

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO: creditrice' – debitrice'

Numero di ruolo generale: 65 / 2021.

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice: Dott. Mario Miele

Custode: Avv. Antonella D'Andrea

Esperto Stimatore: Ing. Cristian Genovese



Il Giudice ha conferito al sottoscritto Ing. Cristian Genovese l'incarico di esperto stimatore nella procedura descritta in epigrafe, chiedendogli di:

Provvedere, 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 bene al debitore; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).

Previa comunicazione scritta al debitore, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all'indirizzo risultante dagli atti, ed al creditore procedente, dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile, provvedere:

1. Ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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); indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti, mortis causa, non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione del bene.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato 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 od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - a) Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
 - e) Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
 - f) Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri 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, indicando i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, 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, provvedere ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo, sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indicare in particolare gli estremi della concessione ad edificare e dell'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.
 8. Procedere, 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 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, fornire la valutazione anche della sola quota. Indicare, espressamente e compiutamente, le condizioni dell'immobile ed il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, procedere al calcolo della superficie 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti, in maniera distinta, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo considerare, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed 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. Indicare 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. Indicare 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. Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.
13. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indicare i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento (eternit, etc.), in base alla normativa di legge.
14. Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.
15. Indicare l'esistenza di eventuali contributi, regionali o comunitari, concessi sull'immobile, quantificandone il valore.
16. Indicare quanto altro reputato utile e necessario, ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Studio degli atti del procedimento

Provveda, 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 bene ai debitori; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).

Appartamento intestato a

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto esaminava la documentazione ex art. 567 c.p.c., osservando che era sostituita da certificazione notarile risalente a titolo ante ventennio. Il pignoramento risulta infatti trascritto sui RRII il giorno 12 gennaio 2022, mentre la certificazione notarile risale al seguente titolo: atto del Notaio _____ del giorno 10 dicembre 1990, repertorio n. 5738, trascritto in Catanzaro il 21 dicembre 1990 al n. 22853 del registro generale ed al n. 18986 del registro particolare. Lo scrivente verificava la corrispondenza tra i dati riportati nella certificazione notarile e quelli catastali e richiedeva la planimetria del catasto fabbricati relativa al bene pignorato, scoprendo che non era mai stata presentata. Si riferisce che, da visura



del 13/6/2022, risultava che l'appartamento era censito nel catasto fabbricati del Comune di Soriano (VV), al foglio 16, particella 293, subalterno 10, categoria F/3 (unità in corso di costruzione) quindi con consistenza e rendita indefinite. L'appartamento, posto al piano primo, è proprietà dell'esecutata per 1/1, nonostante « _____ fosse coniugata ed in regime di comunione legale con _____ il quale ha però dichiarato nell'atto di compravendita di rifiutare la contitolarità del bene ed ha prestato ogni consenso, affinché l'acquisto si perfezionasse solo ed esclusivamente in capo alla coniuge. Nello stesso atto si precisava che l'appartamento veniva compravenduto allo stato rustico, privo di compagnatura, di intonaci e di impianti.

Quesiti

1. *Avverta questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.*

Il sottoscritto comunicava per iscritto, a mezzo raccomandata con A.R. alla debitrice esecutata ed a mezzo pec al creditore procedente, l'incarico ricevuto e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 24 giugno 2022. Le operazioni iniziavano il giorno fissato e si svolgevano correttamente, senza alcuna difficoltà nell'accedere all'appartamento; alle operazioni presenziava anche il custode Avv. Antonella D'Andrea.

2. *Identifichi il bene 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.*

Il bene pignorato consiste nella proprietà intera, in testa a _____, di un appartamento per civile abitazione, in Soriano (VV), Via Vincenzo Caglioti 11; l'appartamento si trova al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni più mansarda; l'edificio è dotato di interrato. L'appartamento in esame confina con il vano scala, con il subalterno _____ della stessa particella e con lo spazio esterno condominiale, salvo altri. Il bene è stato pignorato con atto dell'Avv.



_____ in rappresentanza della _____
_____ mandataria della _____
con sede in _____ il pignoramento è stato trascritto nei RRII di Vibo
Valentia in data 12 gennaio 2022, registro generale 117, registro particolare 107. Il bene è
pervenuto all'esecutata mediante atto di compravendita del Notaio _____ in Soriano
(VV), del 10 dicembre 1990, rep. 5738, trascritto in Catanzaro il 21 dicembre 1990 al n. 22853 del
registro generale ed al n. 18986 del registro particolare.

3. Fornisca una sommaria descrizione dei beni.

L'appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo, è composto da tre camere (due delle quali con balcone), cucina-soggiorno, doppi servizi, ripostiglio ed ampio disimpegno di ingresso. L'appartamento è illustrato nelle foto dalla 1 alla 12; il pianerottolo ed il vano scala sono illustrati nelle foto dalla 13 alla 15.

Gli esterni del fabbricato sono illustrati nelle foto dalla 16 alla 20.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato; la copertura è a falde inclinate, che realizzano così un piano mansardato. Le rifiniture interne dell'appartamento e del vano scala sono state realizzate secondo le esigenze proprie dell'edilizia civile; le facciate del fabbricato sono invece prive di intonaco.

4. Riferisca sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato 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.

Il bene è posseduto dall'esecutata.

5. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- a) *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*



- b) *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
- c) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- d) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)*
- e) *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici*
- f) *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di riscatto*

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che resteranno a carico dell'acquirente. L'immobile fa parte di un condominio non costituito formalmente.

6. Verifichi 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. Indicare i costi a ciò necessari.

Appartamento censito nel catasto fabbricati al Foglio 16 Comune di Soriano (VV) – p.IIa 293 – subalterno 10.

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita, con costi di cancellazione a carico della procedura, sono:

- a) *Ipoteca volontaria, iscritta il 10.08.2006 ai numeri 6183 RG e 808 RP, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia dell'Agenzia delle Entrate.*
- b) *Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 29.04.2014 al n. 2276 del registro generale e al n. 1943 del registro particolare, autorità emittente Trib. Vibo Valentia rep. 474 del 26.03.2014.*
- c) *Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 12.01.2022 al n. 117 del registro generale e al n. 107 del registro particolare, autorità emittente Trib. Vibo Valentia rep. 1481 del 14.12.2021.*



I costi di cancellazione sono pari ad Euro 294,00 per ogni verbale di pignoramento e ad Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria, la cui cancellazione è soggetta solamente alla tassa ipotecaria.

7. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, 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'art. 46 del D. Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della licenza ad edificare e dell'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.

L'appartamento è parte del Blocco B, di un complesso residenziale con annessi magazzini e laboratori per la lavorazione del vimine.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia, del Comune di Soriano Calabro (VV), n. 2 del giorno 11 febbraio 1978; nel fascicolo edilizio non è stato rinvenuto il collaudo statico né la dichiarazione di agibilità, pur essendo stato il progetto trasmesso al Genio Civile.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione fornita nei grafici progettuali: risultano difformi il numero, la tipologia e l'ampiezza dei balconi, i prospetti del fabbricato nonché la pianta, nella forma e nella suddivisione interna. Poiché l'intervento edilizio realizzato è in difformità dalla concessione ottenuta, ai sensi dell'art. 36 del TU Edilizia DPR 380/2001 potrà essere chiesto un permesso di costruire in sanatoria. La spesa necessaria include la prestazione professionale ed il pagamento dell'oblazione e può essere stimata in 5.000 Euro.

8. Procedere, ove necessario, ad seguire 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.

Negli archivi dell'Agenzia del Territorio – Ufficio di Vibo Valentia, non risultava abbinata all'appartamento in studio alcuna planimetria; l'unità immobiliare risultava infatti ancora in costruzione. Poiché l'appartamento è invece abitato ed allacciato alla rete dell'energia elettrica, è stata redatta planimetria catastale corrispondente ai luoghi, che è stata registrata il giorno 13 settembre 2022 con il protocollo VV0043212/2022.

9. Indichi il valore commerciale degli immobili, avuto 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.

La superficie commerciale complessiva risulta pari a mq 154; i balconi sono considerati per il 25% della loro estensione. Si userà un metodo estimativo pluriparametrico, che consente di superare le carenze del metodo monoparametrico, affinando la stima tramite più parametri (i quali rappresentano le peculiarità dell'appartamento: età, qualità, stato di manutenzione e livello del piano) tutti riassunti in un coefficiente K, da applicarsi al valore al metro quadro degli immobili migliori, venduti nella stessa zona in cui si trova quello in studio.

Il valore degli immobili migliori in zona è pari a 475,00 €/mq.

Da considerazioni sull'età, sulla qualità e stato di manutenzione dell'immobile e sulle utilità di cui è dotato, appare appropriato un valore del coefficiente K pari a 0,65. Applicando tale coefficiente al valore al metro quadro, di cui sopra, si ottiene:

$$475,00 \text{ €/mq} \cdot 0,65 \approx 310,00 \text{ €/mq}$$

che quindi conduce ad un valore, per l'intero bene pignorato, pari a :

$$310,00 \text{ €/mq} \cdot 154 \text{ mq} \approx 47.750,00 \text{ €}$$



Consultando le quotazioni, fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili simili a quello esaminato, cioè appartamenti di tipo civile in Soriano Calabro, si apprende che il valore al metro quadro è compreso nell'intervallo fra 370 €/mq e 475 €/mq; il valore determinato dal sottoscritto, essendo pari a 310 €/mq, è inferiore all'intervallo, il che è comprensibile considerando lo stato dell'immobile, che è privo di finiture esterne; le facciate del fabbricato sono infatti mancanti dell'intonaco e presentano varie disuniformità fra i livelli di piano.

Il bene pignorato è vendibile in unico lotto così specificato:

Appartamento di superficie commerciale pari a 154 mq, facente parte di fabbricato per civile abitazione sito in Via Vincenzo Caglioti n. 11, Soriano Calabro (VV), censito nel catasto fabbricati del Comune di Soriano (VV) al Foglio 16, p.lla 293, subalterno 10, categoria A/3, classe 1, di consistenza pari a 7 vani e rendita pari ad Euro 256,68.

Il valore di vendita del lotto è pari alla differenza fra il valore commerciale e la spesa per il permesso in sanatoria da richiedere: **47.750 € - 5.000 € = 42.750 €.**

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

L'immobile fa parte di un condominio non costituito formalmente. Parte esecutata ha dichiarato che all'appartamento competono spese di gestione pari a 25,00 €/mese.

