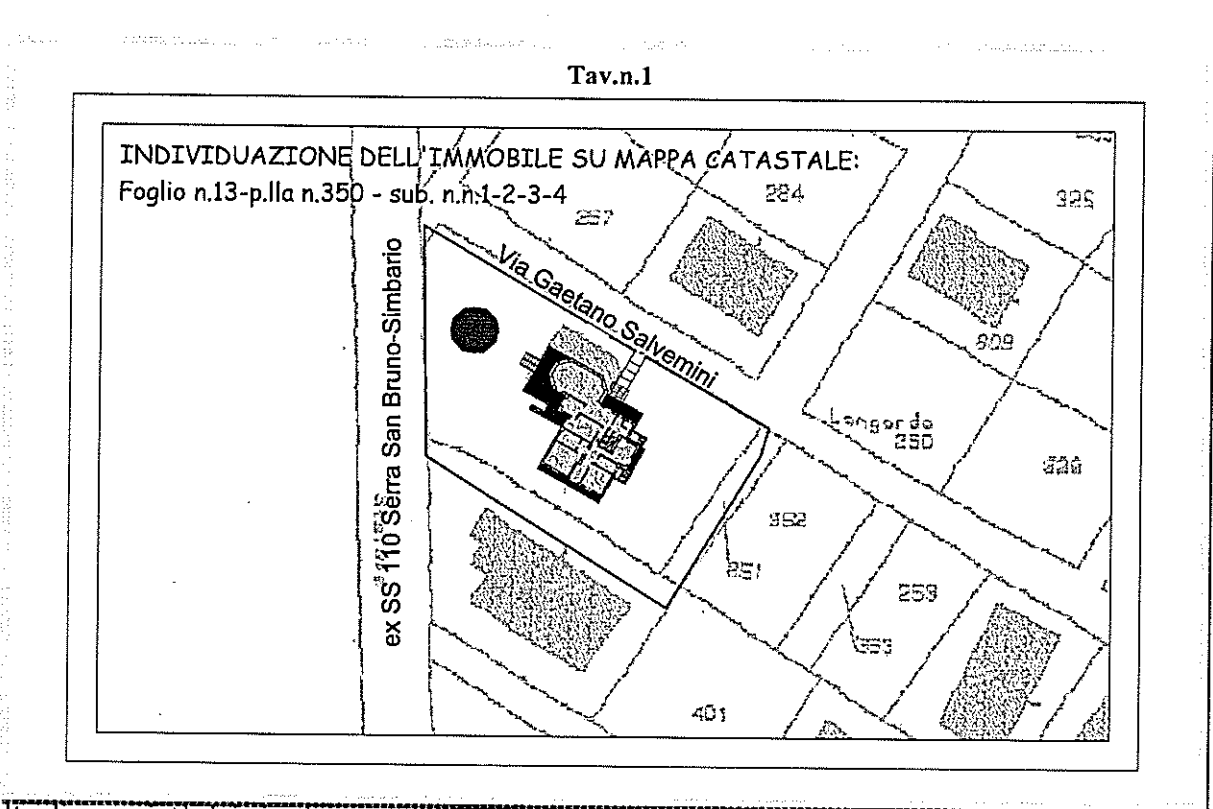
- 1) Estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo depositato presso la cancelleria;
- 2) Eseguire ogni altra operazione ritenuta necessaria per l'espletamento del mandato (richieste al Comune di Serra San Bruno (allegato n. 5), all'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, per acquisizioni dati e notizie relativi all'immobile pignorato (all.ti n.n. 6-7-8-9);
- 3) Identificare catastalmente il fabbricato, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- 4) Fissare la data e l'ora d'inizio delle operazioni peritali, notificate alle parti tramite lettera raccomandata A/R (allegato n. 10);
- 5) Effettuare l'accesso, eseguendo in sito i rilievi planimetrici e fotografici, redigendo infine relativo verbale di sopralluogo (allegato n. 11);
- 6) Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico, assumendo le opportune informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno (allegati n.n. 12-13-15);
- 7) Rispondere ai quesiti sopracitati.

Quesito n. 1

In data 04/05/2011, previo accordo con il Custode Giudiziario avv. Maria Concetta MARRELLA, ho inviato agli interessati alla procedura, "*comunicazione di inizio operazioni peritali*" a mezzo di lettera raccomandata A/R (allegato n. 10). Il giorno 11/06/2011 mi sono recata sull'immobile pignorato, laddove, alla presenza del custode, [REDACTED], ho effettuato i rilievi planimetrici e fotografici, redigendo infine apposito verbale (allegato n. 11).

Quesito n. 2

Il fabbricato staggito con atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia in data 08.01.2010, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia servizio di pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 27.01.2010 ai nn. 512/437 R.G/R.P., è un immobile avente destinazione d'uso residenziale. Ubicato in Serra San Bruno, alla località "Longordo", Strada Statale 110 per Monasterace, confinante con S.S.110, proprietà [REDACTED], riportato al N.C.E.U. del Comune di Serra San Bruno al foglio n. 13, p.lla n. 350 sub. n.n. 1-2-3-4 8 (tav. n.1)



risulta di proprietà dei sig.ri:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], già proprietaria di una quota pari ad 1/2 dell'intero, ha acquisito la restante parte in forza di successione al marito sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

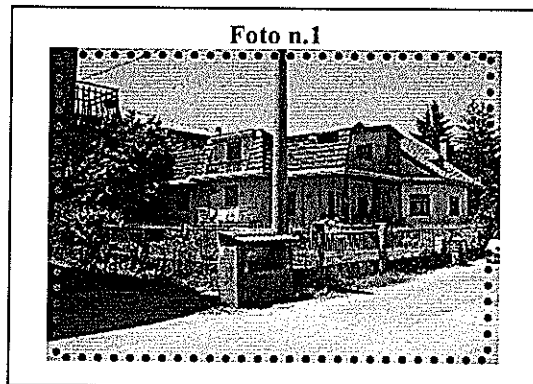
L'intera proprietà dell'immobile, era stata acquisita dai coniugi [REDACTED]

Inoltre vanno segnalate delle incongruenze relative all'intestataria [REDACTED] relative sia al suo nome che alla sua data di nascita, per come riportate nei diversi vari atti allegati. Già in precedenza la scrivente presentava richiesta di rettifica, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, dei cognomi di alcuni degli intestatari, da [REDACTED]

