



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott. ssa Valentina Di Leo

**BCC Del VIBONESE SOCIETA' COOPERATIVA-
CREDITO COOPEATIVO**

contro



Udienza al 19/09/2017

AVV. LO SCHIAVO SIMONE
Custode : Avv. Francesco Manduca

II CTU

Arch. Giovanna Porretta

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 16/2017

BCC Del VIBONESE SOCIETA' COOPERATIVA-CREDITO COOPEATIVO

contro 

L'Ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Valentina Di Leo del Tribunale di Vibo Valentia in data 25 giugno 2017 ha conferito alla sottoscritta **Arch. Giovanna Porretta**, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 183, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in oggetto. In occasione del giuramento di rito prestato veniva posto alla scrivente il quesito articolato in vari punti di seguito relazionati.

Effettuati gli accessi agli atti negli uffici pubblici per il ritiro e verifica della documentazione necessaria a fornire risposta al quesito ed effettuati i sopralluoghi e i rilievi degli immobili, la sottoscritta presenta le proprie conclusioni secondo la seguente articolazione:

1. Introduzione.....	4
2. Analisi dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	5
3. Primo e Secondo quesito: IDENTIFICAZIONE DEI BENI	10
4. Terzo quesito: DESCRIZIONE DEI BENI.....	21
5. Quarto quesito: STATO DI POSSESSO	22
6. Quinto quesito: FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	23
7. Sesto quesito: FORMALITÀ GRAVATI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI.....	23
8. Settimo quesito: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	26
9. Ottavo quesito: VARIAZIONI CATASTALI	Errore. Il segnalibro non è definito.
10. Nono quesito: PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	29
11. Decimo quesito: STIMA DEL VALORE E COSTITUZIONE DI LOTTI DI VENDITA.....	29
12. Undicesimo quesito: SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE	35
13. Dodicesimo quesito: PER CIASCUN LOTTO FORMALITÀ DA CANCELLARSI.	35
14. Tredicesimo quesito: VOLTURA DEI BENI.....	37
15. Quattordicesimo quesito: SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMA.....	37
16. Quindicesimo quesito: POSSIBILITÀ DI CONVERTIRE LA DESTINAZIONE D'USO.	38

17. Sedicesimo quesito: ESISTENZA DI CONTRIBUTI REGIONALI	38
18. Diciassettesimo quesito: ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI	38

ALLEGATI

- A. Estratti di Mappa e planimetrie
 - B. B1. Visure storiche aggiornate e Visura Partita catastale
 - C. Documenti Regolarità urbanistica
 - D. Verbale di sopralluogo
 - E. Rilievo Fotografico
 - F. Inizio operazioni peritali con avvisi ricevimento raccomandata
 - G. Titoli di proprietà
 - H. Richiesta informazioni Amministratore Comunale
 - I. Valori OMI
 - J. Ricevute invio della perizia alle parti
 - K. Copia su supporto informatico
 - L. Nota Spese
-

1. Introduzione

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali effettuando la consultazione del fascicolo di causa. Si è verificato che con Atto di Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia del 17/01/2017 rep. 74, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Vibo Valentia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/03/2017 al n. 1732 R.G. e n. 1427 R.P.,

BCC Del VIBONESE SOCIETA' COOPERATIVA-CREDITO COOPEATIVO di San Calogero e Maierato Via Dante Alighieri 89900 Vibo Valentia

(Creditore procedente),

1. Rappresentato dall' Avv., LO SCHIAVO SIMONE Via E. Gagliardi N° 40
89900 Vibo Valentia

Chiedeva al Tribunale di Vibo Valentia l'espropriazione degli immobili di proprietà del signor del sig. [REDACTED]
[REDACTED] la quota dell'intero e precisamente (per come descritto nell'atto di pignoramento):

e precisamente

1. 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile Fabbricato commerciale sito nel Comune di Gerocarne (VV), Località Utrio, Via Michele Bianchi, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. D988, Catasto U, Foglio 19, particella 526, , natura D/8, subalterno graffato;
2. 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile locale sito nel Comune di Gerocarne (VV)), Via Carmine, n.82 distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. D988, Catasto U, Foglio 19, particella 314, , natura C/6, subalterno 1 graffato;
3. 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile appartamento sito nel Comune di Gerocarne (VV)), Via Carmine, n.82 piano primo distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. D988, Catasto U, Foglio 19, particella 314, , natura A/3, subalterno 2 graffato;
4. 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile, appartamento sito nel Comune di Gerocarne (VV)), Via Carmine, n.82 piano terzo distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. D988, Catasto U, Foglio 19, particella 314, , classe A/3, subalterno 4 graffato;

Si sono proseguite le operazioni programmando, insieme all'avv. **Francesco Manduca**, custode nominato, il **sopralluogo** per la visione dei beni per il giorno **15 giugno 2017 alle ore 10:00** con incontro presso i luoghi. La scrivente ha inviato quindi, per raccomandata con avviso di ritorno e telefonico ai soggetti interessati: Custode e debitore, l'avviso della data e dell'orario di accesso ai beni pignorati (*allegato I*). La missiva inviata al debitore all'indirizzo riportato nel fascicolo sono ritornate al mittente con l'indicazione "Compiuta giacenza". Alla data e all'orario stabilito ci si è recati sul luogo e precisamente in Gerocarne, alla Via Carmine, n° 82 piano primo. In tale occasione è risultato Presente il debitore esecutato [REDACTED] l'appartamento era presente la moglie di [REDACTED] quindi abbiamo visionato l'appartamento al primo (abitazione dello stesso), appartamento al terzo piano, (rustico abusivo) il Magazzino- Garage, e l'immobile commerciale eseguendo ampio rilievo metrico e fotografico (*allegato F*), rinviando ad altra data ulteriori rilievi

A seguito di comunicazioni telefoniche tra il C.T.U. ed il Figlio [REDACTED] è fissato il **secondo sopralluogo** per il giorno **05/08/2017** accompagnato dal collaboratore di studio Arch. Marino La Rocca. Si è iniziato con l'appartamento al piano primo dove si sono fatti i rilievi, si è proceduto con l'accesso al garage posto al piano terra e al rustico del terzo piano, eseguendo rilievo metrico e fotografico. (*verbali di sopralluogo, allegato D*).

2. Analisi dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

"Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria,

A) 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 debitori/i.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria si riscontra quanto segue.

Conservatoria dei RR. II.

È presente la certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale redatta il 13 aprile 2017 dal Notaio Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME). In esso sono riportate le seguenti formalità inerenti il bene pignorato (qui sintetizzati e meglio descritte nel paragrafo 7):

- I. Iscrizione contro del 20/06/2008 ai nn. 3691/584
(Ipoteca Volontaria)
- II. Trascrizione contro del 14/01/2009 ai nn. 211/73
(Ipoteca Legale)
- III. Iscrizione contro del 14/01/2009 ai nn. 4333/779
(Ipoteca Giudiziale)
- IV. Iscrizione contro del 05/08/2011 ai nn. 4601/806
(Ipoteca Volontaria)
- V. Iscrizione contro del 20/06/20087 ai nn. 4602/807
(Ipoteca Volontaria)
- VI. Iscrizione contro del 11/08/2011 ai nn. 4763/821
(Ipoteca Volontaria)
- VII. Trascrizione contro del 05/02/2013 ai nn. 921/54
(Ipoteca Legale)
- VIII. Iscrizione contro del 13/08/2013 ai nn. 4734/360
(Ipoteca Giudiziale)
- IX. Trascrizione contro del 23/03/2017 ai nn. 1732/1427

(Verbale di Pignoramento)

Titolo di provenienza

(allegato J).

B) 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).

Si è provveduto ad acquisire i documenti catastali, quali la visura (allegato B), l'estratto di mappa e la planimetria (allegato A).

C) 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 essere sempre indicati.