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.



Per l'unico lotto di vendita, costituito dall'unità immobiliare censita nel catasto fabbricati del Comune di Soriano Calabro (VV), al foglio 16, p.lla 293, sub. 10, dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità di seguito elencate:

- a) Ipoteca volontaria, iscritta il 10.08.2006 ai numeri 6183 RG e 808 RP, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia dell'Agenzia delle Entrate.
- b) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 29.04.2014 al n. 2276 del registro generale e al n. 1943 del registro particolare, autorità emittente Trib. Vibo Valentia rep. 474 del 26.03.2014.
- c) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 12.01.2022 al n. 117 del registro generale e al n. 107 del registro particolare, autorità emittente Trib. Vibo Valentia rep. 1481 del 14.12.2021.

12. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario

Lotto unico:

Unità immobiliare costituita da appartamento al piano primo di fabbricato per civile abitazione, sita in Via Vincenzo Caglioti n. 11, Soriano Calabro (VV), censita nel catasto fabbricati al foglio 16, particella 293, subalterno 10, categoria A/3, classe 1, consistenza di 7 vani e rendita di Euro 256,68.

Il bene è pervenuto all'esecutata mediante atto di compravendita del Notaio : _____ in Soriano Calabro (VV), del 10 dicembre 1990, rep. 5738, trascritto in Catanzaro il giorno 21 dicembre 1990, ai n.ri 22853 RG / 18986 RP.

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.)

Non è necessario effettuare smaltimento di alcun tipo di materiale.

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



Il bene pignorato è destinato a civile abitazione e, per tipologia nonché composizione, non si presta a diverso utilizzo.

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

Non esistono contributi regionali o comunitari sul bene staggito.

16. Dica infine quanto altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Non si rinvencono elementi utili oltre quanto esposto a proposito dei precedenti quesiti.

Si allegano

- a) Documentazione fotografica interna ed esterna
- b) Documentazione immobili (titolo edilizio, visura e planimetria catastale aggiornate)
- c) Verbale di accesso al bene
- d) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti nonché delle iscrizioni ipotecarie
- e) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- f) Avviso di ricevimento della raccomandata inerente l'avvio delle operazioni peritali