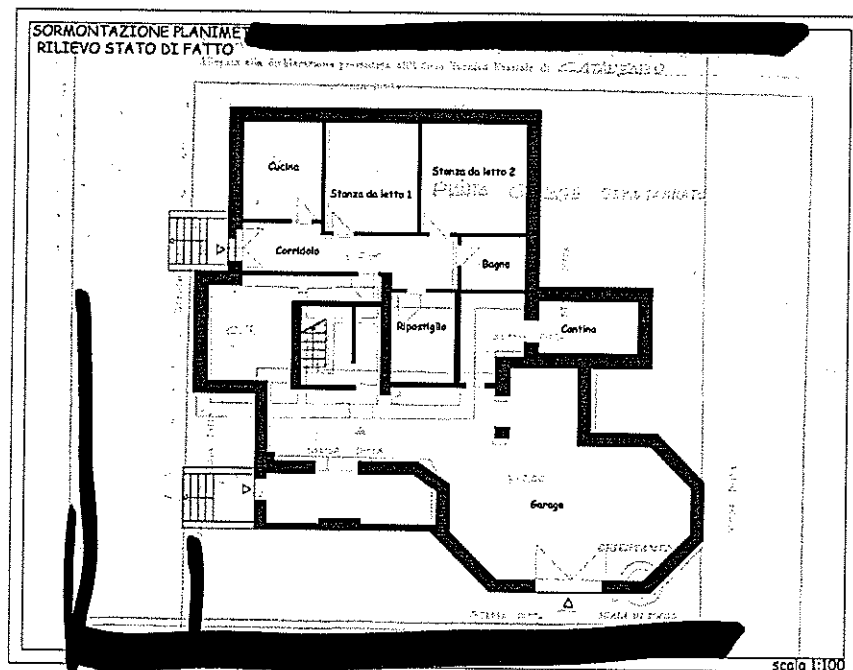
Quesito n. 3

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un "Fabbricato ad uso residenziale" con circostante area di terreno adibita a giardino, (foto. n.1) composto da:

- piano seminterrato (tav. n.2), distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 13, del Comune di Serra San Bruno, p.lla n. 350, suddiviso in:

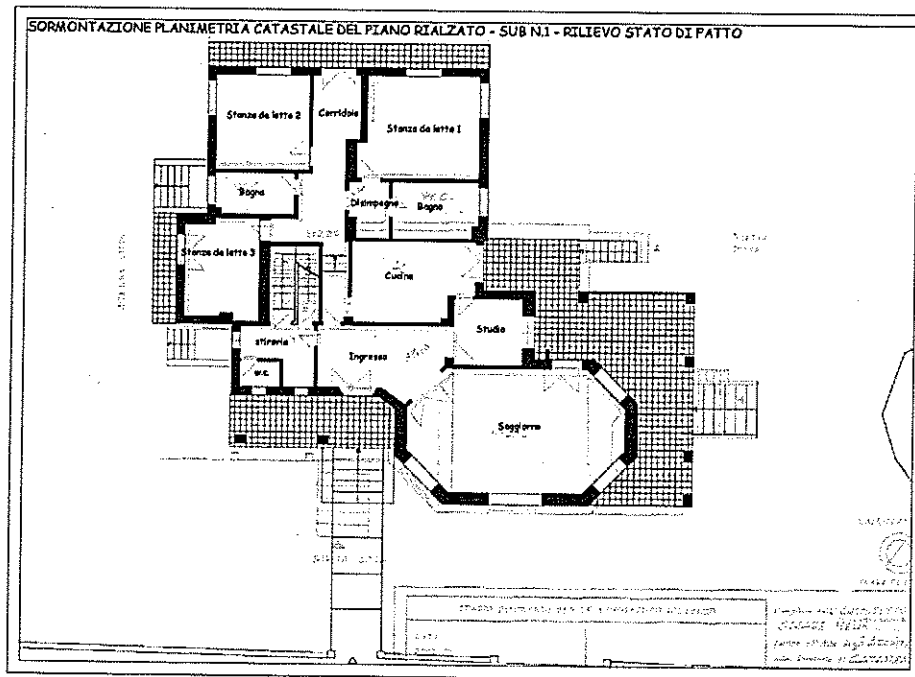


Tav.n.2



- Sub. n. 3, cat. A/3, classe 2 - consistenza n.4 vani, rendita catastale € 216.91
- Sub. n. 4, cat. C/6, classe 2 - consistenza mq. 99, rendita catastale € 184.06
- piano rialzato (tav. n.3), distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 13, del Comune di Serra San

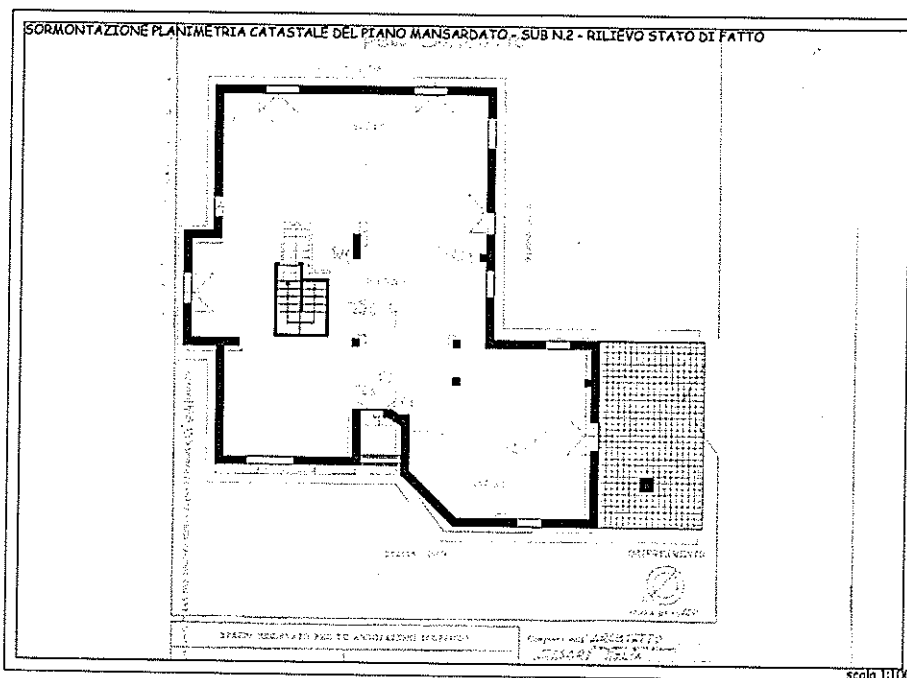
Tav.n.3



Bruno, p.lla n. 350 - cat. A/2, classe U - sub. n. 1 - consistenza n. 9 vani, rendita catastale € 766.94, con annessi spazi esterni;

- piano mansardato (tav. n.4) , distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 13, del Comune di Serra San Bruno, p.lla n.350-cat. A/3,classe1-sub. n. 2-consistenza n.1 vani, rendita catastale € 54.23;

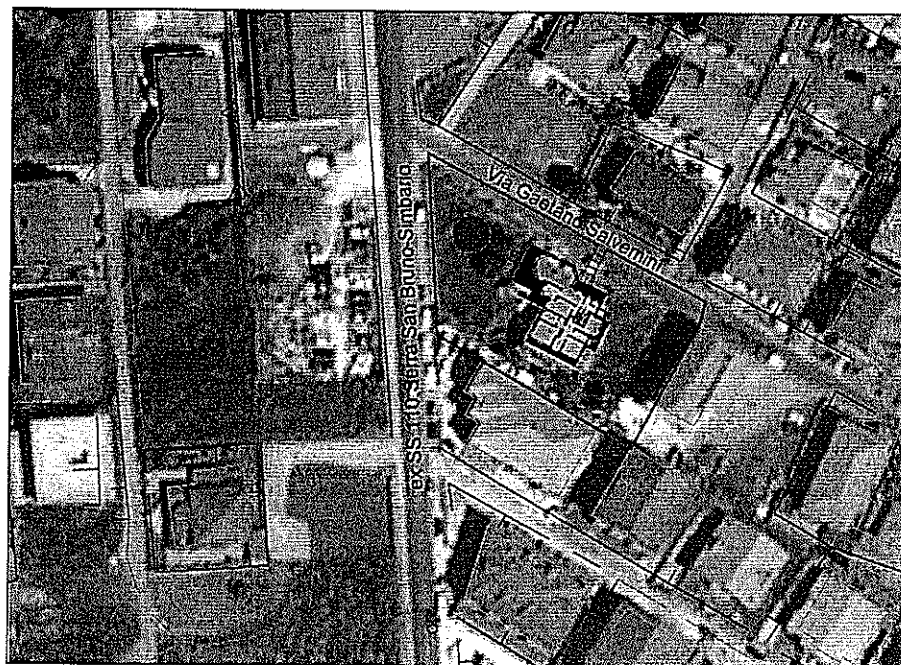
Tav.n.4



Realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, immerso nel paesaggio montano del Comune di Serra San Bruno, a pochi passi dal centro urbano e dai suoi servizi principali (banca, posta, mercato etc.) oltre che dalla storica certosa di San Bruno.

