

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Procedura Esecutiva - N. Ruolo del G.E. 45/2018

Promossa da

**BCC GESTIONE CREDITI
SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.P.A.**

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE : Dott.ssa ROMANO GILDA

Creditore Procedente: BCC Gestione Crediti

Società per la Gestione dei Crediti S.p.A.

Avv. FRANCO ROBERTO

Custode Avv. ANTONIO FUSCA'

C.T.U.

Arch. Maria Concetta Greco

**Nominata con provvedimento del 12 Settembre 2018
Giurata in data 13 Settembre 2018**

Prossima Udienza 05/12/2018

Consulenza tecnica di ufficio

PREMESSA

La sottoscritta arch. Maria Concetta Greco, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al numero **219** ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vibo Valentia, con il numero **73**, veniva nominata in data **12/09/2018** dal G.E. Dott.ssa Gilda Romano, c.t.u. nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **45/2018**, iscritta nei confronti **[REDACTED]** ed in data **13/09/2018**, accettava l'incarico per la stima degli immobili.

La sottoscritta c.t.u. comunicava con A/R alle parti costituite nella Procedura Esecutiva che in data **26/09/2018**, alle ore **15,30**, effettuava il sopralluogo unitamente al custode Avv. Antonio Fuscà e al collaboratore di studio. Vedi allegato "a".

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Pizzo, in località Marinella, Strada Statale n.522, dopo aver suonato tante volte al portone di ingresso dell'edificio, nessuno è comparso, alle ore 16,00, la sottoscritta **[REDACTED]** ha chiesto il verbale di sopralluogo. Confidando che compariva qualcuno per chiedere delle informazioni, abbiamo temporeggiato ulteriormente, si è presentata la signora **[REDACTED]** che ha consentito l'accesso agli immobili, oggetto di procedimento esecutivo n.45/2018.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Pizzo, al foglio **27**, particella n.183, sub. **4**, categoria **A/2**, vani **7**, costituito da vani posti al piano terzo di residenza. Si precisa che: l'unità immobiliare urbana è l'unità di misura su cui si articola il catasto ed è definita come *"una porzione di fabbricato, un intero fabbricato, o un'area che nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta delle potenzialità di autonomia funzionale e reddituale"*.

La sottoscritta c.t.u. coadiuvata dal collaboratore di studio, ha effettuato il rilievo dell'immobile e individuato la particella n.183, sub. **4**, nella sua reale consistenza, con la relativa documentazione fotografica. Continuando il sopralluogo negli altri immobili, nello specifico i terreni, ubicati nelle vicinanze. In particolare nel terreno censito al foglio **10**, particella n. **202**, constatava la presenza di un immobile, edificato a piano terra, con sopraelevazione centrale di un vano, con veranda esterna (vedi foto). Comunicavo al Comune di Pizzo, con istanza del **01/10/2018** protocollo n.19041, all'Ufficio Urbanistico, di questa struttura, non rispondono alle mie istanze, personalmente sono andata al Comune di Pizzo, Ufficio Urbanistico, nelle date del **27/09/2018**, **26/10/2018**, **09/11/2018**, ho visionato i fascicoli depositati non riscontrando alcun titolo autorizzativo, si deduce che è totalmente abusiva, non sanabile, secondo gli indici vigente per la zona, ricade in area agricola.

I terreni oggetto del compendio pignorato sono identificati dalle seguenti particelle, censiti al foglio 10 del Comune di Pizzo:

- 1) Terreno, Foglio 10, particella 226, qualità incolt ster, mq. 954.
- 2) Terreno, Foglio 10, particella 228, qualità incolt ster, mq. 45.
- 3) Terreno, Foglio 10, particella 227, qualità incolt ster, mq. 271.
- 4) Terreno, Foglio 10, particella 202, qualità incolt ster, mq. 5830.
- 5) Terreno, Foglio 10, particella 203, qualità incolt ster, mq. 430.
- 6) Terreno, Foglio 10, particella 204, qualità incolt ster, mq. 130.

Dopo aver effettuato il primo sopralluogo e analizzato lo stato di fatto, la sottoscritta c.t.u. ha ritenuto necessario, un secondo sopralluogo per identificare la consistenza di quanto insiste sulla particella censita al foglio 10, particella n. 226. Comunicavo con A/R alle parti costituite nella Procedura Esecutiva che in data 22/10/2018, alle ore 15,30, effettuavo il secondo sopralluogo, coadiuvata dal collaboratore di studio.

Il secondo sopralluogo si è reso necessario, poiché si è riscontrata l'ubicazione sulla particella n. 226, censita al foglio 10, del NCT, di un immobile adibito alla vendita di prodotti petroliferi ex Rifornimento Esso, ormai dismesso e non più attivo. Molto probabilmente l'immobile è stato edificato da [REDACTED] che ha aperto l'attività Commerciale della Stazione di carburanti, il 05/01/1968, con Esso Italiana S.p.A, Ufficio Regionale di Napoli, via Nuova delle Brezze, n.127, [REDACTED] essa l'attività [REDACTED] (madre [REDACTED]) il 1982, (la signora [REDACTED] deceduta il 24/09/1979), subentra [REDACTED] (padre della [REDACTED]).

In data 17/02/2005, nota del 3724, del Comune di Pizzo, Ufficio Commercio, revoca definitiva della autorizzazione per il locale adibito alla vendita di prodotti bevande e alimenti, il BAR/RISTORANTE, annesso alla Stazione ESSO. Nel tempo intervengono nella stazione di Servizio Esso delle ristrutturazioni, in data 18/11/1981 e 13/04/1994 (pratica edilizia 4108 del 1993, concessione 552 del 13/04/1994).

L'immobile, che insiste sulla part.Illa n. 226, era destinato alla vendita dei prodotti petroliferi della ex stazione di Servizio Esso, è realizzato ad un livello fuori terra, di questa struttura presso il Comune di Pizzo, Ufficio Urbanistico non ho rinvenuto nel fascicolo depositato al Comune di Pizzo, Ufficio Urbanistico, il titolo edilizio relativo alla sua edificazione, l'immobile oggi versa in condizione di degrado. Nelle adiacenze del locale destinato alla vendita dei prodotti petroliferi della ex stazione di Servizio Esso, vi è ubicato un locale destinato a wc. Nella particella n. 226, del foglio 10, del NCT, insiste anche parte di una

tettoia del ex locale pizzeria/bar, chiuso e non attivo. Questa tettoia in legno, chiusa a vetri, si posiziona su parte della particella n. 226, e su parte di altra particella n. 221 non oggetto di procedura esecutiva, essa costituiva parte del patio del ex [REDACTED] [REDACTED] atto costitutivo della Società del 13/06/2002, notaio Sapienza Commerci, repertorio n.42838, in Vibo Valentia, raccolta 17297, depositato alla CCIAA il 03/07/2002, atto registrato a Vibo Valentia il 17/06/2002, alla serie n 1°, sezione 782. Fonti documentali rinvenuti presso l'Ufficio Commercio del Comune di Pizzo. Il locale Pizzeria/bar, chiuso per l'intervento di azioni di revoca dell'autorizzazione n.225 e n.226 del 11/04/2003, probabilmente per esercizio di somministrazione bevande e alimenti di tipo A e B, in data 23/09/2013 prot. 20666 revoca definitiva. Della struttura/tettoia del locale ex pizzeria, non è stato rinvenuto il titolo autorizzativo, è stata rinvenuta nel fascicolo del Comune di Pizzo, Ufficio Urbanistico, la Concessione Edilizia n.196 del 02/04/1985, rilasciata a [REDACTED] per la ristrutturazione di un manufatto adibito a ristorante annesso alla stazione di Carburanti Esso, località Marinella.