Dalla certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale allegata agli atti e dall'atto di provenienza (allegato J) **risulta** che l'immobile pignorato è di proprietà [REDACTED]

cui è pervenuto per acquisto da [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto

redatto dal Notaio Comerci Sapienza in data 23/05/2005

rep n°52895 trascritto in data 26/06/2005 ai nn 2172.1/2005

2. registrazione registri immobiliare in data 03/11/1977 Notaio Nunzio Naso di Vibo Valentia reg. il 4 detti al n2538

3. Primo e Secondo quesito: IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

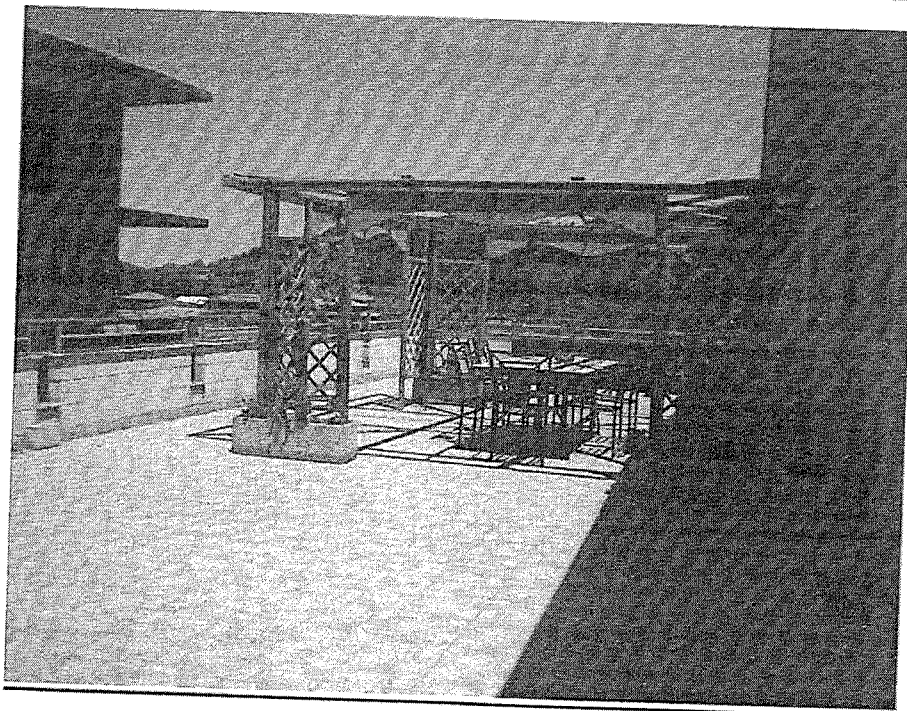


Figura 13 lastrico solare

Descrizione: fabbricato Categoria D/8 attività industriale

1. in testa alla s [REDACTED], fabbricato costruito per esigenze commerciali, l'immobile consiste in un unico corpo di fabbrica a struttura in c.a.; composto da un piano seminterrato un piano terra e un piano primo, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato mentre quelli interni sono in legno tipo tamburato, porte intere i magazzini sono realizzati con lamiera stampate in acciaio gli infissi in legno tamburato.

L'impianto elettrico è stato realizzato nel pieno rispetto del progetto redatto dall'Ing. Michele D'Amico, non è presente in atti la certificazione.

Il piano seminterrato composto da un unico vano a destinazione magazzino

piano terreno composto da magazzino due bagni e spogliatoio.

piano primo composto da due miniappartamenti uno per l'alloggio custode e l'altro adibito ad uffici.

Ubicazione:

1. L'immobile è ubicato in Via Michele Bianchi SNC piano S1-T-1.

Dati Catastali: Dalla visura effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia (*allegato B*) l'immobile in esame è identificato al Catasto Fabbricati della provincia di Vibo Valentia, Comune censuario Gerocarne, al: L'immobile si trova nel Comune di Gerocarne (VV), in Contrada Utrio, foglio 21, particella 421 e 437, ora al N.C.U. al foglio 19 p.IIa 526 Cat. D/8

Confini: confinante con spazi di isolamento.

Immobile 2

Ubicazione: Via Carmine. 82 Gerocarne VV

1. **Dati Catastali:** Dalla visura effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Vibo Locale di mq. 85,00 sita nel Comune di Comune di Gerocarne (VV), in Via Carmine, n.82 piano T, foglio 19, particella 314, sub 1, categoria C/6, classe 2 rendita Euro 144,87

Allo stato attuale il locale si trova completo di intonaci e pavimentazione in cls.



Figura 14 interno magazzino

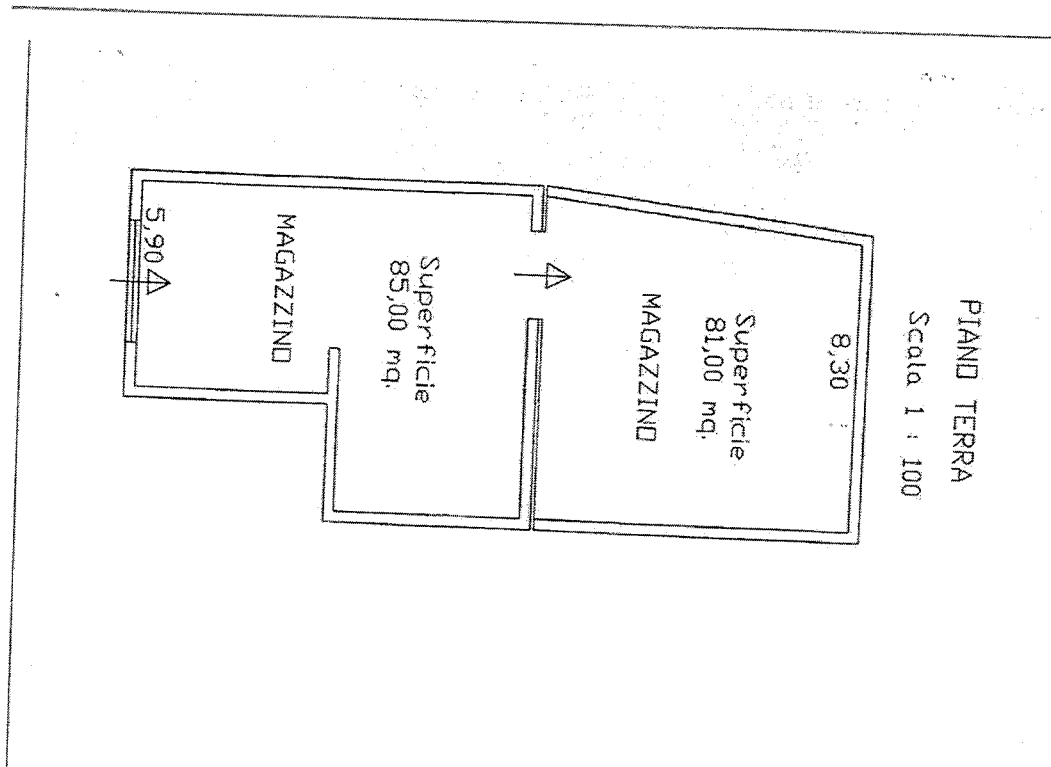


Figura 15 pianta magazzino via Carmine 2

2. appartamento sito nel Comune di Comune di Gero Carne (VV), in Via Carmine, n.82 riportato al N.C.E.U. piano 1, foglio 19, particella 314, sub 4, categoria A/3, classe 1 rendita Euro 183.34