Sorge in una zona caratterizzata da costruzioni di tipo villette unifamiliari, molto tranquilla e abitata tutto l'anno. Il suolo edificatorio sul quale si erige l'intera struttura, ricade in Z.T.O. "B - COMPLETAMENTO" - (allegato n.12) (tav. n.5).

Tav.n.5



Descritto il fabbricato nella sua interezza, individuato il bene immobile oggetto di pignoramento, verificata la rispondenza tra bene pignorato e dati catastali, accertato che lo stesso non necessita di accatastamento in quanto già accatastato, passo alla sua descrizione:

Descrizione - unità immobiliare:

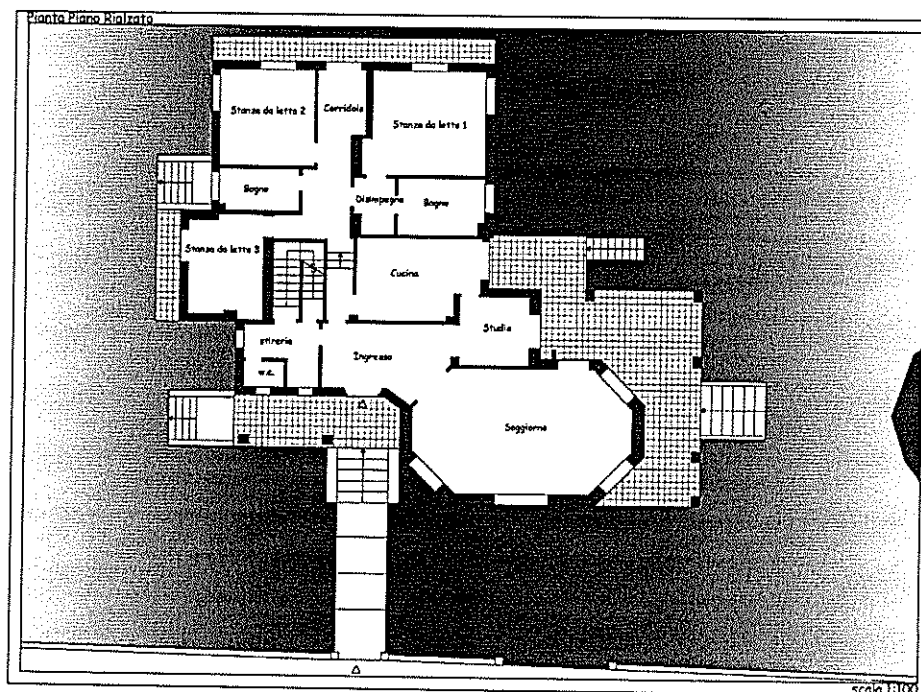
Sub. n.1

Dalla S.S. 110, immettendosi in Via Gaetano Salvemini, si arriva al cancello d'ingresso dell'immobile, attraversando il cortile e salendo una piccola rampa di scale si giunge al portico d'ingresso del piano rialzato, e da qui si accede al suo interno, composto da (Tav. n.6):

- *Ingresso*: dal portico, mediante portoncino d'ingresso, entriamo nell'area occupata da questo vano (foto. n.2),



Tav.n.6



la cui superficie complessiva è di mq. 14.00. Quest'ambiente funge da spazio di distribuzione ai vari ambiente della casa, infatti da qui si accede direttamente al corridoio, al soggiorno, allo studio ed alla lavanderia/stireria;

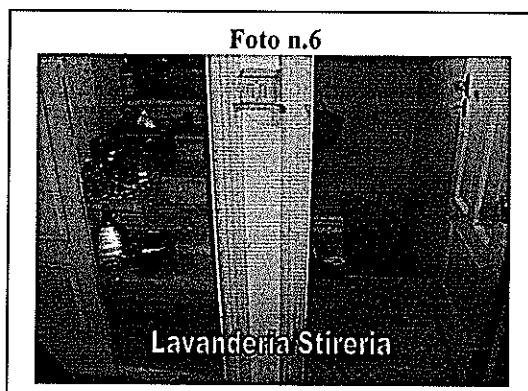
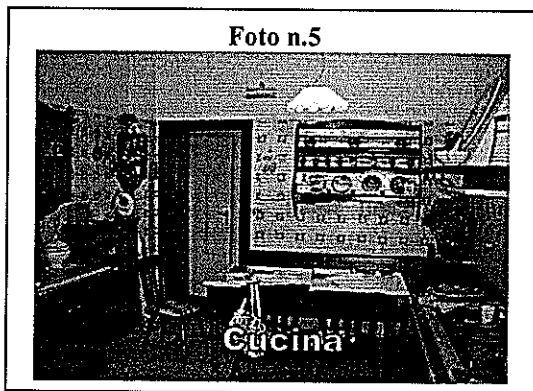
- *Soggiorno*: di forma ottagonale, ha una superficie di mq. 41.00 è areato e illuminato dall'esterno mediante una serie di finestre ed una portafinestra dalla quale si accede all'area portico/cortile posto sul retro (foto. n.3);
- *Studio*: da questo piccolo vano di mq. 14.00, si accede sia alla cucina che all'area portico/cortile posto sul retro (foto. n.4);
- *Cucina*: ha una superficie di mq. 16.00 è areata e illuminata dall'esterno mediante una portafinestra dalla quale si accede all'area portico/cortile posto sul retro (foto. n.5);
- *Lavanderia/Stireria*: ha una superficie di mq. 8.00, all'interno della quale si trova anche un piccolo bagno e la porta di accesso al vano scala che conduce al piano seminterrato ed a quello mansardato (foto. n.6);
- *Corridoio*: mediante questo spazio, avente una superficie di mq. 18.00, si accede oltre che alla cucina, tramite una serie di gradini, anche alla zona notte sopraelevata (foto. n.7);