Vibo Valentia li 29 settembre 2022

Ing. Cristian Genovese



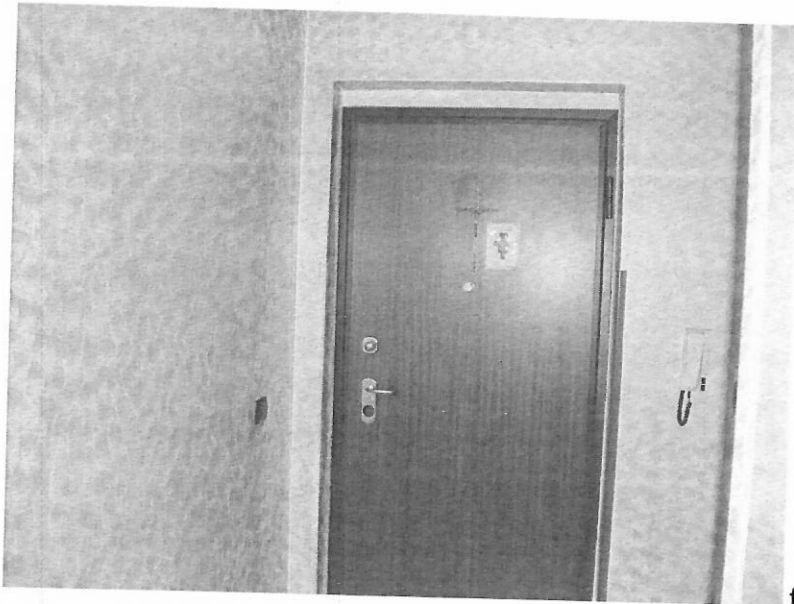


foto 1

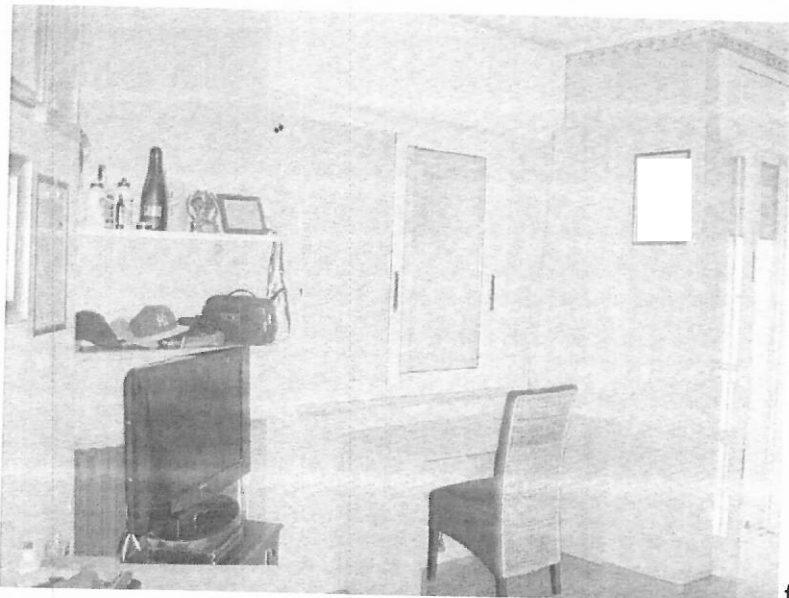


foto 2

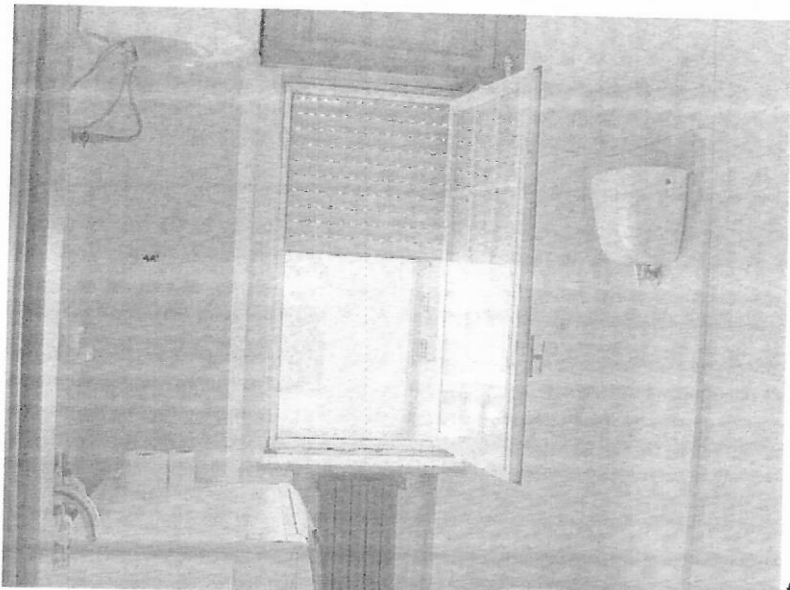


foto 3

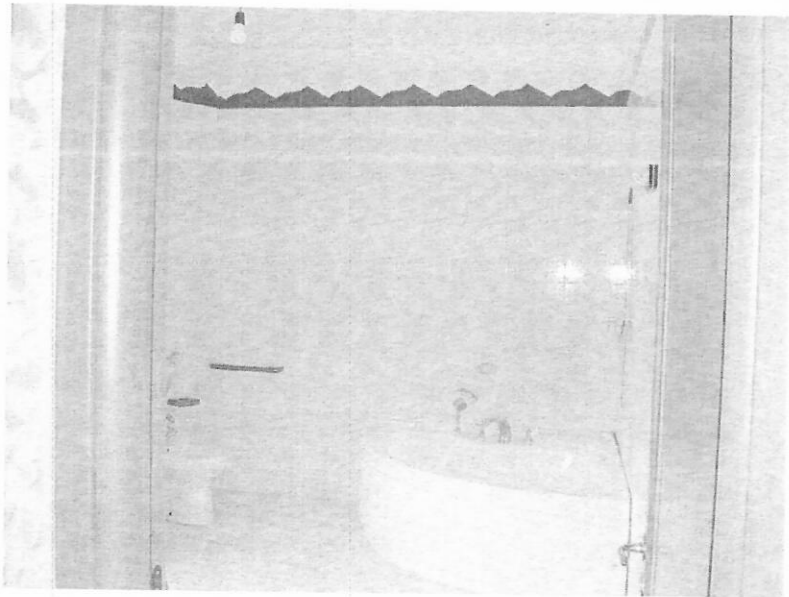


foto 4



foto 5



foto 6

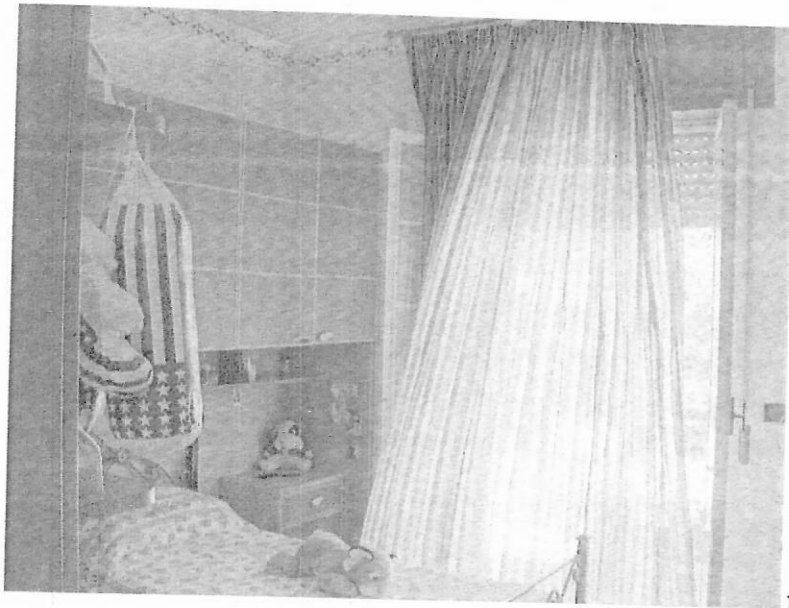


foto 7



foto 8



foto 9



foto 10



foto 11

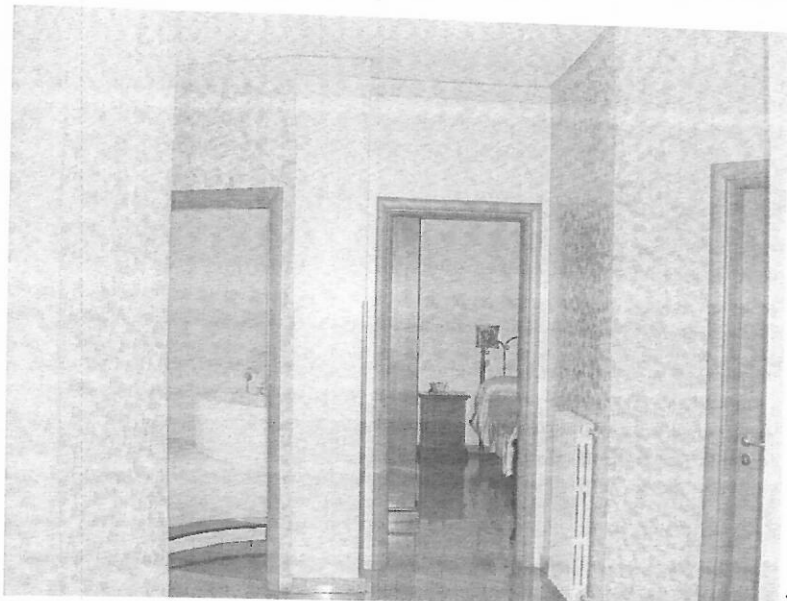


foto 12

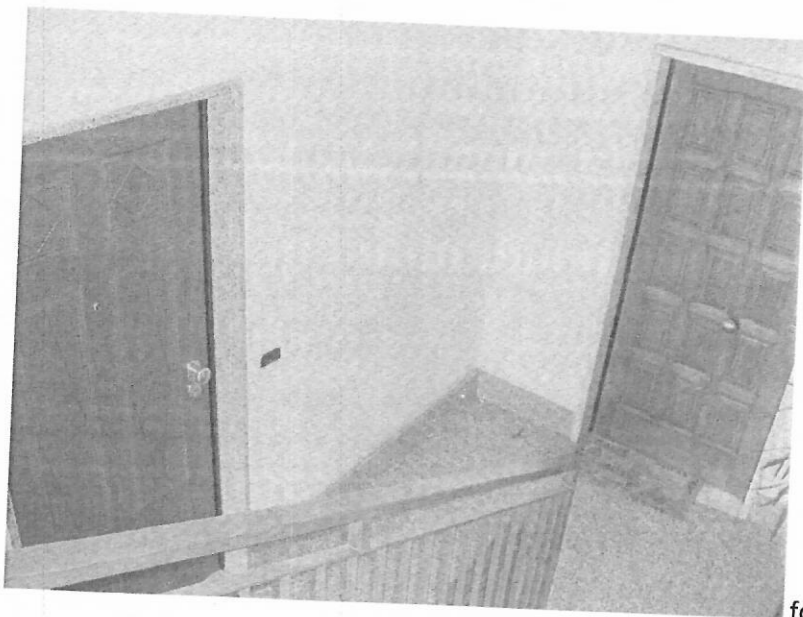


foto 13



foto 14



foto 15

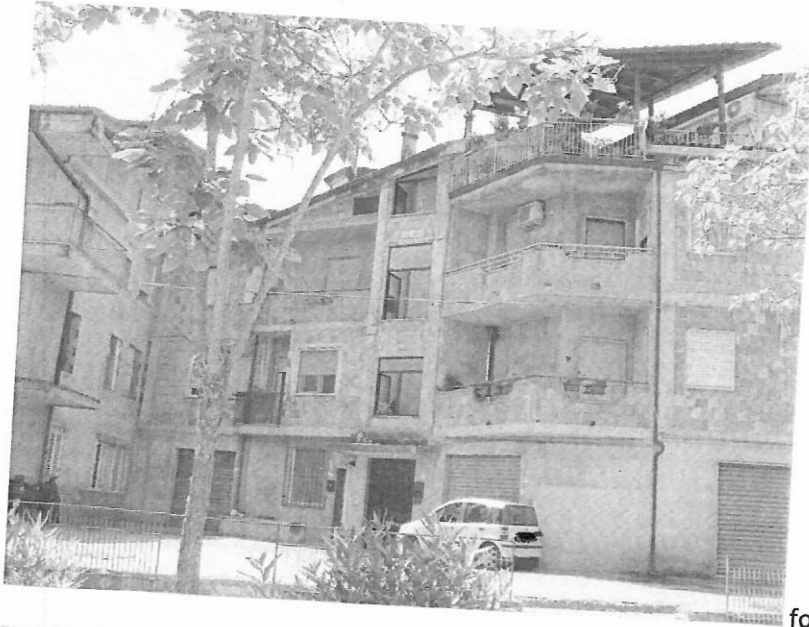


foto 16



foto 17

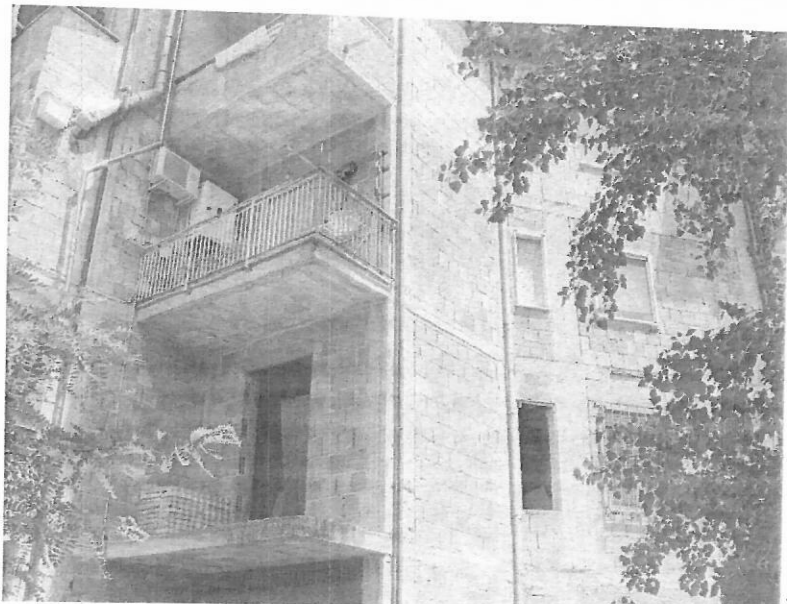


foto 18



foto 19

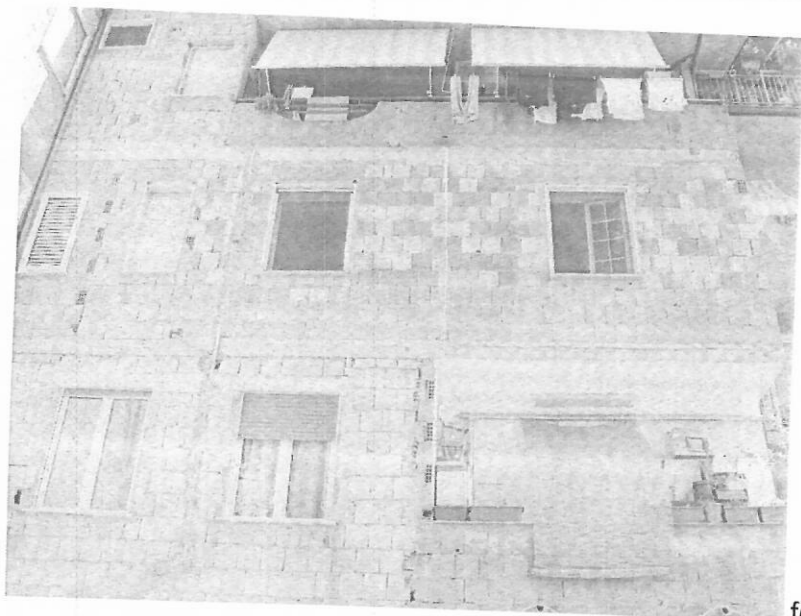
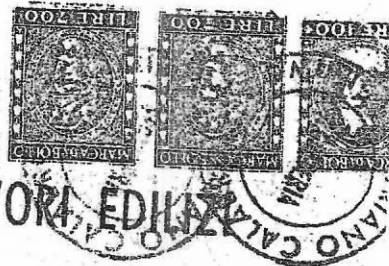


foto 20

COMUNE DI SORIANO CALABRO

Pratica edilizia N. 117