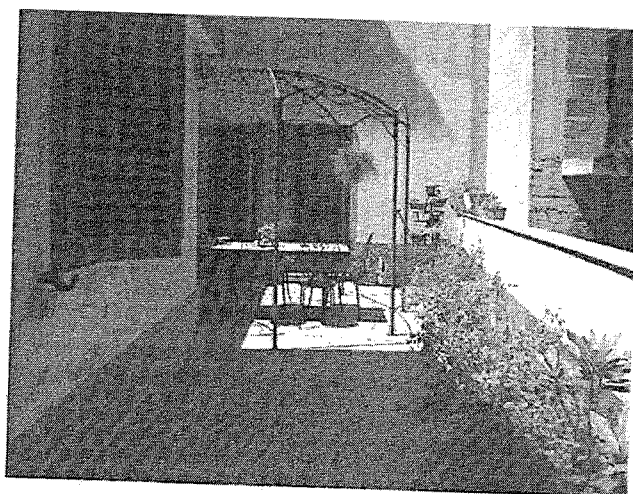


Figura 16 veranda

di circa 166 mq più 10,55 mq di balconi. Ha accesso diretto dal vano scala. Le aperture sono su due lati e l'altezza interna è pari a ml 2,95. Si articola con un ingresso/corridoio sul quale si affacciano tutti gli ambienti: cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto, salone, lavanderia e due bagni. Dalla cucina si accede ad un veranda terrazzo (circa 34,50 mq)

Le rifiniture dell'appartamento sono del tipo civile: pareti in intonaco liscio con finitura in pittura colorata, pavimento marmo, rivestimento delle pareti della cucina e dei bagni con piastrelle di ceramica smaltate in superficie, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio senza taglio termico con serrande. I bagni sono completi di lavabi, bidet, w.c, lavatoio, doccia e vasca. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, l'immobile risulta dotato di un buon impianto elettrico e impianto di riscaldamento autonomo a gas-metano con elementi radianti in buono stato. Lo stato di conservazione e manutenzione è buona.

Il garage è ubicato al piano terra per una superficie complessiva lorda di circa 166 mq ed un'altezza di 4,00 metri. E' raggiungibile dall'esterno con saracinesca e dal vano scala condominiale con porta in metallo. È costituito da un unico vano rifinito. E' utilizzato come deposito e versa in mediocre stato di uso e manutenzione. Vi è la presenza di un lavatoio.

5. Quarto quesito: STATO DI POSSESSO .

4. Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'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 il 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.

I beni sono nella disponibilità del debitore.

Confini: confinante con Vano Scala ed in aderenza con altri,

Atto di pignoramento: Atto di Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia a Favore della "BCC del Vibonese Societ" Cooperativa Banca di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato con sede in Vibo Valentia) notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 17/01/2017 rep. 74 *Creditore procedente*), contro signor [REDACTED] all'amministratore Protempore della [REDACTED] trascritto in data 23/03/2017 ai nn°1732/1427 gravante su tutti i beni descritti **Atto di provenienza** : per quanto riguarda gli estremi del titolo di provenienza si rimanda al paragrafo 2.C

4. Terzo quesito: DESCRIZIONE DEI BENI.

3. Provveda a fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i, previo necessario accesso

L'immobile oggetto di perizia è stato costruito per esigenze commerciali sito in Gerocarne in Località Utrio

costituito da un corpo di fabbrica a 2 piani fuori terra più un seminterrato Il terreno su cui sorge l'edificio è pianeggiante

Il complesso sorge in una zona Semi-periferia del Comune di Gerocarne, a forte vocazione e commerciale, L'accesso avviene attraverso Via Michele Bianchi. con cancello e sono presenti un buon numero di parcheggi. e ampio spazio

La costruzione risale all'anno 2003. La struttura portante è in cemento armato con tetto di copertura piana. Esternamente il corpo di fabbrica si presenta in condizioni d'uso e di manutenzione buone, il vano scala versa in buone condizioni.

L'appartamento è ubicato al piano primo per una superficie complessiva lorda

6. Quinto quesito: FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5. Provveda 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:

- 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 e servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto

Sul bene non grava alcuna formalità

7. Sesto quesito: FORMALITÀ GRAVATI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI.

6. Provveda 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.

La formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento che saranno cancellati

-Ipoteca volontaria di €200.000,00(duecentomila euro) per anni 10 a favore della banca di credito cooperativo i Maierato , (VV) società cooperativa con sede in Maierato, a Garanzia del mutuo fondiario di € 100.000,00 concesso al [redacted] in forza

dell'atto redatto dal Notaio Maria Palermo in data 18.06.2008 rep. 711 ed iscritta, a carico dello stesso mutuatario, in data 20.06.2008 ai nn° 3691/584 sui beni meglio descritti al punto2)-3)

- ipoteca legale di € 81.387,22 a favore di " Equitalia ETR Spa ", con sede in Cosenza e domicilio ipotecario presso la sede di Vibo Valentia -- Viale Kennedy, derivante dal debito d'imposta di € 40.693,72 iscritta a carico del [redacted] n. data 14.01.2009 ai nn° 211/73 gravante sul bene meglio descritto al punto 3) nonché su altri beni non compresi nella presente relazione;

- ipoteca giudiziale di € 100.000,00 a favore di " Fondiaria Sai Spa ", con Sede in Firenze e domicilio ipotecario in Firenze alla Via B. Lupi nn°11 presso lo Studio dell'Avv.to S. Paratoie, derivante dal decreto ingiuntivo di € 77.784,41 + spese ed interessi,

emesso dal

. Presidente del Tribunale di Firenze in data 6.05.2009 rep. 3536 iscritta a carico del Signor

[redacted] data 14.01 2009 ai rep. 4033/779 gravante sul bene meglio descritto al

punto 3) nonché su altri beni non compresi nella presente relazione; ipoteca volontaria di 300.000,00 €, gravante sul bene meglio descritto al punto 1), per anni 15 a

favore della "Banca di Credito Cooperativo di Maierato (Provincia di Vibo Valentia)

Società Cooperativa ", derivante dal mutuo fondiario di € 150.000,00 concesso alla Società

[redacted], con sede in Gerocarne, in forza dell'atto redatto dal Notaio Maria Stella

Tigani in data 3.08.2011 rep. 11281 iscritta in data 5.08.2011 ai nn° 4601/806 a carico della

Società [redacted] quale terza datrice d'ipoteca.

- ipoteca volontaria di 280.000,00, gravante sul bene meglio descritto al punto 1)) per anni 2

a favore della " Banca di Credito Cooperativo di Maierato (Provincia di Vibo Valentia)

Società Cooperativa "; a garanzia dell'apertura di credito per la somma di € 140.000,00

concesso all'impresa individuale di [redacted] con sede in Gerocarne, Via Carmine e parti [redacted] in forza dell'atto redatto dal Notaio [redacted] rep. 11282 iscritta in data 5.08.2011 ai nn°

4602/807 a carico della Società [redacted] quale terza datrice d'ipoteca.

Sino ad oggi a margine della predetta iscrizione non risulta alcuna annotazione:

- ipoteca legale di € 135.866,46 a favore di " Equitalia Sud S.p.a. " con sede in Cosenza e domicilio ipotecario presso la sede di Vibo Valentia -- Viale Kennedy, derivante dal debito d'imposta di € 67.933,23 iscritta a carico del [redacted] data 5.02.2013 ai nn°921/54 gravante sui beni meglio descritti al punto 2) e 3);

- ipoteca giudiziale di € 52.000,00 ? .favore della " Banca Popolare .del Mezzogiorno Spa ", con sede in Crotone derivante dal decreto ingiuntivo di € 39.796,91+ spese e interessi emesso dal tribunale di Vibo Valentia in data 11.06.2013 rep.644 iscritta a carico del Signor [REDACTED] e la [REDACTED] in data 13. 08.2013 ai nn°4734/360 gravante su tutti i beni meglio descritti in premessa nonché su altri beni non compresi nella presente relazione;

-pignoramento immobiliare a Favore della "BCC del Vibonese Societ" Cooperativa Banca di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato con sede in Vibo Valentia) notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 17/01/2017 rep. 74 [REDACTED] e all'amministratore Protempore della [REDACTED] trascritto in data 23/03/2017 ai nn°1732/1427 gravante su tutti i beni descritti

I. Trascrizione di atto giudiziario. Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia del 17/01/2017 rep. 74, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Vibo Valentia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/03/2017 ai nn. 1732/1427 a favore di "BCC del Vibonese Societ" Cooperativa Banca di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato con sede in Vibo Valentia), contro il debitore per la quota di proprietà all'intero. I costi per le cancellazioni delle formalità non opponibili all'acquirente riguardano n 4 ipoteca volontaria e n. 1 pignoramento immobiliare e n 4 ipoteca (Legale- Giudiziale)

Si prevedono quindi i seguenti costi di cancellazione:

- Imposta Ipotecaria (n° 4 ipoteca x 35 €).....€ 140,00
- Cancellazione pignoramento (n°1 pignoramenti x 294 €).....€ 294,00

- il totale delle spese di cancellazione delle formalità è stimato quindi complessivamente in€ 434,00

Non è possibile calcolare L' IPOTECA GIUDIZIALE in quanto potrà essere calcolata soltanto dopo la suddetta formula per n° 4 formalità

Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 Bollo €. 59,00.