Foto n.3

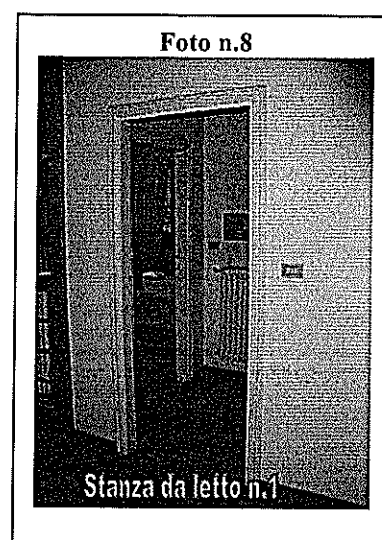
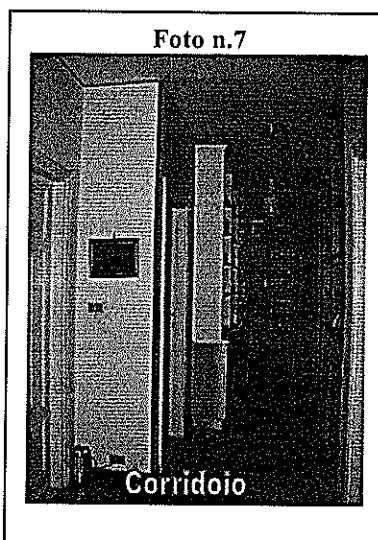


Foto n.4

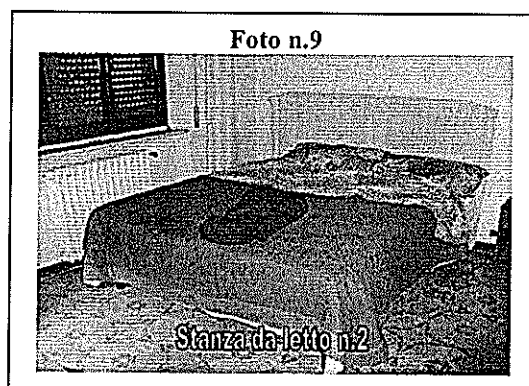




- *Stanza da Letto n.1*: dal corridoio si accede ad un disimpegno di mq. 4.00 e da qui alla camera da letto avente una superficie di mq. 20.00 ed al suo bagno di mq. 8.00 (foto. n.8);



- *Stanza da Letto n.2*: ha una superficie di mq. 15.00 è areata e illuminata direttamente dall'esterno mediante una finestra ed una portafinestra dalla quale si accede al balcone esterno (foto. n.9);
- *Stanza da Letto n.3*: ha una superficie di mq. 13.00 è areata e illuminata dall'esterno mediante una portafinestra dalla quale si accede al balcone esterno (foto. n.10);
- *Bagno*: ha una superficie di mq. 6.00 è areato ed illuminato direttamente dall'esterno mediante una finestra (foto. n.11);

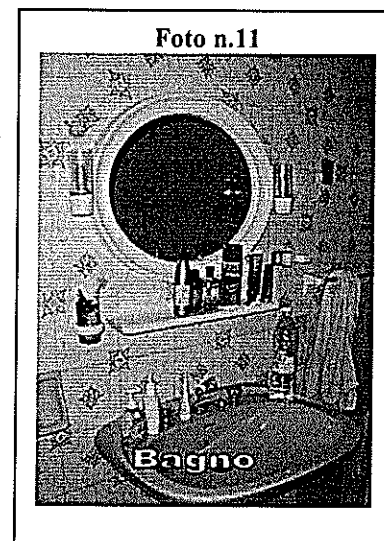


Alla data del sopralluogo il sub n.1, completamente ultimato, rifinito in ogni suo parte edilizia, dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, e di impianto di riscaldamento, risulta utilizzato come [REDACTED]

[REDACTED]. La sua superficie lorda è di mq. 216.00, la superficie complessiva di tutti gli spazi esterni (balconi, portici e giardino) è di mq. 1661.00, mentre l'altezza interna è di ml. 3.40 per la zona giorno e ml. 2.80 per la zona notte. Tutta la

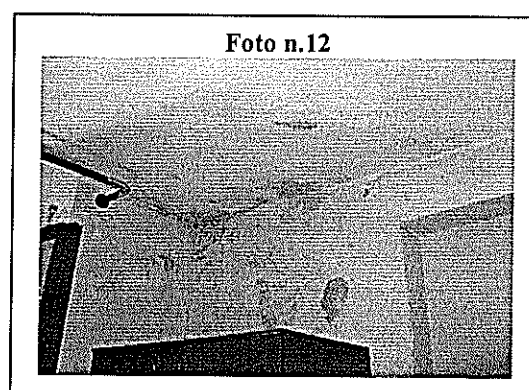
pavimentazione, il rivestimento della cucina ed il rivestimento dei bagni, sono realizzati con piastrelle ceramiche di buona qualità. I bagni sono completi di lavabo, vasca da bagno, bidet, w.c. e piatto doccia. Le porte interne ed i serramenti sono in legno.

Tutto il soffitto ed alcune delle pareti, sia interne che perimetrali, sono caratterizzate da macchie di umidità (foto. n.12), dovute ad infiltrazione di acqua, che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, il costo per tali interventi è di €3.600.00, da sottrarre al valore finale dell'immobile.

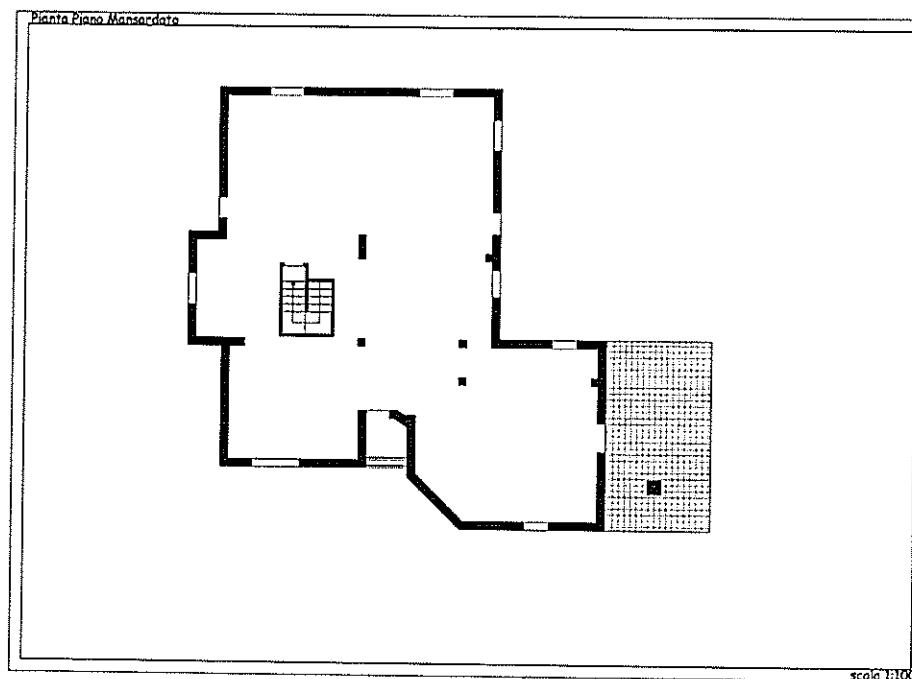


Sub. n.2

Dalla lavanderia/stireria posta a sinistra dell'ingresso principale, si accede tramite una porta, al vano scala e da qui si raggiunge il pianerottolo di arrivo del piano mansardato identificato come sub. n.2, che risulta composto da un unico grande vano allo stato rustico, la cui superficie commerciale totale è di mq. 244.00, con un' altezza media di ml. 3.00.