Relativamente alle comunicazioni dei sopralluoghi e dell'inizio delle operazioni peritali, ~~queste sono state effettuate con raccomandate A/R alla [REDACTED] e con PEC al custode e al legale della Banca.~~

L'immobile (individuato al foglio 27, particella n.183, sub. 4, categoria A/2, vani 7) è abitato dalla famiglia di [REDACTED]. La sottoscritta c.t.u. ha redatto il verbale del primo sopralluogo (26/09/2018) che veniva letto, sottoscritto e chiuso alle ore 18,15.

~~La parte debitrice è stata avvisata con raccomandata A/R, spedita il 15/09/2018, n. 14469887597-2, non è stata ricevuta, ritornata al mittente con la dicitura "compiuta giacenza" in data 27/10/2018.~~ Sono stati espletati i sopralluoghi e le operazioni peritali della procedura esecutiva n.45/2018. Vedi allegato "e".

La seconda raccomandata A/R è stata spedita in data 16/10/2018, n.12679289891-0 ed è stata ricevuta in data 19/10/2018. Sono state eseguite le operazioni peritali. Vedi allegato "e". Seguono numero due istanze inoltrate con protocollo comunale e tre solleciti inoltrati con PEC e molte telefonate al Comune di Pizzo, Ufficio Urbanistica, ultima in ordine di tempo il 12/11/2018 per avere la documentazione richiesta. Alle mie istanze inoltrate ai sensi della legge 241/90 e s.m.i. e ai sensi del art. 328, secondo comma di c.p.p., Il Comune di Pizzo, l'Ufficio Urbanistico ed il Responsabile del Settore non ha dato risposta, quanto è riportato nella presente c.t.u. è stato reperito dalla sottoscritta consultando i fascicoli d'ufficio, presso il Comune di Pizzo, Ufficio Urbanistico, messi a disposizione per consultazione dai tecnici dell'Ufficio.

- 1) Sollecito del 11/10/2018; 2) Sollecito del 15/10/2018; 3) Sollecito del 22/10/2018, in data 27/09/2018 e in data 26/10/2018, personalmente per sollecitare la consegna, consultare i fascicoli d'Ufficio, in data 09/11/2018, per ulteriore sollecito e per vedere gli atti presso Ufficio Commercio e Ufficio Urbanistico;

Analizzata la planimetria dell'immobile, rilevato il volume, i prospetti esterni, visto lo stato dei luoghi, effettuati i sopralluoghi sui terreni si è redatta la seguente c.t.u.

Lo stabile in cui è inserito l'immobile, non è identificato dal numero civico, è individuato dalla particella n.183, è nel possesso del debitore esecutato per la quota del 1000/1000. Il sopralluogo effettuato in data 26/09/2018 è riferito all'immobile individuato dalla particella 183, sub 4, al foglio 27 dell'NCEU e ai terreni limitrofi individuati al foglio 10 particelle: 202; 203; 204; 226; 227 e 228.

Le operazioni peritali svolte nell'immobile, (particella 183, sub.4) sono atte ad accertare, l'esatta l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza. Relativamente all'impianto elettrico, la signora [REDACTED] riferisce che è a norma ma non ha esibito la dichiarazione di conformità dell'impianto. Le porte interne sono in legno. I sanitari del bagno sono in buone condizioni. L'immobile è pavimentato con piastrelle di gres. L'impianto di riscaldamento ha i termosifoni, con caldaia esterna posta sul balcone posteriore, del suddetto impianto non è stata fornita la certificazione. Dopo aver effettuato la cronistoria degli immobili, viene analizzato il compendio pignorato, esso è costituito dai seguenti beni, individuati Catasto fabbricati (N.C.E.U) e al Catasto terreni (N.C.T) del Comune di Pizzo:

Appartamento, Foglio 27, particella 183, sub 4, categoria A/2 classe 1, vani 7, superficie catastale mq. 167, totale escluse aree scoperte 159 mq. Rendita euro 307,29;

Immobile ubicato in Pizzo, Strada Statale n. 522, località Marinella, piano 3, interno 3, snr, in ditta a [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/1. Detta Unità Immobiliare deriva dal prot. 525 del 1981, giusta costituzione del 15/06/1981, in atti dal 30/06/1987, Registrazione n. 525/1981. Della particella n.183, manca l'inserimento in mappa che ha suo tempo non è stato fatto, essa è stata costituita all'UTE con nota del 15/06/1981, in atti dal 30/06/1987 (n.525/1981) con successiva variazione da lastrico solare ad abitazione del 05/12/2001 protocollo n.429357 in atti del 05/12/2001 VAR. Rettifica d'ufficio n.10992.1/2001.

- 1) **Appesamento di terreno**, Foglio 10, particella 165, mq. 1.270, incolto sterile, senza reddito, ubicato in Pizzo, Strada Statale n. 522, località Marinella, in ditta [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/1.

La particella n.165 del foglio 10 è stata soppressa ed ha originato le seguenti particelle al

foglio 10, particella n. 226, particella n. 227, particella n. 228.

La particella 165 deriva dalla particelle n. 8 giusto frazionamento del 15/09/1981 in atti dal 22/01/1995 n. 24.171981. Detta Unità immobiliare deriva dalla particella 165, giusto frazionamento del 03/10/1995 protocollo n.VV0057770, in atti dal 02/10/2013 attività A16 n.4312. 1/1995.

2 a) Terreno, Foglio 10, particella n. 226, qualità incolt ster, mq. 954. Detta Unità immobiliare deriva dalla particella n. 165, giusto frazionamento del 03/10/1995 protocollo n.VV0057770, in atti dal 02/10/2013 attività A16 n.4312. 1/1995. A sua volta, la part. n. 165 deriva dalla particella n. 8 giusto frazionamento del 15/09/1981, in atti dal 22/01/1995 (n.24.1/1981);

2 b) Terreno, Foglio 10, particella n. 228, qualità incolt ster, mq. 45. Detta Unità immobiliare deriva dalla particella n.165, giusto frazionamento del 03/10/1995 protocollo n.VV0057770, in atti dal 02/10/2013 attività A16 n.4312. 1/1995. A sua volta, la part. n.165 deriva dalla particella n.8, giusto frazionamento del 15/09/1981, in atti dal 22/01/1995 (n.24.1/1981);

2 c) Terreno, Foglio 10, particella n. 227, qualità incolt ster, mq. 271. Detta Unità immobiliare deriva dalla particella n.165, giusto frazionamento del 03/10/1995, protocollo n.VV0057770, in atti dal 02/10/2013 attività A16 n.4312. 1/1995. A sua volta, la part.n.165 deriva dalla particella n.8, giusto frazionamento del 15/09/1981, in atti dal 22/01/1995 (n.24.1/1981);

Appezamento di terreno, Foglio 10, particella n.8, mq. 6.390 incolto sterile, senza rendita, ubicato in Pizzo, Strada Statale n. 522, località Marinella, in ditta a 
 F, proprietà 1/1.