8. Settimo quesito: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

7. Provveda 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. 47/1985 e n. 724/1994 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. 47/1985 ed all'art. 46 del d.lgs. 378/2001: 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 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.

• Regolarità edilizia ed urbanistica

Con istanza del 15/06/2017 prot. n. 2007 la sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico di Gerocarne l'accesso agli atti inerenti gli immobili in oggetto. Dalla documentazione rilasciata (allegato C) si è verificato che gli immobili sono stati realizzati in parte con concessioni edilizie e poe poter procedere alla vendita degli immobili pignorati necessitano delle seguenti obblighi

**FABBRICATO COMMERCIALE SITO NEL COMUNE DI GEROCARNE (VV),
LOCLITÀ UTRIO, VIA MICHELE BIANCHI, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL
SUDDETTO COMUNE COD. D988, CATASTO U, FOGLIO 19, PARTICELLA
526, , NATURA D/8, SUBALTERNO GRAFFATO; AUTORIZZATO**

Per il fabbricato in testa alla società [REDACTED] di
un fabbricato costruito per esigenze commerciali F.19 part.526 cat. D/8

- C.E. n. 118 del 17/06/2003 del
- C.E. in variante n. 147/2005 del 09/02/2005
- C.E. in variante n. 164/2006 del 16/03/2006

**Per il fabbricato in [REDACTED]
al foglio 19 part.314 cat. A/3**

Sussiste soltanto le seguenti concessioni edilizie

- C.E. n. 11 del 04/05/1977
- C.E. in Sanatoria n. 23/198 del 31/02/1998

- **Prove in Sito ed Indagini non Distruttive** n. 18 carote + 8 prove acciaio: euro 3.500,00
- ripristino delle strutture in c.a. euro 450,00
- ripristino ferro strutturale euro 300,00
- Relazione Strutture ultimate euro 1.500,00
- Collaudo euro 1.500,00
- A.P.E. euro 500,00
- Autocertificazione di agibilità euro 2.000,00

A completamento della documentazione per agibilità, si deve allegare la certificazione degli impianti elettrici (euro 1.700,00);, certificazione di allacci idrici e fognari, eventuali versamenti per diritti comunali.

TOTALE € 11.450,00 oltre iva e cassa

Documentazione e contabilità per la definizione del fabbricato 1 (autorizzato e ampliamento) sito nel Comune di Gerocarne (VV), in Via Carmine, n.82 riportato al N.C.E.U. , foglio 19, particella 314,

SI SPECIFICA CHE È DA SANARE L'INTERO IMMOBILE E CHE LE SPESE SONO DA SUDDIVIDERE PER TUTTI I PROPRIETARI

- Agibilità

o **Prove in Sito ed Indagini non Distruttive (NDT)."** n.

18(compreso ampliamento) + 8 prove acciaio

- ripristino delle strutture in c.a. euro 450,00
- ripristino ferro strutturale euro 300,00

- o Relazione a strutture ultimate euro 1.500,00
- o Collaudo statico euro 1.500,00
- o A.P.E. certificato energetico euro 800,00
- o Progetto in sanatoria per la parte ampliamento
 - Prog. architettonico euro 2.500,00
 - Calcoli strutturali euro 2.500,00

- Autocertificazione di agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

Euro 2.000,00

A completamento della documentazione per agibilità, si deve allegare la certificazione degli impianti elettrici(euro1.000,00); certificazione di allacci idrici e fognari, eventuali versamenti per diritti comunali.

variazione catastale

- Tipo mappale per ampliamento euro 1.000,00
- Schede per tre unità euro 1.500,00
- Spese catastali euro 500,00

PER UN TOTALE I € 21.100,00

Per garages -magazzino in Via Carmine, n.82 piano T, foglio 19,
particella314, sub 1, categoria C/6
Sussiste soltanto le seguenti concessioni edilizie

- C.E. n. 11 del 04/05/1977

-appartamento sito nel Comune di Gerocarne (VV), in Via Carmine, n.82 riportato al N.C.E.U., foglio 19, particella 314, sub 4, (*allegato*)

- C.E. in Sanatoria n. 23/198 del 31/02/1998

10. Nono quesito: PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

8. *Provveda 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 CE n° 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- b) *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

Non è presente l'attestato di prestazione energetica, e è stato reperito il progetto relativo all' impianto elettrico riguardante l'edificio commerciale.

11. Decimo quesito: STIMA DEL VALORE E COSTITUZIONE DI LOTTI DI VENDITA.

10. *Provveda 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 ogni 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 indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima adottato (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 condizioni di stima, ivi compresa la riduzione 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 le eventuali spese condominiali insolute;*

• Divisioni in Lotti di vendita

Visto la pluralità dei beni si procederà alla vendita del compendio pignorato in un tre Lotti, qui sinteticamente indicato:

- 1) **LOTTO FABBRICATO COMMERCIALE:** L'immobile costruito per esigenze commerciali Località Utrio, Via Michele Bianchi, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. D988, Catasto U, Foglio 19, particella 526, , natura D/8, subalerno grafato;
- 2) **LOTTO APPARTAMENTO IN VIA CARMINE, N.82** foglio 19, particella 314, sub 4
- 3) **LOTTO MAGAZZINO-GARAGES IN VIA CARMINE, N.82** foglio 19, particella 314, sub 1

- **Superficie commerciale**

Tale superficie è determinata secondo le usuali convenzioni, applicando cioè un coefficiente di 0,50 per le murature di confine, pareti portanti interne e perimetrali, un coefficiente di 1 per i tramezzi interni, un coefficiente di 0,30 per i balconi, un coefficiente di 0,50 per il garage e il locale soffitta. Si precisa inoltre che le superfici così determinate sono soltanto funzionali alla valutazione delle unità immobiliari e che il valore determinato per il lotto di vendita deve intendersi come "valore a corpo" e non "a misura", quindi invariabile rispetto alle unità immobiliari visionate nel gennaio e febbraio 2016. Avremo quindi, con le dovute approssimazioni:

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	COE FF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
-------	-------------	------	------------	---------------------------

FABBRICATO COMMERCIALE Foglio 19, particella 526, , natura D/8

Seminterrato	commerciale	348,60	0,50	174,30 mq.
terra	commerciale	234,60	1	234,60 mq.
Primo	Casa Custode	47,00	1	47,00 mq.
Primo	Uffici	47,00	1	47,00 mq
Primo	Lastrico solare	138,76	0,50	69,38 mq
CONSISTENZA TOTALE				572,28 mq
Piazzale circostante con aiuole, recinzioni , e sistemazione idraulica con canali di scolo		600,00mq.		