Tav.n.7

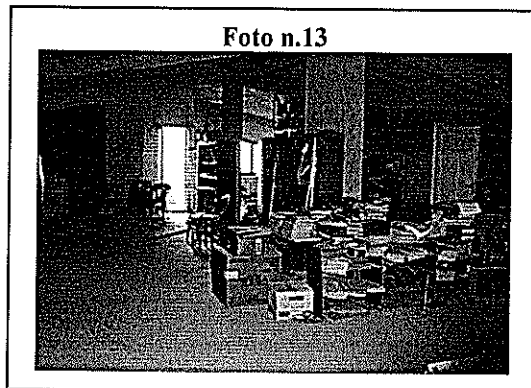


Il costo calcolato per ultimare i lavori e renderlo abitabile è di € 97. 800.00, anche questo valore andrà sottratto dal valore finale dell'immobile (Tav. n.7) (foto. n.13) .

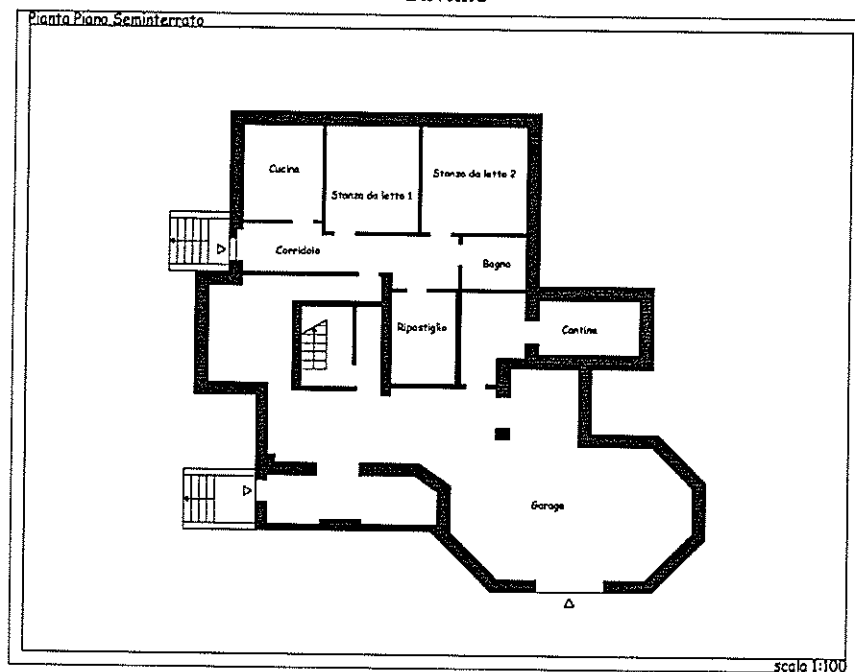
Sub. n.n. 3-4

Dallo stesso vano scala che conduce al piano mansardato, si giunge al piano seminterrato, identificato con i sub. n.n. 3-4.

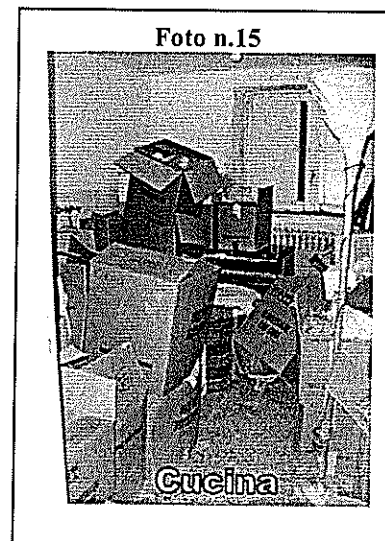
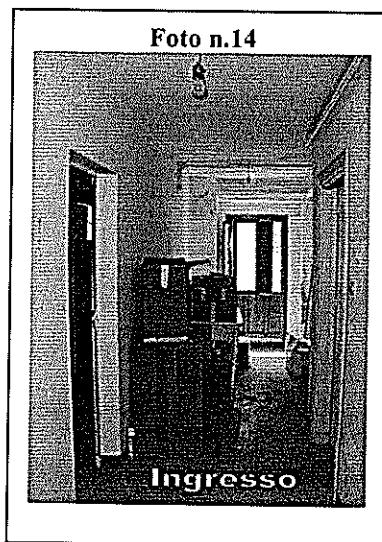
Il sub n. 3 è strutturato come mini appartamento avente ingresso autonomo anche dall'esterno, composto da (Tav. n.8) :



Tav.n.8



- **Ingresso/corridoio:** dal giardino esterno mediante portoncino d'ingresso, entriamo nell'area occupata da questo vano, la cui superficie complessiva è di mq. 14.00. Quest'ambiente funge da spazio di distribuzione ai vari ambiente della casa, infatti da qui si accede direttamente alla cucina, alle due stanza da letto, al bagno ed al ripostiglio. Inoltre mediante una porta, si accede ai locali garage e cantina (foto. n.14);
- **Cucina:** ha una superficie di mq. 11.00 è areata e illuminata direttamente dall'esterno mediante una finestra (foto. n.15);



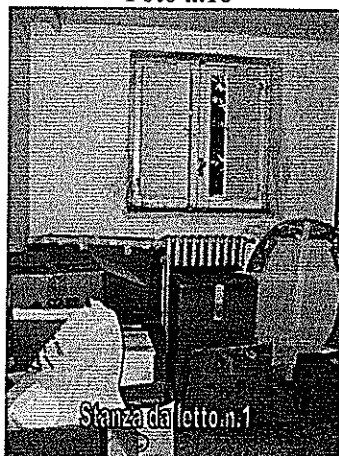
- *Stanza da Letto n.1*: dal corridoio si accede alla camera da letto avente una superficie di mq.14.00 areata e illuminata dall'esterno mediante una finestra (foto. n.16);
- *Stanza da Letto n.2*: ha una superficie di mq. 16.00, è areata e illuminata dall'esterno mediante una finestra (foto. n.17) ;
- *Bagno*: ha una superficie di mq.5.00, è areato ed illuminato dall'esterno mediante una finestra (foto. n.18);
- *Ripostiglio*: ha una superficie di mq. 8.00 (foto. n.19);

Alla data del sopralluogo il sub n.3, risulta utilizzato come scantinato, il cui stato di conservazione è pessimo, la superficie complessiva è di mq. 77.00, mentre l'altezza interna è di ml. 2.80.

Le spese necessarie per ripristinarlo e renderlo abitabile ammontano a **€.27.000.00.**

La rimanente parte del seminterrato, identificata con il sub. n.4 e avente una superficie complessiva di mq. 166.00 è destinata a garage (foto. n.20) e cantina (foto. n.21) , accessibile sia dall'interno che dall'esterno mediante una rampa carrabile, ed una piccola scalinata ed avente un'altezza di ml. 2.50.