A sua volta, la part. n.165, deriva dalla particella n.8, giusto frazionamento del 15/09/1981, in atti dal 22/01/1995 (n.24.1/1981); ~~La soppressione della particella n.8 al foglio 10, ha originato la particella n. 202, particella n. 203, la particella n.204.~~

3 a) Terreno, Foglio 10, particella n. 202, qualità incolt ster, mq. 5.830. Detta Unità immobiliare deriva dalla particella n. 8, giusto frazionamento del 03/10/1995 protocollo n.VV0058054 in atti dal 03/10/2013 attività A16 n.4312. 1/1995. A sua volta, la part. n.165, deriva dalla particella n.8, giusto frazionamento del 15/09/1981, in atti dal 22/01/1995 (n.24.1/1981);

3 b) Terreno, Foglio 10, particella n. 203, qualità incolt ster, mq. 430. Detta Unità immobiliare deriva dalla particella n. 8, giusto frazionamento del 03/10/1995, protocollo n.VV0058054, in atti dal 03/10/2013, attività A16 n.4312. 1/1995. A sua volta, la part. n.165, deriva dalla particella n.8, giusto frazionamento del 15/09/1981, in atti dal 22/01/1995 (n.24.1/1981);

3 c) Terreno, Foglio 10, particella n. 204 qualità incolt ster, mq.130. Detta Unità immobiliare deriva dalla particella n.8, giusto frazionamento del 03/10/1995, protocollo n.VV0057770, in atti dal 03/10/2013 attività A16 n.4312. 1/1995. A sua volta, la part. n.165 deriva dalla particella n.8, giusto frazionamento del 15/09/1981, in atti dal 22/01/1995 (n.24.1/1981);

Al fabbricato si accede direttamente dalla Strada Statale n. 522, località Marinella, per attraversamento sulla particella n. 226, 227 e 228 del foglio 10.

La proprietà dell' edificio insiste su un'area di forma regolare, non inserito nel mappale di riferimento. L'immobile è ubicato al terzo piano dell'edificio (quarto fuori terra), interno n.3, composto da sette vani compresi gli accessori, confinante con il vano scala, spazio di isolamento del fabbricato, appartamento è di proprietà di [REDACTED]. Edificato da [REDACTED] con Licenza Edilizia n.240/69 in data 10/12/1969 e successiva concessione edilizia n.125/91, per modifiche a nome di [REDACTED] successiva Concessione Edilizia n. 459 del 13/11/91, per i lavori del tetto a nome di Sabatino Domenico. Insiste sul fabbricato un condono edilizio di cui alla legge 47/85, protocollo Comune di Pizzo 6860 del 17/03/1987 e protocollo 6423 del 30/04/1986; sanatoria di opere abusive ultimate entro il 01/10/1983, registro 256, [REDACTED], acquisita agli atti del comune n.450/686 (del 17/03/1987). Di questo condono è stata pagata tutta oblazione ma non è stata definita la pratica, manca il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, questa sanatoria è riferita al terzo piano.

Si rinviene nel fascicolo depositato presso il Comune di Pizzo, una nota per le istanze di sanatoria edilizia, specificatamente la nota prot.25977 del 28/12/2015 e la nota prot. 24465 del 07/12/2015, ha inviata dal Comune di Pizzo al sig. [REDACTED], preavviso di rigetto per mancanza di documentazione. (Vedi foto n.1, vedi allegato a)

La c.t.u. per espletare il mandato si è recata diverse volte al Comune di Pizzo dove (Vedi allegato "a") in data 19/09/2018 prot. n.18069; 01/10/2018 prot.19041, richiedeva l'accesso agli atti per avere copia della documentazione, successivamente nelle date 27/09/2018, 09/10/2018, 22/10/2018, 26/10/2018, 29/10/2018, e 09/11/2018, richiedeva documentazione, nello specifico documentazione aggiuntiva, poiché ha constatato la realizzazione di un fabbricato, non censito in catasto e probabilmente completamente abusivo, sulla particella n.202 del foglio 10 e da una prima analisi si direbbe edificato da molti anni, sicuramente edificato dopo il 1998, anno in cui la provincia di Vibo Valentia, ha redatto l'aerofotogrammetria ed il fabbricato non è stato rilevato nella sua impronta.

Nelle istanze presentate al Comune di Pizzo e nelle telefonate intercorse, sollecitava verbalmente la consegna di copia della documentazione. In data 26/10/2018, al Comune di Pizzo, la sottoscritta consultava ulteriormente i fascicoli al fine di reperire dati e studiare il

fascicolo, considerato che non è stata evasa la richiesta. In data **09/11/2018**, si recava a Pizzo è constatava che non è stata rilasciata nessuna attestazione, visionava ancora una volta i fascicoli, considerato che dal 19/09/2018 ad oggi le mie richieste come ctu non sono state evase. Vedi allegato "a". Seguiva l'accesso al Catasto e alla Conservatoria dei RRII, per l'acquisizione di stralcio catastale, stralcio planimetrico, di documenti e visure storiche nelle date: **14/09/2018**; **21/09/2018** (visure catastali e visure ipotecarie), istanza per inserimento in mappa del **24/09/2018**, protocollo **VV00360982018**, per richiesta di inserimento in mappa del fabbricato foglio 27 particella 183-inserimento in mappa foglio 10 particella 226 del catasto terreni, in data **26/09/2018**, l'Ufficio del territorio comunicava l'inserimento in mappa. In data **12/10/2018** per note di trascrizioni di atti notarili. In data **14/10/2018**; (richiesta dati O.M.I.), per ulteriori accertamenti, per verificare quanto insiste sulla particelle n.226, del foglio 10, in data **29/10/2018**, Vedi allegato "a" La sottoscritta c.t.u. si recava, presso Ufficio delle Entrate di Vibo Valentia, per acquisire i valori di riferimento e reperire contratti in essere aventi oggetto immobili simili a quello della signora [REDACTED]. Ulteriore accertamento per acquisizione di dati presso l'Ufficio del Territorio, Sezione Quotazioni Immobiliari, nonché la banca dati delle quotazioni immobiliari e l'Ufficio Valutazione degli Immobili, dove ricevevo informazioni utili relative ai valori di stima degli immobili. In data **26/09/2018**, effettuava il sopralluogo nell'immobile, riscontrando all'interno della camera da letto, che l'ambiente ripostiglio, è destinato a cabina armadio. Si tratta solo di una diversa destinazione del vano. In ossequio alla circolare 2/2010, la quale approfondisce proprio gli obblighi, introdotti dal comma 14, dell'art. 19 del D.I. n. 78/2010, di inserimento nei rogiti, a decorrere dal primo luglio 2010, della dichiarazione di conformità e del riferimento alle planimetrie. In particolare è stato precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale (es. spostamenti di porte, tramezzi ecc.) non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto. Infatti, dato che gli interventi non vanno ad intaccare la rendita, basterà un'attestazione di conformità dell'immobile. Vedi allegato "a"

La presente relazione tecnica viene redatta per rispondere ai quesiti sotto riportati del G.E. Dott.ssa Romano Gilda, alla sottoscritta arch. Greco Maria Concetta, nominata C.T.U. in data **12/09/2018** e giurata il **13/10/2018**.