Provincia di CATANZARO



CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI LAVORI EDILIZI

IL SINDACO

Vista la domanda in data 20 giugno 1977, con la quale i

Sigg.:

chiedono la concessione di eseguire i lavori di un complesso residenziale con annessi magazzini e laboratori per il vimine.

in conformità degli strumenti urbanistici regionali e locali vigenti in questo Comune e del progetto redatto dal ⁽¹⁾ Ing. sig.

Visto i pareri espressi dall'Ufficiale sanitario in data dal Tecnico comunale in data e dalla locale Commissione edilizia nella seduta del 28 gennaio 1978

Viste le disposizioni vigenti in materia, le particolari norme contenute nei regolamenti locali e negli strumenti urbanistici in vigore in questo Comune, nonché la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, e la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli.

CONCEDE

Ai Sigg.

la facoltà di poter eseguire i lavori di costruzione di un complesso residenziale con annessi magazzini e laboratori per il vimine con le prescrizioni di cui all'allegato elenco.

in conformità del progetto e degli altri documenti esibiti a questa Amministrazione, osservando le vigenti disposizioni di legge e le speciali norme contenute nei regolamenti locali e negli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune, secondo le migliori regole d'arte, affinché la costruzione riesca solida, igienica e decorosa, atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per i sistemi di costruzione adottati.

(1) Ingegnere, architetto, geometra, ecc.