APPARTAMENTO in Via Carmine, n.82 foglio 19, particella 314, sub 2
coincidente con il 4

Primo	Abitazione	166,00 mq	1	166,00 mq
Primo	Balconi	10,5 mq	0,30	4,50 mq
primo	Veranda	34,50mq	0,50	17,25 mq
CONSISTENZA TOTALE				187,75 mq

GARAGE MAGZZINO in Via Carmine, n.82 foglio 19, particella 314, sub 1

Terra	Garage	166,00 mq	0,50	83,00 mq
CONSISTENZA TOTALE				Mq 83,00

Criterio di stima e valutazione

La stima del valore di mercato del beni in questione sarà effettuata attraverso un unico procedimento, da indagini condotte sul luogo si evince che non vi è richiesta di immobili pertanto si procederà alla valutazione solamente con il metodo diretto

metodo diretto : è un metodo sintetico comparativo, considerata l'ordinarietà della unità immobiliari. Tale procedimento di valutazione si incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi caratteristiche similari che sono state di recente compravendute o stimate e quindi di prezzo o valore noto, attraverso la seguente formula:

$$V_{commerciale1} = S_{superficie commerciale} \times V_{valore unitario} =$$

A. Metodo diretto: Stima sintetica comparativa

- Per la valutazione si è proceduto effettuando sia un'indagine di mercato incentrata presso Agenzie Immobiliari ubicate a Gerocarne basate su offerte e vendite per abitazioni siti in prossimità dei beni in oggetto e sia consultando i valori OMI per Gerocarne (VV) – 1Semestre: 2 - 2016

i seguenti valori (allegato M):

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia del Territorio					
Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Valore di locazione (€/mq x mese)	
		min.	max.	min.	max.
Laboratori	Normale	265	410	1,3	2

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia del Territorio					
Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Valore di locazione (€/mq x mese)	
		min.	max.	min.	max.
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	490	1,7	2

Per poter determinare il valore unitario di mercato attribuibile al bene oggetto di stima i dati economici rilevati, attraverso un processo di omogeneizzazione,

vengono comparati con l'unità immobiliare da valutare in funzione delle seguenti caratteristiche:

- *Caratteristiche estrinseche*

a) *Localizzazione*: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanze pedonali di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di riqualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito ecc.

b) *Posizione*: l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, prospicienza.

- *Caratteristiche intrinseche*

c) *Tipologiche*: età dell'edificio, tipologie e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, dimensione forma e distribuzione interna degli ambienti, dimensione e forma delle aperture dei vani, degli spazi scoperti privati e condominiali, caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici, rifiniture, ristrutturazione, altezza di piano.

d) *Produttive*: presenza di servitù, diritti, oneri e pesi di qualsiasi natura, necessità di idonee opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presenza di vincoli ambientali e idrologici.

Considerati le varie caratteristiche e la recente ristrutturazione sia interna che esterna, si può ritenere opportuno attribuire un valore unitario di 950,00 €/mq. Avremo dunque, con le dovute approssimazioni:

LOTTO 1

Seminterrato	commerciale	174,30 mq.
terra	commerciale	234,60 mq.
Primo	Mini appartamenti	95,84 mq.
Primo	Lastrico solare	69,38 mq
	Superficie totale	572,28 mq
Terra	Piazzale circostante	600,00 mq.

FABBRICATO COMMERCIALE Foglio 19, particella 526, , natura D/8

$$V_{\text{commerciale 1}} = 572,28 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 257.526,00$$

$$\text{Piazzale circostante } 600,00 \text{ mq} \times 120,00\text{€} = \text{€. } 72.000,00$$

LOTTO 2

Abitazione	166,00 mq	166,00 mq
Balconi	10,5 mq	4,50 mq
Veranda	34,50mq	17,25 mq
CONSISTENZA TOTALE Raggiuglia		187,75 mq

$$V_{\text{commerciale 1}} = 187,75 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€}93.875,00$$

LOTTO 3

GARAGE MAGZZINO in Via Carmine, n.82 foglio 19, particella 314, sub 1

Garage	166,00 mq	0,50	83,00 mq
CONSISTENZA TOTALE			83,00 mq

$$V_{\text{commerciale}} = 83,00 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = \text{€}41.500,00$$

Valutazione LOTTO 1

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1
€ 329526,00

Valutazione LOTTO 2

VALORE COMMERCIALE LOTTO 2
€ 93.875,00

Valutazione LOTTO 3

VALORE COMMERCIALE LOTTO 3
€ 41.500,00

12. Undicesimo quesito: SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

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

L'immobile in oggetto non è gestito in condominio.

- dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione
- eventuali spese straordinarie
- eventuali spese condominiali

13. Dodicesimo quesito: PER CIASCUN LOTTO FORMALITÀ DA CANCELLARSI.

13. 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.

Sui lotti dovranno essere ordinati la cancellazione delle seguenti formalità:
ipoteca volontaria di €200.000,00 (duecentomila euro) PER ANNI 10 a favore della Banca di Credito Cooperativo i Maierato, (VV) Società Cooperativa con sede in Maierato, a garanzia del mutuo fondiario di € 100.000,00 concesso [REDACTED] in forza

dell'atto redatto dal Notaio Maria Palermo in data 18.06.2008 rep. 711 ed iscritta, a carico

dello stesso mutuatario, in data 20.06.2008 ai nn° 3691/584 sui beni meglio descritti al punto 2)-3)

- ipoteca legale di € 81.387,22 a favore di " Equitalia ETR Spa ", con sede in Cosenza e domicilio ipotecario presso la sede di Vibo Valentia -- Viale Kennedy, derivante dal debito d'imposta di € 40.693,72 iscritta a carico del [redacted] data 14.01.2009 ai nn° 211/73 gravante sul bene meglio descritto al punto 3) nonché su altri beni non compresi nella presente relazione;

- ipoteca giudiziale di € 100.000,00 a favore di " Fondiaria Sai Spa ", con Sede in Firenze e domicilio ipotecario in Firenze alla Via B. Lupi nn°11 presso lo Studio dell'Avv.to S.

Paratoie, derivante dal decreto ingiuntivo di € 77.784,41 + spese ed interessi, emesso dal

. Presidente del Tribunale di Firenze in data 6.05.2009 rep. 3536 iscritta a carico del Signor

[redacted] in data 14.01 2009 ai rep. 4033/779 gravante sul bene meglio descritto al

puntoto 3) nonché su altri beni non compresi nella presente relazione; ipoteca volontaria di 300.000,00 €, gravante sul bene meglio descritto al punto 1), per anni 15 a

favore della "Banca di Credito Cooperativo di Maierato (Provincia di Vibo Valentia)

Società Cooperativa ", derivante dal mutuo fondiario di € 150.000,00 concesso alla Società

[redacted], con sede in Gerocarne, in fora dell'atto redatto dal Notaio Maria Stella

Tigani in data 3.08.2011 rep. 11281 iscritta in data 5.08.2011 ai nn° 4601/806 a carico della

Società [redacted] I quale terza datrice d'ipoteca.

- ipoteca volontaria di 280.000,00, gravante sul bene meglio descritto al punto 1)) per anni 2

a favore della " Banca di Credito Cooperativo di Maierato (Provincia di Vibo Valentia)

Società Cooperativa "; a garanzia dell'apertura di credito per la somma di € 140.000,00

concesso all'impresa individuale [redacted] con sede in Gerocarne, Via Carmine e partita [redacted]

[redacted] forza dell'atto redatto dal Notaio Maria Stella Tigani in data 3.08.2011 rep. 11282 iscritta in data

5.08.2011 ai nn°
4602/807 a carico della Società [redacted] " quale
terza datrice
d'ipoteca.