QUESITO

PROVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli

atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore; 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 planimetria del catasto fabbricati o del catasto terreni).

Dopo tutte le opportune verifiche di rito, la scrivente ritiene di aver acquisito la documentazione necessaria, per rispondere al quesito. La documentazione catastale richiesta viene allegata alla presente sotto allegato "a", mentre per quanto riguarda la documentazione urbanistica dell'immobile, questa viene verificata dalla sottoscritta ctu, mediante la presa visione dei fascicoli, depositati, presso il Comune di Pizzo, Ufficio Urbanistico. Estrapolate copie delle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati, estratti di mappa per i terreni, acquisiti presso la conservatoria dei R.R.I.I. gli atti di provenienza, eseguiti accertamenti visure ipotecarie, la sottoscritta c.t.u. procede nella risposta dei quesiti. **Vedi allegato "a"**

Relativamente ai titoli di provenienza si rilevano le seguenti formalità in ordine a quanto in oggetto del pignoramento del **14/06/2018**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia e trascritto in data **20/07/2018** ai nn.**3884/3265**, a favore del Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato –BCC del Vibonese con sede in Vibo Valentia(VV) codice fiscale 03401240795: sui seguenti immobili:

- **Abitazione di tipo civile, ubicata in Pizzo, Strada Statale n. 522, piano terzo, interno 3, in catasto fabbricati al foglio 27, particella 183, sub. 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, Rendita 307,29; Dichiarato al Catasto Edilizio Urbano 05/12/2001, variazione della destinazione protocollo n.429608, in atti dal 05/12/2001 lastrico solare ad abitazione (n.10996.1.2001).** Appartamento compreso nell'edificio condominiale pluripiano, sito in località Marinella, lungo la Strada Statale n.522, e specificatamente l'appartamento occupante l'intero piano terzo, distinto col l'interno n.3, composto da due vani, salone cucina, due bagni, cabina armadio, disimpegno e due balconi, prospiciente spazio d'isolamento per più lati e confinante con il vano scala, salvo altri;
- **Terreno in Pizzo, foglio 10, particella 226, di qualità incolt. Ster. di consistenza 09 are 54 ca;** (proveniente dalla particella n.165, del foglio 10, soppressa nella variazione, in origine, la provenienza è dalla particella n. 8, del foglio 10), ricade nella fascia di rispetto strade ;
- **Terreno in Pizzo, foglio 10, particella 227, di qualità incolt. Ster. di consistenza 02 are 71 ca;** (proveniente dalla particella n.165, del foglio 10, soppressa nella variazione; in origine, la provenienza è dalla particella n.8 del foglio 10), ricade nella fascia di rispetto strade ;

- **Terreno in Pizzo, foglio 10, particella 228**, di qualità incolt. Ster. di consistenza **45 ca** (proveniente dalla particella n.165, del foglio 10, soppressa nella variazione, in origine la provenienza è dalla particella n.8 del foglio 10) ricade nella fascia di rispetto strade ;

L'appezzamento di terreno, costituito dalle particelle **n.226, n. 227 e n. 228**, è ubicato in località Marinella, lungo la Strada Statale n. 522, della superficie catastale di mq.1.270, confinante con la Strada Statale n.522, con proprietà di [redacted] con proprietà di [redacted] con altra proprietà.;

- **Terreno in Pizzo, foglio 10, particella n. 202**, di qualità incolt. Ster. di consistenza **are 58 e 30ca** (proveniente dalla particella n.8, del foglio 10, soppressa nella variazione) ricade nella fascia di rispetto strade e ferrovia ;
- **Terreno in Pizzo, foglio 10, particella n. 203**, di qualità incolt. Ster. di consistenza **are 04 e 30 ca** (proveniente dalla particella n.8, del foglio 10, soppressa nella variazione ricade nella fascia di rispetto strade ;
- **Terreno in Pizzo, foglio 10, particella n. 204**, di qualità incolt. Ster. di consistenza **are 01 e 30 ca** (proveniente dalla particella n.8, del foglio 10, soppressa nella variazione) ricade nella fascia di rispetto strade ;

L'appezzamento di terreno, costituito dalle particelle **n. 202, n. 203 e n. 204**, è ubicato in località Marinella, lungo la Strada Statale n.522, della superficie catastale di mq.6.390 e della superficie reale di mq. **6.210**, confinante con la Strada Statale n. 522, con proprietà di [redacted] con proprietà di [redacted] e con proprietà delle ferrovie dello stato altra proprietà; La differenza, sopra evidenziata, tra la superficie catastale e superficie reale dell'appezzamento di terreno sopra descritta, è dovuta alla circostanza che una porzione di esso, della superficie di metri quadrati **180**, ha formato oggetto di espropriazione a favore della Cassa per il Mezzogiorno-Dipartimento per la Calabria, per la realizzazione di porzione di acquedotto comunale di Pizzo, giusta relativo decreto emesso dal Prefetto di Catanzaro in data **18/04/1984**, distinto con il n. **495**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il **17/05/1984 al n.8875 R.P.**

A [redacted] detti immobili per l'intera proprietà sono pervenuti a seguito:

- Pervenuto con strumento **atto pubblico del 28/12/1981**atto rogato dal notaio **Nunzio Naso in Vibo Valentia**, registrato il 12/01/1982 al n.285 con il quale [redacted] [redacted] suddetto bene. Atto trascritto a Catanzaro Registro generale n.2414 e Registro Particolare n.2226 del 04/02/1982;
- In parte per la **successione legittima in morte di** [redacted] **ata a Pizzo**

il 22/11/1918, den.313, vol.122 dell'Ufficio del Registro di Vibo Valentia, trascritta il 03/02/1981 al Registro Generale n.2148, Registro Particolare 2044;

Non risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità in morte di Colla Cecilia Maria;

- Da Atto di divisione del notaio Nunzio Naso del 28/12/1981, trascritto il 04/02/1982 al Registro generale n.2417 e Registro Particolare n.2229, a favore di

Si segnala, atto di ratifica di contratto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Scornajenghi Riccardo del 12/06/1998 rep. N. 35149 trascritto il 27/06/1998 ai nn. 11971/9729 sull'immobile foglio 10, particella 165 a favore di Esso Italiana S.P.A. con sede in Genova codice fiscale 00473410587 e contro

Durante i due sopralluoghi si è riscontrato che l'Esso Italiana S.P.A. ha smantellato, tutto, bonificando il terreno, la superficie della particella n.226 del foglio 10 è libera su di essa non insiste l'ex Distributore Esso Italiana S.P.A.

Il compendio pignorato è costituito dai seguenti beni, individuati Catasto fabbricati (N.C.E.U). e al Catasto terreni (N.C.T) del Comune di Pizzo, in testa a

codice fiscale proprietà 1000/1000:

2) Appartamento, Foglio 27, particella n.183, sub 4, categoria A/2 classe 1, vani 7, superficie catastale mq. 167, totale escluse aree scoperte 159 mq. Rendita euro 307,29; Immobile ubicato in Pizzo, Strada Statale n. 522, località Marinella, piano 3, interno n. 3, snc, in ditta a

proprietà 1/1. Detta Unità Immobiliare deriva dal prot. 525 del 1981, giusta costituzione del 15/06/1981, in atti dal 30/06/1987, Registrazione n. 525/1981.