Foto n.16



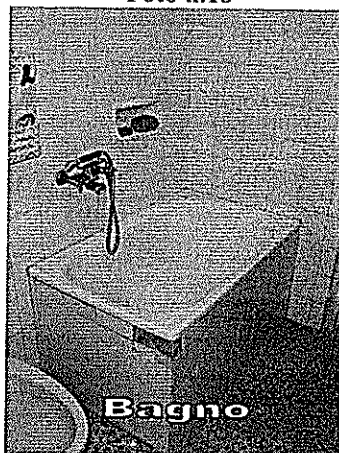
Stanza da letto n.1

Foto n.17



Stanza da letto n.2

Foto n.18



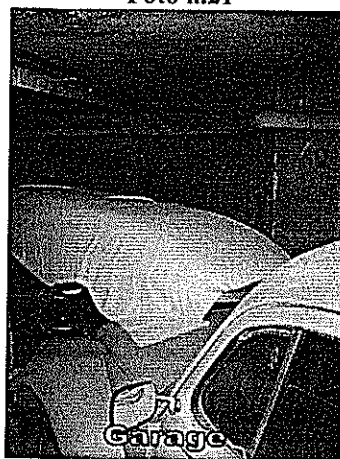
Bagno

Foto n.19



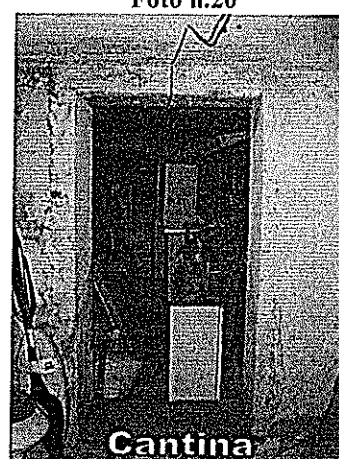
Ripostiglio

Foto n.21



Garage

Foto n.20

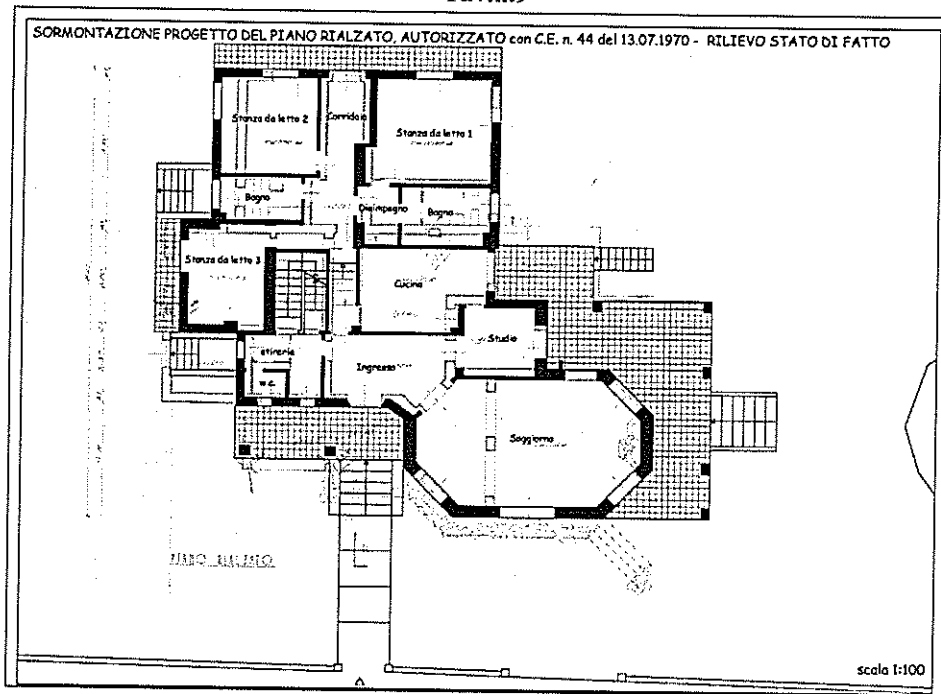


Cantina

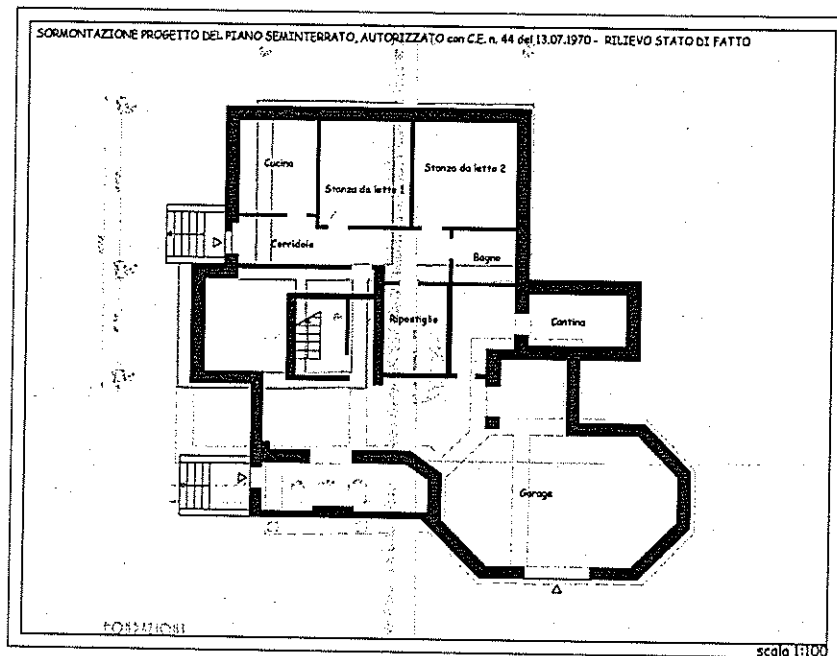
Dal raffronto tra le planimetrie catastali di tutti i sub e quanto rilevato, non emergono grosse incongruenze. Mentre rispetto al progetto autorizzato con C.E. n.44 del 13.07.1970, (Tav. n.n.9-10),

emergono delle difformità, soprattutto per quanto riguarda il piano mansardato, realizzato senza autorizzazione (non esiste progetto dello stesso), che avendo un piano di copertura diverso da quello autorizzato, sia per forma che per altezza, determina un aumento sensibile della volumetria, il che comporta la necessità di presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno, Permesso di Costruire in Sanatoria per come si riferirà meglio al quesito n. 7.

Tav.n.9



Tav.n.10



Quesito n. 4

Dal sopralluogo emerge che l'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale risulta essere adibita ad ABITAZIONE PRINCIPALE.

Quesito n. 5

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima, le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n. 6):

-ISCRIZIONI

IPOTECA- Giudiziale

Iscritta a Vibo Valentia il 23/10/2008 al n. 6488/919 R.G/R.P. derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 23/09/2008 n. 44336 del repertorio, a favore della Banca

[REDACTED], gravante per la quota pari a 1/9 dell'intera piena proprietà sull'immobile suddetto.

-TRASCRIZIONI

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Vibo Valentia il 27/01/2010 ai nn. 5

[REDACTED], gravante per la quota pari a 1/9 dell'intera piena proprietà sull'immobile suddetto.