Sino ad oggi a margine della predetta iscrizione non risulta alcuna
annotazione:

- ipoteca legale di € 135.866,46 a favore di " Equitalia Sud S.p.a. " con sede
in Cosenza e domicilio ipotecario presso la sede di Vibo Valentia -- Viale
Kennedy, derivante dal debito d'imposta di € 67.933,23 iscritta a carico del
[redacted] in data 5.02.2013 ai nn°921/54 gravante sui beni
meglio descritti al punto 2) e 3);

- ipoteca giudiziale di € 52.000,00 a favore della " Banca Popolare del
Mezzogiorno Spa ", con sede in Crotona derivante dal decreto ingiuntivo di €
39.796,91+ spese e interessi emesso dal tribunale di Vibo Valentia in
data 11.06.2013 rep.644 iscritta a carico del [redacted] e la
[redacted] data 13. 08.2013 ai nn°4734/360
gravante su tutti i beni meglio descritti in premessa nonché su altri beni non
compresi nella presente relazione;

pignoramento immobiliare a Favore della "BCC del Vibonese Societ"
Cooperativa Banca di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato con
sede in Vibo Valentia) notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Vibo
Valentia in data 17/01/2017 rep. 74 al [redacted] e
all'amministratore Protempore della [redacted]
trascritto in data 23/03/2017 ai nn°1732/1427 gravante su tutti i beni descritti

14. Tredicesimo quesito: VOLTURA DEI BENI.

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

I dati necessari per la presentazione della voltura catastale all'Agenzia del
Territorio sono :

Dati Catastali - Dati Anagrafici degli acquirenti - Atto di Compravendita

Di seguito vengono indicati i dati catastali :

Comune Censuario Gerocarne - Catasto Fabbricati - Foglio di mappa

Il costo per la voltura è.....€ 149,00

15. Quattordicesimo quesito: SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMA

12. *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.)*

Dal sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati materiali pericolosi necessari di smaltimento speciale.

16. Quindicesimo quesito: POSSIBILITÀ DI CONVERTIRE LA DESTINAZIONE D'USO.

15. Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare la valutazione di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

Non vi è necessità di convertire la destinazione d'uso degli immobili poiché corrispondente a quella per cui sono stati autorizzati

17. Sedicesimo quesito: ESISTENZA DI CONTRIBUTI REGIONALI

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

Come dichiarato dal proprietari sui beni staggiti non sono stati concessi contributi regionali o comunitari.

18. Diciassettesimo quesito: ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI

17. dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita

Non vi sono ulteriori informazioni utili.

Ringraziando per la fiducia accordata e ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti conferitole la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, rimando a disposizione per ulteriori valutazioni o delucidazioni.

Vibo Valentia in fede

IL C.T.U.

.....
(arch. Giovanna Porretta)



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SCHEDE IDENTIFICATIVE

CHIARIMENTI

Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott. Mario Mieli

BCC Del VIBONESE SOCIETA' COOPERATIVA-

CREDITO COOPEATIVO

contro



Udienza al 19/09/2017

AVV. LO SCHIAVO SIMONE
Custode : Avv. Francesco Manduca

II CTU

Arch. Giovanna Porretta

Arch. Porretta Giovanna, Via G. Saragat, 10 Vibo Valentia, 89900 VIBO VALENTIA
fax. 0963/591490-cell. 340/5056840
e-mail : archeporvanna@gmail.com giovanna.porretta@archiworldpec.it -

LOTTO 1

Fabbricato commerciale sito nel Comune di Gerocarne (VV), Località Utrio, Via Michele Bianchi, distinto al N.C.E.U. Catasto U, Foglio 19, particella 526, , natura D/8, subalterno graffato;

MODELLO IDENTIFICATIVO DEI DATI IPOCATASTALI DELL'IMMOBILE

- Fabbricato commerciale sito nel Comune di Gerocarne (VV), Località Utrio, Via Michele Bianchi, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. D988, Catasto U, Foglio 19, particella 526, natura D/8,
-

COMPOSIZIONE: numero dei vani, mq., piano scale ecc.;

Il piano seminterrato composto da un unico vano a destinazione magazzino

Seminterrato	commerciale	348,60
--------------	-------------	--------

piano terreno composto da magazzino due bagni e spogliatoio.

terra	commerciale	234,60
-------	-------------	--------

piano primo composto da due miniappartamenti uno per l'alloggio custode e l'altro adibito ad uffici.

Primo	Casa Custode	47,00
Primo	Uffici	47,00
Primo	Lastrico solare	138,76

Piazzale circostante con aiuole, recinzioni, e sistemazione idraulica con canali di scolo 600,00 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE: foglio 19, mappale 526, categoria D/8, rendita Catastale 2.944,00

Arch. Porretta Giovanna, Via G. Saragat, 10 Vibo Valentia, 89900 VIBO VALENTIA
fax. 0963/591490-cell. 340/5056840
e-mail : archeporvanna@gmail.com giovanna.porretta@archiworldpec.it -

I dati riscontrati risultano: al Catasto Urbano del Comune di Gerocarne in testa a
alla società [redacted] da Lorenzo di un fabbricato costruito per
esigenze commerciali

PERTINENZA: L'immobile oggetto di perizia è stato costruito per esigenze commerciali
sito in Gerocarne in Località Utrio
costituito da un corpo di fabbrica a 2 piani fuori terra più un seminterrato. Il terreno su
cui sorge l'edificio è pianeggiante.

Il complesso sorge in una zona Semi-periferia del Comune di Gerocarne, a forte
vocazione residenziale e commerciale, L'accesso avviene attraverso Via Michele Bianchi. con
cancello e sono presenti un buon numero di parcheggi. e ampio spazio

La costruzione risale all'anno 2003. La struttura portante è in cemento armato con tetto
di copertura piana. Esternamente il corpo di fabbrica si presenta in condizioni d'uso e di
manutenzione buone, il vano scala versa in buone condizioni.
Nella disponibilità dell'esecutato

PROVENIENZA DEL BENE

risulta che l'immobile pignorato è di proprietà della società [redacted]

[redacted] cui è pervenuto per acquisizione [redacted]
[redacted] forza dell'atto redatto dal
[redacted] data 23/05/2005

rep n°52895 trascritto in data 26/06/2005 ai nn 2172.1/2005

1. registrazione registri immobiliare in data 03/11/1977 [redacted]

[redacted] reg. il 4 detti al n2538

CONFINI: confinante con spazi di isolamento.

**SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L.
n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno
dell'immobile, costo degli oneri**

- C.E. n. 118 del 17/06/2003 del

- C.E. in variante n. 147/2005 del 09/02/2005
- C.E. in variante n. 164/2006 del 16/03/2006

PER SANARE OCCORRE ESEGUIRE LE SEGUENTI OPERAZIONI

- **Prove in Sito ed Indagini non Distruttive** n. 18 carote + 8 prove acciaio:
euro 3.500,00
- **ripristino delle strutture in c.a.** euro 450,00
- **ripristino ferro strutturale** euro 300,00
- **Relazione Strutture ultimate** euro 1.500,00
- **Collaudo** euro 1.500,00
- **A.P.E.** euro 500,00
- **Autocertificazione di agibilità** euro 2.000,00

A completamento della documentazione per agibilità, si deve allegare la certificazione degli impianti elettrici (euro 1.700,00),; certificazione di allacci idrici e fognari, eventuali versamenti per diritti comunali.