Nella esecuzione dei suindicati lavori si dovrà avere speciale riguardo a che :

1) siano salvi e rispettati i diritti dei terzi, esonerando in ogni caso il Comune da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso altre persone, dei quali sono salvi e rispettati ogni eventuale diritto od azione in sede amministrativa o giudiziaria;

2) non siano mai ingombrate le vie e gli spazi pubblici in modo da recare intralcio alla circolazione, adottando tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno alle persone ed alle cose, evitando quanto più è possibile gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione delle opere;

3) siano circoscritti e chiusi con assiti i luoghi destinati alle lavorazioni, inibendovi l'accesso alle persone estranee al lavoro;

4) siano richieste le autorizzazioni alle competenti autorità per le necessarie occupazioni del suolo pubblico o gravato da servitù di pubblico passaggio e che non siano in qualsiasi modo compromesse le preesistenti occupazioni del sottosuolo e soprasuolo concesse dalle stesse autorità. Le aree occupate in dipendenza dei lavori suindicati devono essere rimesse in pristino non appena gli stessi lavori saranno ultimati, o anche prima nel caso che la costruzione venga abbandonata o sospesa oltre il tempo stabilito dall'autorità e dai regolamenti comunali;

5) sia usata ogni cautela per non danneggiare le opere esistenti nel suolo, soprasuolo o sottosuolo, di pertinenza della pubblica amministrazione o di privati concessionari;

6) siano imbiancati gli assiti previsti al precedente punto 3) ed ogni altro riparo per tutta la loro altezza, munendo gli angoli di una lanterna rossa da mantenersi accesa dal tramonto all'alba, secondo l'intero orario della illuminazione delle vie e piazze pubbliche. Tale lanterna dovrà essere collocata in modo da rendere facilmente visibile il recinto e il riparo su cui è collocata;

7) siano richieste al Comune le visite degli organi di controllo delle costruzioni nelle diverse fasi in cui esse saranno realizzate, in modo da rendere detto controllo reale ed effettivo, sia ai fini igienici sia ai fini tecnici ed edilizi;

8) (1)

9) i lavori siano iniziati non oltre il giorno e ultimati non oltre il, termine entro il quale l'opera dovrà essere dichiarata abitabile o agibile, salvo proroghe da concedersi per fatti estranei alla volontà del concessionario, sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, o salvo la richiesta di una nuova concessione.

I proprietari, il progettista, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle disposizioni contenute nel presente atto di concessione, la cui inosservanza darà luogo alle sanzioni previste nella legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, in particolar modo quelle contenute nella legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli.

Alla presente concessione si allega in restituzione copia del progetto approvato, vistato in ciascun documento che lo compone.

SORIANO CALABRO li 11/2/1978

IL SINDACO

(Bollo)

(1) Aggiungere : sia provveduto, a cura e spese del proprietario — concessionario, alle seguenti opere di urbanizzazione primaria, con le modalità e garanzie stabilite da questo Comune, oppure sia provveduto, da parte del proprietario — concessionario, alla corresponsione a questo Comune, in corso d'opera e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere stesse, del contributo di L. commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

* * * ELENCO DELLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA PRESENTE CONCESSIONE
EDILIZIA.

- 1) Che l'accesso non avvenga dalla strada dell'Ospedale, ma dalla strada Statale 182;
- 2) Che il piano sottotetto sia reso non abitabile e segua pertanto in fase di realizzazione, le norme previste allo scopo dal vigente Regolamento Edilizio;
- 3) Che i proprietari si impegnino, a pena di nullità della concessione sia all'osservanza delle prescrizioni richiamate, sia a lasciare libero cioè di uso generalizzato il suolo risultante antistante la costruzione e precisamente tra il suo fronte e la ringhiera della strada dell'Ospedale, sia quello al margine della strada statale 182;
- 4) L'altezza del sottotetto non potrà superare i metri due.

IL SINDACO

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/09/2022

Dati identificativi: Comune di **SORIANO CALABRO (I854) (VV)**
Foglio 16 Particella 293 Subalterno 10

Classamento:

Rendita: Euro 256,68

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 7 vani

Indirizzo: VIA VINCENZO CAGLIOTI n. 11 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 152 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 150 m²

Ultimo atto di aggiornamento: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 12/09/2022 Pratica n. VV0043212 in atti dal 13/09/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6554955.12/09/2022 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 43212.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **SORIANO CALABRO (I854) (VV)**
Foglio 16 Particella 293 Subalterno 10

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SORIANO CALABRO (I854) (VV)**
Foglio 16 Particella 293

> **Indirizzo**

VIA VINCENZO CAGLIOTI n. 11 Piano 1

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 12/09/2022 Pratica n. VV0043212 in atti dal 13/09/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6554955.12/09/2022 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 43212.1/2022)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 256,68**
Categoria **A/3^a**, Classe 1, Consistenza **7 vani**

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del
12/09/2022 Pratica n. VV0043212 in atti dal 13/09/2022
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.6554955.12/09/2022 ULTIMAZIONE DI
FABBRICATO URBANO (n. 43212.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **152 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **150 m²**

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del
12/09/2022 Pratica n. VV0043212 in atti dal 13/09/2022
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.6554955.12/09/2022 ULTIMAZIONE DI
FABBRICATO URBANO (n. 43212.1/2022)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/09/2022, prot. n. VV0043212

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> _____
nata a _____
Diritto di: Proprietà' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/12/1990 Pubblico ufficiale NOT.
Sede _____ Repertorio n. 5738 -
UR Sede SERRA SAN BRUNO (VV) Registrazione n.
519 registrato in data 27/12/1990 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 1516/1991 in atti dal 10/09/1998