Quesito n. 6

In base alla tabella sulle tasse ipotecarie, allegata al d.lgs. 31 ottobre 1990 n. 347 (testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale), modificata dal d.l. n. 262 del 3 ottobre 2006, art. 7 co.19, le spese da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare pignorata risultano:

-ISCRIZIONI

IPOTECA- Giudiziale

Il costo di annotazione per cancellazione dell'ipoteca giudiziale, prevede oltre alla tassa ipotecaria e ai bolli, lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

Nel nostro caso la somma ipotecata, gravante per la quota pari a 1/9 dell'intera piena proprietà dell'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Serra San Bruno, al foglio n. 13, p.lla n. 350 sub. n.n. 1-2-3-4, è di € 193.000.00.

| | |
|------------------------|------------------|
| - Imposta Ipotecaria = | € 965.00 |
| - Tassa Ipotecaria = | € 35.00 |
| - Bolli = | € 59.00 |
| <hr/> | |
| TOTALE = | € 1.059.0 |

- TRASCRIZIONI

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il costo di cancellazione del pignoramento gravante per la quota pari a 1/9 dell'intera piena proprietà sull'unità immobiliare staggita, prevede oltre alla tassa ipotecaria e ai bolli anche l'imposta ipotecaria.

| | |
|------------------------|-----------------|
| - Imposta Ipotecaria = | € 168.00 |
| - Tassa Ipotecaria = | € 35.00 |
| - Bolli = | € 59.00 |
| <hr/> | |
| TOTALE = | € 262.00 |

Inoltre l'eventuale aggiudicatario all'asta, dovrà farsi carico degli oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, relativi alla richiesta di sanatoria, per le difformità emerse rispetto al progetto autorizzato, per come riferito al quesito n. 7.

Quesito n. 7

Dai documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico - del Comune di Serra San Bruno, si evidenzia che l'immobile pignorato, privo di certificato di agibilità, fu realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 44 del 13.07.1970, [REDACTED] per la costruzione di una casetta per civile abitazione, sita in Contrada "Longordo" del Comune di Serra San Bruno (allegato n. 13).

L'immobile, in base al certificato di destinazione Urbanistica del 07.11.2011 (allegato n. 12), fu edificato su terreni, ad oggi ricadenti in Zona Omogenea "B – COMPLETAMENTO -"

L'opera per come riportato sia nella relazione tecnica che accompagnava il progetto, che nella relazione depositata al genio civile di Catanzaro prot. n. il 15.10.1969, doveva essere realizzata in muratura di pietrame listato e malta cementizia (allegato n. 15), in realtà la struttura in corso d'opera è stata realizzata in calcestruzzo armato.

In fase di costruzione inoltre sono state eseguite delle difformità rispetto a quanto autorizzato, emerse dal raffronto con il progetto autorizzato, per le quali non risulta presentata alcuna istanza di Condonò o Sanatoria. Tali difformità, per come da missiva rilasciatami dal Comune di Serra San Bruno il 24/04/2013, prot. n. 2351(allegato n. 15), potranno essere sanate mediante il rilascio del

Permesso a Costruire in Sanatoria, da parte della Pubblica Amministrazione, previo pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di costruzione.

Le spese stimate per la sanatoria delle opere abusivamente realizzate, saranno le seguenti:

TOTALE COMPLESSIVO SPESE PER SANATORIA: € 8.000.00

Per il rilascio del Certificato di Agibilità, l'art. 25 del T.U. 380/2001, prevede che il soggetto che ha presentato il Permesso di Costruire in sanatoria, entro 15 giorni dalla data d'ultimazione dei lavori, debba presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale quanto segue:

1. richiesta di rilascio del certificato d'agibilità;
2. copia della ricevuta del versamento dei diritti di segreteria pari a €. 60.00;
3. documentazione comprovante l'avvenuto accatastamento dell'edificio (con le vidimazioni originali del catasto);
4. dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti e in generale alle normative vigenti in materia;
5. certificato di Idoneità Statica a firma di un tecnico abilitato, comprovante che le opere eseguite non pregiudicano la staticità complessiva dell'edificio;
6. dichiarazione di conformità e di collaudo degli impianti installati ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n.37;
7. perizia giurata redatta da tecnico abilitato attestante che le opere sono state eseguite nel rispetto della legge 13/89 e D.M. 236/89 (abbattimento barriere architettoniche);
8. certificato del competente ufficio tecnico regionale attestante la conformità alla normativa antisismica;
9. n. 1 marca da bollo del valore corrente.

La spesa per la redazione di tale documentazione ammonta a circa **€ 4.000.00.**

Quesito n. 8

Il bene pignorato risulta sprovvisto dell' ACE (Attestato di Certificazione Energetica). A decorrere dal 13.12.2012 non è più consentita l'autodichiarazione del proprietario dell'immobile in classe energetica G.

- Tutte le attestazioni di certificazione energetica degli edifici dovranno essere redatte da tecnici abilitati.

Il costo per la redazione dell'ACE è stimato in **€ 500.00**

Quesito n. 9

Essendo il bene pignorato, già distinto come unica unità immobiliare ben identificata al N.C.E.U. del Comune di Serra San Bruno appare opportuno procedere alla sua vendita in unico lotto.

Per stabilire il valore dell'immobili, utilizzeremo tre diverse modalità di stima:

- stima mediante il valore catastale;
- stima sintetica;
- stima analitica a capitalizzazione di reddito;

La media dei valori ottenuti, darà il più probabile valore di mercato.

Lotto Unico

Immobile strutturato su tre livelli, circondato da giardino privato, accessibile da Via Gaetano Salvemini, composto da:

- Piano rialzato suddiviso in ingresso, corridoio, cucina, studio, lavanderia stireria, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni;
- Piano mansardato suddiviso in un unico vano allo stato rustico;
- Piano seminterrato suddiviso in garage, cantina e piccolo appartamento composto da ingresso/corridoio, cucina, ripostiglio, bagno e n.2 camere da letto;

L'immobile è ubicato in località "Longordo", alla Via Gaetano Salvemini, del Comune di Serra San Bruno. Identificato al N.C.E.U. al foglio n. 13 del Comune di Serra San Bruno, p.lla n. 350 sub. n.n. 1-2-3-4.

Attualmente risulta utilizzato come residenza principale.

Stima mediante il valore catastale

Con tale metodo il valore dell'immobile è fornito dal prodotto della rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 100 per i fabbricati classificati nei gruppi A, B e C con l'esclusione delle categorie A/10 e C/1.

Valore immobile = Rendita catastale x rivalutazione del 5 % x 100 =

€. 766,94 x 1,05 x 100 = €. 54,23 x 1,05 x 100 = €. 216,91 x 1,05 x 100 = €. 184,06 x 1,05 x 100 =
€. 80.528.70 + €. 5.694.15 + €. 22.775.55 + €. 19.326.30+ (sub. n.1 + sub. n.2 + sub. n.3 + sub. n.4)=

€. 128'324.70

Stima sintetica

Consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche. Con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

- 1) superficie al lordo delle murature interne - esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;

2) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Valutata la superficie commerciale, occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano:

- coefficiente di piano;
- coefficiente di orientamento;
- coefficiente di panoramicità;
- coefficiente di prospetto;
- coefficiente di luminosità;
- coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio.

Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

- *Coefficiente di piano Cp*: tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente, per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri, e deve quindi considerare ogni aspetto positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.). Nel nostro caso il coefficiente assume valore **1,00**.
- *Coefficiente di orientamento Co*: tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali. Nel nostro caso il coefficiente assume il valore **1,00**.
- *Coefficiente di panoramicità Cpa*: tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello. Nel nostro caso avremo un valore di **0,98**.
- *Coefficiente di prospetto Cpr*: tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri, e precisamente, dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile. Nel nostro caso avremo un valore di **1,00**.
- *Coefficiente di luminosità Cl*: tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente avremo per il nostro caso un valore di **1,00**.
- *Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf*: tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, e precisamente, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico). Nel nostro caso il coefficiente assumerà il valore di **0,95**.