TOTALE € 11.450,00 oltre iva e cassa

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1
€ 329526,00

LOTTO 2

appartamento sito nel Comune di Gerocarne (VV), in Via Carmine, n.82
riportato al N.C.E.U. piano 1, foglio 19, particella 314, sub 4, categoria A/3, classe 1
superficie accatastata: mq. 96,00 oltre mq. 10,55 per il balcone.
superficie reale: mq. 190,05 di cui mq. 49,00 di immobile regolarmente censito al
catasto e corpo di fabbrica di mq. 34,50 per cucina-pranzo e veranda non censito al
catasto, se pur regolarmente realizzato come da autorizzazione urbanistica
successivamente descritta

MODELLO IDENTIFICATIVO DEI DATI IPOCATASTALI DELL'IMMOBILE

appartamento sito nel Comune di Gerocarne (VV), in Via Carmine, n.82
riportato al N.C.E.U. piano 1, foglio 19, particella 314, sub 4, categoria A/3, classe 1
rendita Euro 183,34

COMPOSIZIONE: numero dei vani, mq., piano scale ecc.;

L'appartamento 187,75 mq è ubicato al piano primo per una superficie complessiva
lorda di circa 166 mq più 10,55 mq di balconi. Ha accesso diretto dal vano scala. Le
aperture sono su due lati e l'altezza interna è pari a ml 2,95. Si articola con un
ingresso/corridoio sul quale si affacciano tutti gli ambienti: cucina abitabile, soggiorno,
tre camere da letto, salone, lavanderia e due bagni. Dalla cucina si accede ad un
veranda terrazzo (circa 34,50 mq)

Le rifiniture dell'appartamento sono del tipo civile: pareti in intonaco liscio con finitura in
pittura colorata, pavimento marmo, rivestimento delle pareti della cucina e dei bagni con
piastrelle di ceramica smaltate in superficie, infissi interni in legno, infissi esterni in
alluminio senza taglio termico con serrande. I bagni sono completi di lavabi, bidet, w.c.,
lavatoio, doccia e vasca. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi,
l'immobile risulta dotato di un buon impianto elettrico e impianto di riscaldamento
autonomo a gas-metano con elementi radianti in buono stato. Lo stato di
conservazione e manutenzione è buona.

DESCRIZIONE CATASTALE: numero partita, foglio, mappale, categoria, rendita

Arch. Porretta Giovanna, Via G. Saragat, 10 Vibo Valentia, 89900 VIBO VALENTIA
fax. 0963/591490-cell. 340/5056840
e-mail archeporvanna@gmail.com giovanna.porretta@archiworldpec.it

catastale ecc. ED EVENTUALI VARIAZIONI CO INDICAZIONE DELLE NUOVE DENUNCE (voltura, riferimento atti notarili.)

I dati riscontrati risultano: al N.C.T. del Comune di Gerocarne in testa [REDACTED]
[REDACTED] derivante da nota di trascrizione della conservatoria
dei registri immobiliari il 3.11.1977 [REDACTED]
(Vedi visure catastali)

PROVENIENZA DEL BENE

dalla nota di trascrizione della conservatoria dei registri immobiliari il 3.11.1977 da
[REDACTED]

SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri

APPARTAMENTO in Via Carmine, n.82 foglio 19, particella 314, sub 4

Sussistono soltanto le seguenti concessioni edilizie

- C.E. n. 11 del 04/05/1977 (pianta riportata al catasto)
- C.E. in Sanatoria n. 23/198 del 31/02/1998 (pianta non riportata al catasto)

PER SANARE OCCORRE ESEGUIRE LE SEGUENTI OPERAZIONI

Documentazione e contabilità per la definizione del fabbricato (autorizzato e ampliamento) sito nel Comune di Comune di Gerocarne (VV), in Via Carmine, n.82 riportato al N.C.E.U. , foglio 19, particella 314,

SI SPECIFICA CHE È DA SANARE L'INTERO IMMOBILE E CHE LE SPESE SONO DA SUDDIVIDERE PER TUTTI I PROPRIETARI (L'IMMOBILE COMPRENDE N°6 APPARTAMENTI E DUE GARAGE) DI CUI

- **UN PROPRIETARIO POSSIEDE DUE APPARTAMENTI;**

• **DUE PROPRIETARI POSSIEDONO DUE APPARTAMENTI E UN GARAGE**

- Agibilità
- Prove in Sito ed Indagini non Distruttive (NDT).” n. 18(compreso ampliamento) + 8 prove acciaio
euro 3.500,00
- ripristino delle strutture in c.a. euro 450,00
- ripristino ferro strutturale euro 300,00

- Relazione a strutture ultimate euro 1.500,00
- Collaudo statico euro 1.500,00
- A.P.E. certificato energetico euro 800,00
- Progetto in sanatoria per la parte ampliamento
- Prog. architettonico euro 2.500,00
- Calcoli strutturali euro 2.500,00

- Autocertificazione di agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

Euro 2.000,00

A completamento della documentazione per agibilità, si deve allegare la certificazione degli impianti elettrici (euro1.000,00),; certificazione di allacci idrici e fognari, eventuali versamenti per diritti comunali.

variazione catastale

- Tipo mappale per ampliamento euro 1.000,00
- Schede per tre unità euro 1.500,00
- Spese catastali euro 500,00

PER UN TOTALE I € 21.100,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO 2

€.93.875,00

LOTTO 3

Magazzino al piano terra, locale sito nel Comune di Gerocarne (VV), Via Carmine, n.82 distinto al N.C.E.U. Catasto U, Foglio 19, particella 314, natura C/6 mq 85,00 superficie accatastata superficie reale . mq.166,00, in quanto mq 81,00 non sono stati accatastati, se pur autorizzati urbanisticamente come appresso descritto.

superficie accatastata: mq.85,00 oltre.
superficie reale: mq. 166,00 di cui mq. 85,00 di immobile regolarmente censito al catasto ed ampliamento di mq.81,00 non censito al catasto, se pur regolarmente realizzato come da autorizzazione urbanistica successivamente descritta

MODELLO IDENTIFICATIVO DEI DATI IPOCATASTALI DELL'IMMOBILE

Il Magazzino al piano terra locale sito nel Comune di Gerocarne (VV)), Via Carmine, n.82 distinto al N.C.E.U. Catasto U, Foglio 19, particella 314, natura C/6 mq 85,00

COMPOSIZIONE:numero dei vani, mq., piano scale ecc.;

Allo stato attuale il locale si trova completo di intonaci e pavimentazione in cls. **Il garage** è ubicato al piano terra per una superficie complessiva lorda di circa 166 mq ed un'altezza di 4,00 metri. E' raggiungibile dall' esterno con saracinesca e dal vano scala condominiale con porta in metallo. È costituito da un unico vano rifinito. E' utilizzato come deposito e versa in mediocre stato di uso e manutenzione. Vi è la presenza di un lavatoio.

DESCRIZIONE CATASTALE: numero partita, foglio, mappale, categoria,rendita catastale ecc.ED EVENTUALI VARIAZIONI CO INDICAZIONE DELLE NUOVE DENUNCE (voltura, riferimento atti notarili.)

I dati riscontrati risultano: al N.C.T. del

Arch. Porretta Giovanna, Via G. Saragat, 10 Vibo Valentia, 89900 VIBO VALENTIA
fax.0963/591490-cell.340/5056840

e-mail :archeporvanna@gmail.com giovanna.porretta@archiworldpec.it -

Comune di Gerocarne in testa [redacted] ivante
da nota di trascrizione della conservatoria dei registri immobiliari il 3.11.1977 [redacted]
[redacted]

PROVENIENZA DEL BENE

2. dalla nota di trascrizione della conservatoria dei registri immobiliari il 3.11.1977
[redacted] la parte di garage con conc. edilizia- C.E.
n. 11 del 04/05/1977

3. **SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri**

Il Magazzino al piano terra locale sito nel Comune di Gerocarne (VV), Via Carmine, n.82 distinto al N.C.E.U. Catasto U, Foglio 19, particella 314, natura C/6 mq 85,00

Sussiste soltanto le seguenti concessioni edilizie

- C.E. n. 11 del 04/05/1977 (pianta riportata al catasto)

- C.E. in Sanatoria n. 23/198 del 31/02/1998 (pianta non riportata al catasto)

PER SANARE OCCORRE ESEGUIRE LE SEGUENTI OPERAZIONI

Documentazione e contabilità per la definizione del fabbricato (autorizzato e ampliamento) sito nel Comune di Comune di Gerocarne (VV), in Via Carmine, n.82 riportato al N.C.E.U. , foglio 19, particella 314,

SI SPECIFICA CHE È DA SANARE L'INTERO IMMOBILE E CHE LE SPESE SONO DA SUDDIVIDERE PER TUTTI I PROPRIETARI (L'IMMOBILE COMPRENDE N°6 APPARTAMENTO E DUE GARAGE) DI CUI

- **UN PROPRIETARIO POSSIEDE DUE APPARTAMENTI;**
- **DUE PROPRIETARI POSSIEDEDONO DUE APPARTAMENTI E UN GARAGE**

- **Agibilità**
- **Prove in Sito ed Indagini non Distruttive (NDT).** n. 18 (compreso ampliamento) + 8 prove acciaio
euro 3.500,00
 - **ripristino delle strutture in c.a.** euro 450,00
 - **ripristino ferro strutturale** euro 300,00
- Relazione a strutture ultimate euro 1.500,00
- Collaudo statico euro 1.500,00
- A.P.E. certificato energetico euro 800,00
- Progetto in sanatoria per la parte ampliamento
- Prog. architettonico euro 2.500,00
- Calcoli strutturali euro 2.500,00
- Autocertificazione di agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

Euro 2.000,00

A completamento della documentazione per agibilità, si deve allegare la certificazione degli impianti elettrici (euro 1.000,00),; certificazione di allacci idrici e fognari, eventuali versamenti per diritti comunali.