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vibo Valentia

Dichiarazione protocollo n. VV0043212 del 12/09/2022

Comune di Soriano Calabro

Via Vincenzo Caglioti

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 293

Subalterno: 10

Compilata da:
Genovese Cristian

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Vibo Valentia

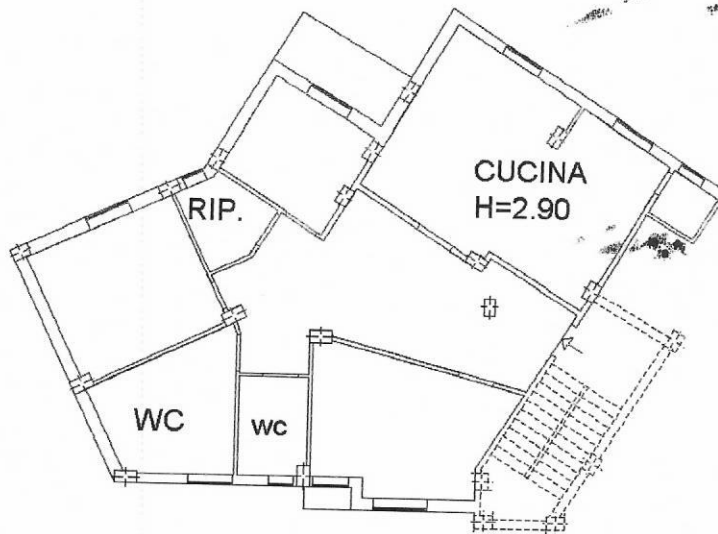
N. 539A

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



N

Ultima planimetria in atti

Data: 13/09/2022 - n. T107594 - Richiedente: GNVCS72E16F537X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N 65/2021

- PREDITTRICE

- DEBITTRICE

Il giorno 24 giugno 2022, con l'assistenza alle parti, il sottoscritto scrivitore provvedeva ad ispezionare l'immobile. Partecipavano al sopralluogo il custode Avv. Andrea d'Andrea, parte esecutata

identificata con carta d'identità rilasciata dal Comune di [redacted] ed il coniuge [redacted]

[redacted], identificato con carta d'identità [redacted]; rilasciata dal Comune di [redacted]. Parte esecutata dichiara

che non esiste condominio costituito e che all'appartamento competono spese mensili di gestione pari a 95€ circa. La stessa dichiara altresì di non avere documentazione inerente gli acquedotti elettrici, di adduzione gas e idrica. Il sottoscritto avverte parte esecutata che non si sa nulla con altro sopralluogo al numero

Il custode Francesco
Avv. Andrea d'Andrea

per effettuare rilievi più accurati, Parte
emantata dichiara di rinviare con il convegno
nell'appuntamento staggiato, il cui luogo
è in via Venezia Cagliari n. 11. Il sottosegret-
-to effettua minuziosamente i rilievi fotogra-
-fici. Le operazioni si concludono alle
ore 11:30

L'esperto stantore
Giustino Pavesone

~~Il sottoscritto~~

Il sottoscritto prediano
Fu D'Andrea Antonella

Elenco delle iscrizioni ipotecarie nonché delle trascrizioni dei pignoramenti

Lotto unico:

Appartamento censito nel catasto fabbricati al Foglio 16 Comune di Soriano (VV) – p.lla 293 – subalterno 10.

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita, con costi di cancellazione a carico della procedura, sono:


- a) Ipoteca volontaria, iscritta il 10.08.2006 ai numeri 6183 RG e 808 RP, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia dell'Agenzia delle Entrate.
- b) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 29.04.2014 al n. 2276 del registro generale e al n. 1943 del registro particolare, autorità emittente Trib. Vibo Valentia rep. 474 del 26.03.2014.
- c) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 12.01.2022 al n. 117 del registro generale e al n. 107 del registro particolare, autorità emittente Trib. Vibo Valentia rep. 1481 del 14.12.2021.

Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Il bene pignorato consiste nella proprietà intera, di un appartamento per civile abitazione, in Soriano (VV), Via Vincenzo Caglioti n. 11; l'appartamento si trova al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni più mansarda; l'edificio è dotato di interrato ed ha struttura in cemento armato; la copertura è a falde inclinate, che realizzano così un piano mansardato.

L'appartamento è composto da tre camere (due delle quali con balcone), cucina-soggiorno, doppi servizi, ripostiglio ed ampio disimpegno di ingresso.

Le rifiniture interne dell'appartamento e del vano scala sono state realizzate secondo le esigenze proprie dell'edilizia civile; le facciate del fabbricato sono invece prive di intonaco.

L'appartamento in esame è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Soriano Calabro (VV) al foglio 16, particella 293, subalterno 10, categoria A/3, classe 1, consistenza di 7 vani e rendita di Euro 256,68; esso confina con il vano scala, con il subalterno  della stessa particella e con lo spazio esterno condominiale, salvo altri.

Avviso di ricevimento

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Numero

Data di spedizione 16/06/2022 14:54 Dall'ufficio postale di Fraz. 18098 Sez. 04 VIBO VALENTIA RAZZA

Destinatario

Via VINCENZO PAGLIOTI N.11
C.A.P. 89831 Località SORIANC PALABRO



Firma per esteso del Ricevente
(Nome e Cognome)

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.1988
 Invi multipli a un unico destinatario
 Sottoscrizione rifiutata

Bollo dell'ufficio di distribuzione