In base ai valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio, per Serra San Bruno (Quotazioni OMI), che indicano come valore di mercato (€/mq) per le abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale, min. €/mq 700,00 e max. €/mq 1000,00, avremo un media di €/mq. 850,00.

- Superficie lorda totale(sub. n.n. 1-2-3-4): mq. 703,00 x €/mq. 850,00 = € 577.550,00

- Superficie degli spazi esterni (portici, balconi, giardino) ridotta a superficie virtuale per l’adeguamento con riduzione del 65% :

mq. 1661,00 x (1- 0.65) = 581.35 x €/mq. 850.00 = € 494.147.50

In Totale dunque € 1.071.697.00

A questo punto occorre tenere conto delle aggiunte e detrazioni

Aggiunte: Nessuna

Detrazioni

- Coefficiente globale di apprezzamento sostituendo i valori sopra determinati si ha:

$K = C_p \times C_o \times C_{pa} \times C_{pr} \times C_l \times C_f = 0,93$

€ 1.071.697,00 x (1- 0,93) = € 75.018.79

Immobile che si vuole vendere in breve tempo (5%)

€ 1.071.697,00 x (5%) = € 53.584.85

In totale dunque € 943.093.36

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

Premesso che le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, l’immobile si considererà locato a libero mercato, quindi applicheremo la formula:

$R = Rl - (Q + Servizi + Tr + Amm/ne + Sf e Ines + I2)$

R = Reddito normale medio annuo

Rl = Reddito annuo lordo

Q = Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al fabbricato

Servizi = Spese relative alla pulizia, custodia, illuminazione

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

Amm/ne = Spese relative all’amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

In base a quanto ottenuto dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio, per Serra San Bruno (Quotazioni OMI), che indica come valori locazione (€/mq x mese) per le abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale, min. €/mq 2,9 e max. €/mq 4,2, avremo un prezzo medio in affitto di €/mq 3,55 mensili. Quale parametro per la stima verrà

applicata la superficie lorda dell'appartamento e, nel caso di balconi, terrazzi e giardini, si considererà la superficie adeguata a superficie virtuale:

- Superficie lorda totale(sub. n.n. 1-2-3-4): mq. 703.00

- Superficie dei cortili ridotta a superficie virtuale per l'adeguamento con riduzione del 65%:

mq. $1661,00 \times (1-0.65) =$ mq. 581.35

In Totale dunque mq. 1284.35

E quindi, con le dovute approssimazioni:

$1284.35 \times \text{€}/\text{mq mese } 3,55 = \text{€ } 4.559.44$

$R1 = \text{€ } 4.559.44 \times 12 = \text{€ } 54.713,28$

Detrazioni :

Q = $\text{€ } 54.713,28 \times 8\% = \text{€ } 4.377.06$

Servizi = $\text{€ } 54.713,28 \times 8\% = \text{€ } 4.377.06$

Tr = $\text{€ } 54.713,28 \times 8\% = \text{€ } 4.377.06$

Amm/ne = $\text{€ } 54.713,28 \times 2\% = \text{€ } 1.094.26$

Sf e Ines = $\text{€ } 54.713,28 \times 2\% = \text{€ } 1.094.26$

$I2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e Ines} + I2) \times 0.07 = \text{€ } 536,18$

e in definitiva

$R = R1 - \text{Detrazioni} = \text{€ } 54.713,28 - \text{€ } 15.855.88 = \text{€ } 38.857.40$

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari fissa un saggio di capitalizzazione, nella misura del 4,0%.

Quindi la capitalizzazione del reddito netto annuo è :

$\text{€ } 38.857.40 : 0,04 =$ € 971.435.00

Mediando i valori ottenuti dalla stima con la rendita catastale, con la stima sintetica, e quella per capitalizzazione del reddito, si ha con le dovute approssimazioni :

€ 680.951.00

A detrarre:

- spese necessarie per ripristinare l'immobile € 140.900.00

si ha con le dovute approssimazioni :

| | |
|---------------------|---------------------|
| Lotto Unico: | € 540.000.00 |
|---------------------|---------------------|

**LA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE ESECUTATO È 1/9 DEL TOTALE
DUNQUE** € 60.000.00

Quesito n. 10

Sul lotto dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

IPOTECA- Giudiziale

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] 5, gravante per la quota pari a 1/9 dell'intera piena proprietà sull' immobile suddetto.

- TRASCRIZIONI

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], gravante per la quota pari a 1/9 dell'intera piena proprietà sull' immobile suddetto.

Quesito n. 11

La voltura catastale deve essere presentata entro 30 giorni dal trasferimento di proprietà.

Essa viene eseguita unitamente alla trascrizione del decreto di trasferimento, presso l'Agenzia del Territorio - ufficio provinciale di Vibo Valentia, servizio di pubblicità immobiliare. Il costo di questa operazione è di € 149.00 (€ 59.00 per imposta di bollo - € 35.00 per tassa ipotecaria - €55.00 per i diritti catastali per voltura).

Dati e documenti necessari per la presentazione della voltura catastale:

- delega dell'avente titolo per la richiesta di voltura;
- dati anagrafici dei proprietari;
- dati catastali delle unità immobiliari;

Per la richiesta di voltura catastale di afflusso (si definisce tale quando il passaggio di proprietà di terreni o fabbricati non risulta essere stato presentato presso l'Agenzia del Territorio) è necessario fornire anche la documentazione motivante la voltura (atto di compravendita o dichiarazione di successione o certificato di morte, ecc).

Quesito n.12

Dal sopralluogo effettuato non sono stati rilevati rifiuti pericolosi che necessitano di uno smaltimento speciale.

Quesito n. 13

Non vi è necessità di convertire la destinazione d'uso dell' immobile in quanto lo stesso non muta le caratteristiche per come censito all' Ufficio del Territorio.

Quesito n. 14

Non è emersa l'esistenza di alcun contributo utilizzato per la realizzazione dell'immobile staggito.

Elenco Allegati

- allegato 1 – Documentazione fotografica;
- allegato 2 – Elaborati grafici;
- allegato 3 – Nomina C.T.U.;
- allegato 4 – Verbale di giuramento;
- allegato 5 – Richieste atti al Comune di Serra San Bruno;
- allegato 6 – Ispezioni ipotecarie;
- allegato 7 – Visure catastali storiche;
- allegato 8 – Estratto di mappa catastale;
- allegato 9 – Planimetria catastale;
- allegato 10 – Lettera di comunicazione sopralluogo;
- allegato 11 – Verbale di sopralluogo;
- allegato 12 – Certificato di destinazione urbanistica;
- allegato 13 – Copia Concessione Edilizia n.44 del 13.07.1970;
- allegato 14 – Copia Atto di Compravendita;
- allegato 15 – Risposte dell'ufficio tecnico del Comune di Serra San Bruno;
- allegato 16 – Ricevute nota spese;
- allegato 17 – Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD;

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi, e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, manifesto la mia disponibilità a qualsiasi chiarimento in merito

Vibo Valentia, 05/07/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Caterina MAZZITELLI