- variazione catastale
- Tipo mappale per ampliamento euro 1.000,00
- Schede per tre unità euro 1.500,00
- Spese catastali euro 500,00

PER UN TOTALE I € 21.100,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO 3
€ 41.500,00

CHIRIMENTI

Il presente allegato ad integrazione della relazione di perizia già consegnata, al fine di chiarire meglio la situazione catastale ed urbanistica dei seguenti immobili oggetto di esecuzione immobiliare

GARAGE

- Il Magazzino al piano terra locale sito nel Comune di Gerocarne
- (VV)), Via Carmine, n.82 distinto al N.C.E.U. Catasto U, Foglio 19,
- particella 314, natura C/6 mq 85,00 (risultante al catasto come da planimetria sottostante)

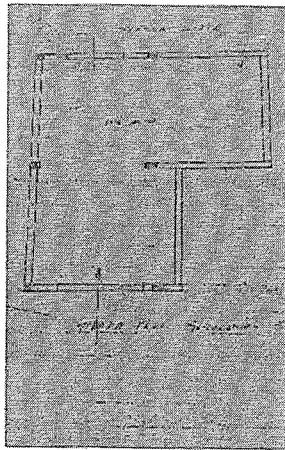


Figura 1 pianta magazzino accatastato con concessione edilizia n°11/77 del 3.2.77

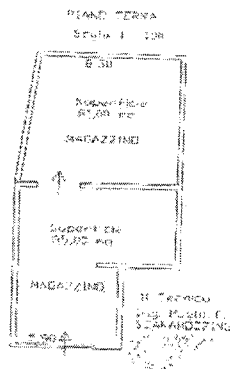


Figura 2 pianta magazzino (situazione reale) con conc. 23/98 del 31.03.98 lavori di ampliamento . (Ampliamento non ancora regolarizzato catastalmente con variazione catastale, se pur autorizzato urbanisticamente)

APPARTAMENTO

appartamento sito nel Comune di Gerocarne (VV), in Via Carmine, n.82
riportato al N.C.E.U. piano 1, foglio 19, particella 314, sub 4, categoria A/3, classe 1
rendita Euro 183.34

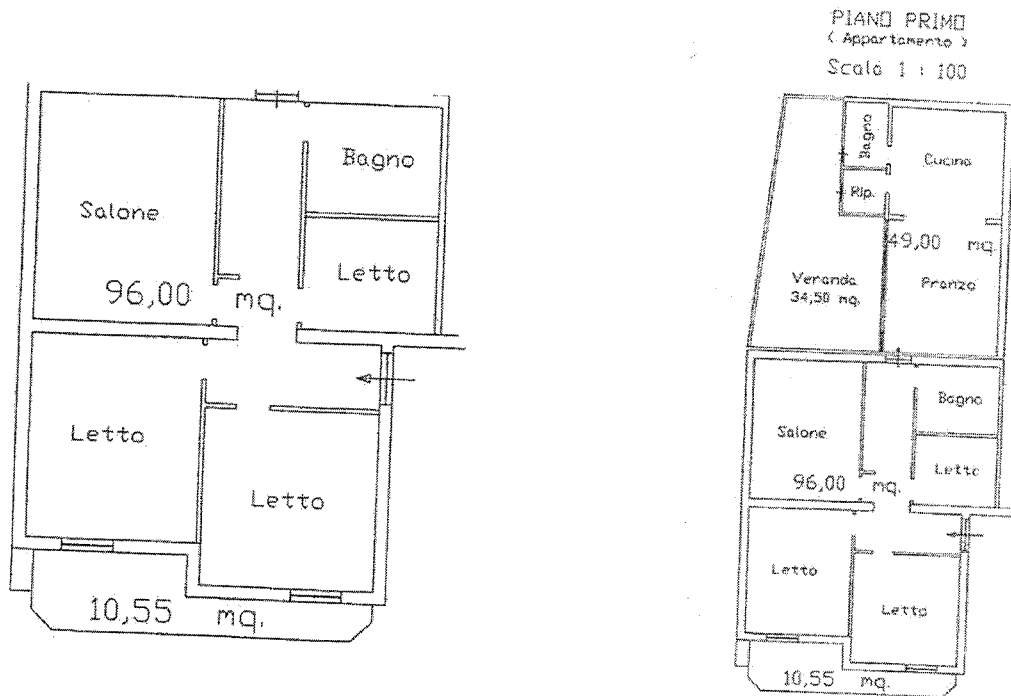


Figura 2 pianta magazzino catastato

con concessione edilizia n°11/77 del 3.2.77

Situazione reale (conc. 23/98 del
31.03.98 lavori di ampliamento)
regolarmente autorizzato
urbanisticamente ma non regolarizzato
catastalmente con variazione di
ampliamento

**Documentazione e contabilità per la definizione del
fabbricato (autorizzato e ampliamento) sito nel Comune di
Comune di Gerocarne (VV), in Via Carmine, n.82 riportato al
N.C.E.U. , foglio 19, particella 314,**

Arch. Porretta Giovanna, Via G. Saragat, 10 Vibo Valentia, 89900 VIBO VALENTIA
fax.0963/591490-cell.340/5056840
e-mail :archeporvanna@gmail.com giovanna.porretta@archiworldpec.it -

SI SPECIFICA CHE È DA SANARE L'INTERO IMMOBILE E CHE LE SPESE SONO DA SUDDIVIDERE PER TUTTI I PROPRIETARI (L'IMMOBILE COMPRENDE N°6 APPARTAMENTO E DUE GARAGE) DI CUI

- **UN PROPRIETARIO POSSIEDE DUE APPARTAMENTI;**
- **DUE PROPRIETARI POSSIEDEDONO DUE APPARTAMENTI E UN GARAGE**
- Agibilità
 - **Prove in Sito ed Indagini non Distruttive (NDT)."** n. 18(compreso ampliamento) + 8 prove acciaio
euro 3.500,00
- **ripristino delle strutture in c.a.** euro 450,00
- **ripristino ferro strutturale** euro 300,00
 - Relazione a strutture ultimate euro 1.500,00
 - Collaudo statico euro 1.500,00
 - A.P.E. certificato energetico euro 800,00
 - Progetto in sanatoria per la parte ampliamento
 - Prog. architettonico euro 2.500,00
 - Calcoli strutturali euro 2.500,00
- Autocertificazione di agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

Euro 2.000,00

A completamento della documentazione per agibilità, si deve allegare la certificazione degli impianti elettrici (euro1.000,00),; certificazione di allacci idrici e fognari, eventuali versamenti per diritti comunali.

variazione catastale

- Tipo mappale per ampliamento euro 1.000,00
- Schede per tre unità euro 1.500,00
- Spese catastali euro 500,00

PER UN TOTALE I € 21.100,00