Di questa particella manca l'inserimento in mappa che ha suo tempo non è stato fatto, essa è stata costituita all'UTE con nota del 15/06/1981, in atti dal 30/06/1987 (n.525/1981) con successiva variazione da lastrico solare al abitazione del 05/12/2001 protocollo n.429357 in atti del 05/12/2001 VAR. Rettifica d'ufficio n.10992.1/2001.

Costatato che dall'estratto di mappa, non risultava la particella n.183, al foglio 27, la sottoscritta ctu ha presentato istanza all'ufficio Provinciale del Territorio per l'inserimento in mappa della particella n. 183, protocollo VV003609872018 in data 24/09/2018. Questa non veniva eseguita poiché è ben identificata la particella con il sub nella scheda di accatastamento.

3) Appezamento di terreno, Foglio 10, particella n.165, mq. 1.270, incolto sterile, senza

redditi, ubicato in Pizzo, Strada Statale n. 522, località Marinella, in ditta [REDACTED] proprietà 1/1.

La particella n.165 del foglio 10 è stata soppressa ed ha originato le seguenti particelle al foglio 10, particella n. 226, particella n. 227, particella n. 228.

La particella n. 165 deriva dalla particella n. 8 giusto frazionamento del 15/09/1981 in atti dal 22/01/1995 n. 24.171981. Detta Unità immobiliare deriva dalla particella 165, giusto frazionamento del 03/10/1995 protocollo n.VV0057770, in atti dal 02/10/2013 attività A16 n.4312. 1/1995.

2a) Terreno, Foglio 10, particella n. 226, qualità incolt ster, mq. 954. Detta Unità immobiliare deriva dalla particella n.165, giusto frazionamento del 03/10/1995, protocollo n.VV0057770, in atti dal 02/10/2013 attività A16 n.4312. 1/1995. A sua volta la particella n. 165 deriva dalla particella n. 8 giusto frazionamento del 15/09/1981 in atti dal 22/01/1995 n.24.171981.

Costatato che dall'estratto di mappa, non risultava la particella n. 226, al foglio 10, la sottoscritta ctu ha presentato istanza all'ufficio Provinciale del Territorio per l'inserimento in mappa della particella n. 226, protocollo VV003609872018 in data 24/09/2018.

2b) Terreno, Foglio 10, particella n. 227, qualità incolt ster, mq. 271. Detta Unità immobiliare deriva dalla particella n. 165, giusto frazionamento del 03/10/1995 protocollo n.VV0057770, in atti dal 02/10/2013 attività A16 n.4312. 1/1995. A sua volta la particella n. 165 deriva dalla particella n. 8 giusto frazionamento del 15/09/1981 in atti dal 22/01/1995 n.24.171981;

2c) Terreno, Foglio 10, particella n. 228, qualità incolt ster, mq.45 Detta Unità immobiliare deriva dalla particella n. 165, giusto frazionamento del 03/10/1995 protocollo n.VV0057770, in atti dal 02/10/2013 attività A16 n.4312. 1/1995. A sua volta la particella n. 165 deriva dalla particella n. 8 giusto frazionamento del 15/09/1981 in atti dal 22/01/1995 n.24.171981;

4) **Appezamento di terreno, Foglio 10, particella n. 8, mq. 5290 incolto sterile, senza** rendita, ubicato in Pizzo, Strada Statale 522, località Marinella, in ditta a [REDACTED] [REDACTED], proprietà 1/1.

La soppressione della **particella n. 8 al foglio 10**, ha originato le particelle: n. 202, n. 203, n. 204.

3a) Terreno, Foglio 10, particella n. 202, qualità incolt ster, mq. 5830. Detta Unità immobiliare deriva dalla particella n. 8, giusto frazionamento del 03/10/1995 protocollo n.VV0058054 in atti dal 03/10/2013 attività A16 n.4312. 1/1995.

3b) Terreno, Foglio 10, particella n. 203, qualità incolt ster, mq. 430. Detta Unità immobiliare deriva dalla particella n. 8, giusto frazionamento del 03/10/1995 protocollo n.VV0058054, in atti dal 03/10/2013 attività A16 n.4312. 1/1995.

3c) Terreno, Foglio 10, particella n. 204 qualità incolt ster, mq.130. Detta Unità immobiliare

deriva dalla particella n. 8, giusto frazionamento del 03/10/1995 protocollo n.VV0057770, in atti dal 03/10/2013 attività A-16-n.4312. 1/1995.

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

La c.t.u. Arch. Maria Concetta Greco, comunicava il sopralluogo di inizio delle operazioni peritali con A/R al creditore procedente e al debitore per la data 26/09/2018 ore 15,30: Vedi allegato "e"

- 15/09/18, comunicavo sopralluogo per la data 26/09/2018, ore 15,30, alla signora: [redacted] con raccomandata A/R;
- 15/09/18 pec Avv. Roberto Franco;
- 15/09/18 pec Avv. Antonio Fuscà;
- 15/10/18, comunicavo sopralluogo per la data 22/10/2018, ore 15,30, alla signora: [redacted] con raccomandata A/R;
- 15/10/18 pec Avv. Roberto Franco;
- 15/10/18 pec Avv. Antonio Fuscà;

1) Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;

In data 26/09/2018, la c.t.u. Arch. Maria Concetta Greco accompagnata dal collaboratore di studio, con il custode nominato Avv. Antonio Fuscà, ci siamo recati a Pizzo, in località Marinella, strada Statale n.522 per effettuare il sopralluogo alle ore 15,30, dopo aver più volte suonato al portone d'ingresso dello stabile, nessuno è comparso, abbiamo atteso fino alle 16.00, non comparso nessuno abbiamo chiuso il verbale. Temporeggiando ulteriormente in attesa che compariva qualcuno per poter chiedere informazioni, si è presentata la signora [redacted] che ha permesso l'espletamento delle operazioni peritali, la documentazione fotografica, atte alla corretta stesura della perizia dell'immobile identificato catastalmente dalla seguente particella: Comune di Pizzo, Foglio n. 27 part. Ila n.183, subalterno 4, interno 3, categoria A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, 167 mq. Totale escluse aree scoperte 159 mq., piano terzo, rendita 307,29. La

particella n.183 confina con il vano scala e con area esterna antistante di proprietà della Signora [REDACTED] con la proprietà [REDACTED], Salvo altri.

IL sopralluogo è continuato negli immobili censiti al catasto terreni del foglio 10 è precisamente:

Terreno, Foglio 10, particella n. 202, qualità incolt ster, mq. 5830. Costatava sulla particella n. 202, la costruzione di una villa, arredata, dei box di legno, cani e un cavallo.

Terreno, Foglio 10, particella n. 203, qualità incolt ster, mq. 430; Terreno, Foglio 10, particella n. 204 qualità incolt ster, mq.130.

Le particelle n. 202, n. 203 e n. 204, confinano con la strada Statale n.522, con la proprietà di [REDACTED], proprietà di [REDACTED] Ferrovia dello Stato, salvo altri, il terreno è soggetto alle distanze legali da vincolo stradale e ferroviario.

IL sopralluogo è continuato sui terreni antistanti il fabbricato dove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, i terreni nello specifico sono censiti al foglio 10, particelle: n. 226, n. 227 e n. 228.

Terreno, Foglio 10, particella n. 226, qualità incolt ster, mq. 954. Non si è potuta identificare detta particella mancante sul mappale. Si è costatato l'impianto in via di dismissione della stazione ESSO. La sottoscritta ha richiesto l'inserimento in mappa con istanza al Catasto.

Terreno, Foglio 10, particella n. 227, qualità incolt ster, mq. 271.

Terreno, Foglio 10, particella n. 228, qualità incolt ster, mq.45

La raccomandata spedita in data **15/09/2018**, non ha avuto esito positivo, non ritirata dal destinatario, **ritornata al mittente per compiuta giacenza**. Si è effettuato ugualmente il sopralluogo per la data e l'ora stabilita nella comunicazione A/R, alla presenza della signora [REDACTED] Vedi allegato "b" foto dalla n. 18 alla n.37. Vedi allegato "a"

IL secondo sopralluogo inviato, comunicazione con A/R in data **15/10/2018**, è stata ricevuta attestato dalla ricevuta di ritorno. Il secondo sopralluogo eseguito in data **22/10/2018** alle ore 15,30, è stato eseguito all'esterno, constatando che l'immobile ex ufficio destinato alla vendita dei prodotti petroliferi ricadeva sulla particella n. 226, con un bagno nelle adiacenze e la tettoia della ex pizzeria.

2) *A identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, riportati gli estremi dell'atto di pignoramento e specifici 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;*

La documentazione necessaria a dare risposta al quesito è stata reperita dalla sottoscritta c.t.u. presso: la Conservatoria dei RR.II., l'U.T.E, l'Ufficio delle Entrate di Vibo Valentia e al

Comune di Pizzo. Vedi allegato "a" e "c"

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano i beni con precisazione dei confini. Il pignoramento riguarda l'intero compendio identificato dai seguenti beni:

-Appartamento, Foglio 27, particella n.183, sub 4, categoria A/2 classe 1, vani 7, superficie catastale mq. 167, totale escluse aree scoperte 159 mq. Rendita euro 307,29;

Immobile ubicato in Pizzo, Strada Statale n. 522, località Marinella, piano 3, interno n.3, snc, in ditta a [redacted], codice fiscale [redacted], proprietà 1/1.

-Terreno, Foglio 10, particella n. 226, qualità incolt ster, mq. 954, porzione di terreno confinante con le particelle: n. 222, n. 223 e n. 221, con lo stabile dove è ubicato l'immobile individuato dalla particella n.183 sub 4, su di esso insiste locale vendita ex stazione di benzina Esso, dismessa e parte della tettoia ex pizzeria, in ditta [redacted], codice fiscale [redacted], proprietà 1/1.

-Terreno, Foglio 10, particella n. 227, qualità incolt ster, mq. 271, porzione di terreno confinante con la particella n. 228, osserva la fascia di rispetto della strada statale n. 522; in ditta a [redacted], codice fiscale [redacted], proprietà 1/1.

-Terreno, Foglio 10, particella n. 228, qualità incolt ster, mq.45, porzione di terreno confinante con la Strada Statale n. 522, osserva la fascia di rispetto della strada statale; in ditta a [redacted], codice fiscale [redacted], proprietà 1/1.

-Terreno, Foglio 10, particella n. 202, qualità incolt ster, mq. 5.830, Terreno confinante con la ferrovia dello stato, con la particella n. 237, con particella n. 248, con la particella n. 337, su di esso insiste una villa abusiva e dei box in legno, abusivi, in ditta a [redacted], codice fiscale [redacted], proprietà 1/1.

-Terreno, Foglio 10, particella n. 203, qualità incolt ster, mq. 430. Porzione di terreno confinante con la particella n. 204 con la particella n. 337 e con la particella n. 250, osserva la fascia di rispetto della strada statale n.522; in ditta a [redacted], codice fiscale [redacted], proprietà 1/1.

-Terreno, Foglio 10, particella n.204 qualità incolt ster, mq.130. Porzione di terreno confinante con la particella n. 203 con la particella n. 231 e con la particella n. 223, osserva la fascia di rispetto della strada statale n.522; in ditta a [redacted], codice fiscale [redacted], proprietà 1/1.

A Sabatino Elisabetta detti immobili per l'intera proprietà sono pervenuti a seguito:

- Strumento atto pubblico del 28/12/1981 atto rogato dal notaio Nunzio Naso in Vibo

Valentia, registrato il 12/01/1982 al n.285, con il [redacted] a Taurianova (RC [redacted]ava alla F [redacted]detti beni. Atto trascritto a Catanzaro Registro generale n.2414 e Registro Particolare n.2226 del 04/02/1982;

- Successione legittima in morte di [redacted] a Pizzo il [redacted] den.313, vol.122 dell'Ufficio del Registro di Vibo Valentia, trascritta il 03/02/1981 al Registro Generale n.2148, Registro Particolare 2044;
- Atto di divisione del notaio Nunzio Naso del 28/12/1981, trascritto il 04/02/1982 al Registro generale n.2417 e Registro Particolare n.2229, a favore [redacted]

La sottoscritta c.t.u. ha acquisito le note di trascrizione, alla conservatoria dei RR.II. e ispezione ipotecaria. Vedi allegato "a".

Formalità ricadenti sull'immobile oggetto del procedimento esecutivo.

- **TRASCRIZIONE** Registro Generale n.3884 Registro Particolare n.3265, derivante da **pignoramento n.949 del 14/06/2018, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia.**

A favore **Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato-BCC del Vibonese con sede in Vibo Valentia (VV)** [redacted]

ISCRIZIONE Registro Generale n.4831 Registro Particolare n.331 del 01/04/2009 derivante da **decreto ingiuntivo n.254/2007 del Tribunale di Messina del 29/01/2007.**

A favore di [redacted] (Domicilio ipotecario eletto Vibo Valentia, via Milite Ignoto, 76, Avv. Fusca) Contro [redacted]; Capitale euro 17.760,00, ipoteca di euro 24.000,00, gravante sugli immobili per la quota di 1/1, foglio 10 particella 165 e sul foglio 10 particella 8 per la quota di 1/1, sul foglio 27 particella 183 sub 4 per la quota di 1/3 sul foglio 22 particella 11;

ISCRIZIONE Registro Generale n.6403 Registro Particolare n.903 del 20/10/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito numero repertorio 7530/4185, notaio Tiganì Maria Stella del 17/10/2018.

A favore **Credito Cooperativo di Maierato (provincia di Vibo Valentia) Società Cooperativa con sede in Maierato (VV) Codice Fiscale 01866080797, Domicilio ipotecario eletto Maierato (VV) Corso Garibaldi n.96, Cor [redacted] Pizzo il 26/04/1965, codice fiscale [redacted], capitale euro 25.000,00, durata 2 anni, ipoteca di euro 65.000,00, gravante sull'immobile censito al foglio 10, particella 8;**

ISCRIZIONE Registro Generale n.3236 Registro Particolare n.506 del 27/05/2008 ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo numero 919/2006 del Tribunale di Messina del 08/11/2006.

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto Vibo Valentia, via Milite Ignoto, 76, Avv. Fuscà). Contro S. [REDACTED] nata a Pizzo il 26/04/1965, cod. [REDACTED] capitale euro 7.781,89, ipoteca di euro 15.000,00, gravante sugli immobili censiti al foglio 10 particella 165, foglio 10, particella 8, foglio 27, particella 183 sub 4;

- **ISCRIZIONE** Registro Generale n.8047 Registro Particolare n.1078 del 26/10/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario numero di repertorio 4633/2112, notaio Tigani Maria Stella del 25/10/2006.

A favore **Credito Cooperativo di Maierato (provincia di Vibo Valentia) Società Cooperativa** con sede in Maierato (VV) Codice Fiscale 01866080797, Domicilio ipotecario eletto Maierato (VV) Corso Garibaldi n.96. Co. [REDACTED] il 26/04/1965, codice fiscale [REDACTED] **Mutuo di euro 120.000,00**, durata 20 anni, ipoteca di euro 240.000,00, gravante sull'immobile censito al foglio 10, particella 8;

- **ISCRIZIONE** Registro Generale n.7989 Registro Particolare n.2297 del 23/12/2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario numero di repertorio 2980/1250, notaio Tigani Maria Stella del 20/12/2005.

A favore **Credito Cooperativo di Maierato (provincia di Vibo Valentia) Società Cooperativa** con sede in Maierato (VV) Codice Fiscale 01866080797, Domicilio ipotecario eletto Maierato (VV) Corso Garibaldi n.96. Co. [REDACTED] nata a Pizzo il 26/04/1965, codice fiscale [REDACTED] **Mutuo di euro 130.000,00**, durata 25 anni, ipoteca di euro 260.000,00, gravante sull'immobili censiti al foglio 27, particella 183 sub 4, foglio 10, particella 165;

. Vedi allegato "c"

3) A fornire una sommaria descrizione del bene;

1) **Immobile ubicato nel Comune di Pizzo, Foglio n. 27 part.IIa n.183, subalterno 4, interno 3, categoria A/2, abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, ,167 mq. Totale escluse aree scoperte 159 mq., piano terzo, rendita 307,29.** La particella n.183, vedi foto da n.1 a 11 , confina con il vano scala e con area esterna antistante di proprietà della Signo: [REDACTED] e con la proprietà di S [REDACTED] Salvo altri. L'edificio dove è ubicato l'immobile, è edificato sulla particella n. 221, del foglio 10, al Catasto terreni. Vedi allegato "a" vedi foto da n.1 a n. 11.

L'edificio (ha tipologia edilizia in linea) in cui è ubicato l'immobile in oggetto è costituito da più unità abitative, si sviluppa su diversi livelli fuori terra, con tetto a falde in una zona periferica, località Marinella, strada Statale n.522, non molto distante dal mare. vedi foto da n.1 a n.11. La struttura dell'edificio è realizzata in cemento armato. L'unità immobiliare oggetto di perizia (n.45/2018 RGE) è costituita da un appartamento posto al piano terzo. vedi foto da n.1 a n. 11. All' appartamento si accede tramite un portone rialzato di livello rispetto al piano strada, per mezzo della rampa di scale. L'edificio dove è inserito il compendio immobiliare è tinteggiato di colori tenui. vedi foto da n.1

L'immobile è dotato dell'impianto di riscaldamento a gas con radiatori. Non c'è condominio, l'assenza dell'amministratore tuttavia non fa venir meno i quotidiani bisogni di un condominio come la riparazione di eventuali guasti, l'eventuale pagamento della ditta di pulizie e delle utenze intestate al condominio, la convocazione dell'assemblea, la riscossione delle quote condominiali, viene probabilmente gestita dai comproprietari che a turno gestiscono i bisogni dei condomini, considerato che gli appartamenti insistenti nell'edificio sono intestati alla famiglia dei Signori > . Infatti, il piano primo intestato a > , il piano secondo a Sal. > ed il piano terzo > in qualità di proprietari.

L'appartamento è detenuto dalla > in qualità di proprietaria per l'intera quota 1/1, in regime di separazione dei beni. L'immobile identificato dalla particella n.183 sub. 4, risulta così suddiviso da un ingresso/soggiorno/pranzo con un caminetto, una cucina, Vedi foto n.3 .corridoio Vedi foto n.4 e 5, due camere da letto, Vedi foto n.11 e 8. bagno padronale, Vedi foto n.6 e 7 cabina armadio, bagno secondario. Vedi foto n.6 e 7. Nella camera da letto padronale, vi è una cabina armadio, ricavata nel vano ripostiglio.

Il corridoio Vedi foto n.4 e 5. disimpegna i vari ambienti della zona notte, le due camere da letto, l'abitazione ha due balconi uno posteriore e uno anteriore. Gli ambienti hanno tutti una buona aereazione, anche nel bagno è garantita l'aereazione da una finestra che permette anche l'illuminazione. All'interno del balcone posteriore, vedi foto da n.9, si trova la caldaia, e un piccolo tinello Vedi foto n. 9. Il totale della superficie lorda 159,60 mq. circa, i balconi sono 28,08 mq. circa.

Le finiture sono in buono stato. Le pareti interne sono finite bene e di buona qualità l'intonaco civile. Presente solo una lesione esterna al cornicione. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. Le finestre esterne sono in alluminio con vetri. I pavimenti sono realizzati in ceramica. Gli elementi scaldanti sono costituiti da termosifoni. Vedi foto n.5- 6 e n.13. L'appartamento ben rifinito, risulta essere fornito da un adeguato numero di punti luce. Gli ambienti sono ben illuminati dagli infissi esterni. Gli impianti tecnici installati non

hanno la conformità. "Sono a norma", dichiarato verbalmente dalla signora [REDACTED] [REDACTED] che non ha esibito certificazione di regolarità impianto elettrico e della caldaia, alla mia richiesta di fornire la dichiarazione di conformità degli impianti, questa non viene consegnata.

La sottoscritta considerata che non è stata fornita la certificazione di conformità ritiene che probabilmente gli impianti non risultano a norma o sono probabilmente da adeguare alla normativa vigente in materia di impianti. L'immobile confina con vano scala, spazio di isolamento del fabbricato, proprietà di Sabatino [REDACTED], proprietà Scordamaglia (vedi planimetria) Vedi foto n.1. Durante il sopralluogo nell'immobile non si riscontravano delle variazioni rispetto la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, Catasto fabbricati presentata con prot. 525 del 1981, giusta costituzione del 15 giugno 1981, in atti dal 30 giugno 1987, registrazione n.525 del 1981, compilata da Geometra Vallone Giuseppe.

Per quanto concerne all'interno dell'immobile, ho riscontrato una diversa trasformazione, il vano ripostiglio è adibito a cabina armadio, questa variazione lieve non genera aumento di volumetria, ma determina una diversa utilizzazione dello spazio, non necessità di effettuare una nuovo accatastamento. Altra variazione esterna, il locale tinello, sul balcone posteriore, questa variazione rientra in una diversa utilizzazione dello spazio sul balcone, non genera aumento di volumetria, determina un diverso uso dello spazio per cui non è necessario effettuare una nuovo accatastamento. L'edificio dove è ubicato l'immobile, è stato edificato con le regolari Concessioni Edilizie, mentre il piano terzo dove è ubicato l'immobile di [REDACTED] è stato oggetto di sanatoria, pagate le oblazioni non è stato rilasciato il permesso a costruire in sanatoria. Nel fascicolo del Comune di Pizzo, la sottoscritta ha rinvenuto numero due istanze di condono edilizio di cui alla legge 47/85 prot, Comune di Pizzo n. 6860 del 17/03/87 e prot. 6423 del 30/04/1986, allo stato non definitiva. In risposta alla definizione del condono edilizio, Il comune di Pizzo per le istanze di cui sopra con nota prot. 25977 del 28/12/2015 e nota prot. 14465 del 07/12/2015, ha inviato al Signor [REDACTED] a regolarizzazione della pratica. All'immobile si accede dalla particella n. 226, 227 e 228, del foglio 10, di proprietà della Sig[REDACTED], detta particella di fatto è gravata da servitù di passaggio per l'edificio per civile abitazione.

2- La sottoscritta c.t.u. ritiene che immobile (Villa) edificato nella particella n.202 del foglio 10, non sia stato autorizzato, poiché in fase di sopralluogo, la signora Sabatino Elisabetta non ha fornito la documentazione inerente tale struttura, che dimostri la sua autorizzazione e legittimazione, la struttura di fatto probabilmente è stata edificata dopo il 1998, questo si evince dalla aerofotogrammetria effettuata dalla Provincia di Vibo Valentia.

vedi foto da n.12 a n. 29. Detta struttura si compone di due camere da letto (vedi foto da n.24 e n. 27, con tre bagni, vedi foto da n.28 e n. 29, un soggiorno con caminetto, pranzo e cucina, con disimpegno ed una camera posta al piano primo con veranda, con accesso da una scala di legno interna dalla camera da letto. La villa ha una superficie lorda di **141,09 mq. + 28,92 mq.** per un totale di superficie **170,01 mq. circa.**

La villa è pavimentata, con impianto di termosifoni, porte in legno, tutta arredata. Da ricerche effettuate presso il Comune di Pizzo, si deduce che per questa villa non ci sono stati titoli autorizzativi che è totalmente abusiva. Chiaramente l'opera è abusiva non sanabile poiché contrasta con le indicazioni del piano vigente, l'area su cui insiste è zona agricola. La sottoscritta c.t.u. prevede la rimozione di essa e il ripristino dello stato dei luoghi, si eseguirà il calcolo della stima per la sua demolizione e rimozione.

COSTO DI DEMOLIZIONE DELLA VILLA Mq.170,01 circa x 2,80 h=476 mc. X euro 38,00= euro 18.088,00

Sul terreno della particella n.202, censita al foglio 10, insistono dei box (vedi foto n.15) con copertura di legno, su questi il Comune di Pizzo, Ufficio Urbanistico, ha emanato l'ordinanza di sospensione dei lavori e demolizione di opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, notificata a De Angelis,, nato

a e domiciliato in via Riviera Prangi n.152, Codice Fiscale

711 l'ordinanza n.21 del 07/08/2017 (attestazione opere abusive con verbale del sopralluogo prot.12365 del 07/06/2017 a nota del responsabile del procedimento prot. 13707 del 22/06/2017, l'opera è abusiva priva di titolo autorizzativo).
Fonti ricavate dal fascicolo presente all'Ufficio Urbanistico. vedi foto da n.15 a n. 36

Per l'immobile abusivo (villa) non risulta che il Comune di Pizzo, Ufficio Urbanistico abbia preso provvedimento, non si riscontra documentazione nel fascicolo depositato presso l'Ufficio Urbanistico, l'opera non è sanabile, poiché insiste su area agricola e gli indici edificatori non consentono la sua sanabilità. Potrebbe essere sanata qualora si utilizzasse il coacervo delle aree e si raggiungano il minimo di 10.000 mq.

Nel terreno, individuato al foglio 10, dalla particella n. 202, n. 203 e n. 204, sono presenti dei box in legno, con animali, la sottoscritta c.t.u. ha notato in fase di sopralluogo, un cavallo e tre cani.

3) - Il sopralluogo del 22/10/2018 alle ore 15,30, si è reso necessario poiché si è riscontrato sulla particella n. 226, del foglio 10, un immobile che era adibito a vendita di prodotti petroliferi ex distributore della Esso, dismesso ed in stato di forte degrado, sulla particella n. 226 è ubicato anche un locale adibito a servizio wc, molto probabilmente utilizzato quando nello spiazzo antistante era ubicata la stazione

carburanti della Esso, vedi foto da n.30 a n. 32. Di questo immobile adibito a locale vendita prodotti ex Esso, nel fascicolo d'ufficio, depositato al Comune di Pizzo, Ufficio Urbanistico, non si trova la concessione edilizia, essa è solo citata come la concessione edilizia n.156 del 19/12/1983, ma non è stata reperita nel fascicolo del Comune. Successivamente interviene la Concessione Edilizia 196 del 02/04/1985, avente per oggetto ristrutturazione di un manufatto adibito a ristorante annesso alla stazione di benzina Esso. Di questo locale vendita ex prodotti petroliferi, si eseguono accertamenti catastali, esso non risulta accatasto.

Questo locale è di mq. 60,06 circa, viene stimato e non accatastato, per accatastarlo occorre un importo stimato di 1,500,00 (mille e cinquecento euro).

Inoltre, nella particella n.226, del foglio 10, insiste anche la porzione di tettoia del locale ex pizzeria, oggi chiuso ed in stato di degrado, di questa seguono accertamenti catastali, non risulta accatastata la tettoia in legno e chiusa a vetri. (vedi foto n.30 e 31)

Questa tettoia insistente sulla particella n.226, del foglio 10, per essa viene quantizzato il costo di demolizione, poiché insistendo sulla n. 226 è parte di un altro immobile insistente sul terreno della particella n. 221, che in origine molto probabilmente detto locale costituiva la particella n.185, sub.2, piano terra, intestata a _____, scheda compilata dal Geometra Giofrè Gerlando, in data 10/08/1990. La tettoia va demolita non è sanabile e non è possibile accatastare solo la porzione, molto probabilmente non è edificata con titolo autorizzativo.

La tettoia di legno, mq.10,92X6,53= 71,30 mq. x 3 h=213,92 mc x euro 20,00= euro 4.278,45

Per questa tettoia in legno e chiusa a vetri, (vedi foto n.30e 31) la sottoscritta ctu ha inoltrato al Comune di Pizzo, Ufficio Commercio la richiesta di documentazione, tramite pec, in data 29/10/2018, per cercare di comprendere il periodo della sua edificazione e chi la detiene anche se è in chiuso il locale ed è in disuso.

Quindi prima di aggiornare il catasto che è un'operazione che si deve fare sempre a opera conclusa, necessita presentare un permesso di costruire in sanatoria, qualora l'opera è sanabile. La legge stabilisce che, in caso di interventi realizzati **senza permesso di costruire**, o senza dichiarazione di inizio attività, o in difformità da essi, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere la **licenza a costruire in sanatoria**, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Si tratta in sostanza di una doppia conformità, l'unica che consenta, ad oggi, di ottenere la sanatoria. Della tettoia in legno, chiusa a vetri, insistente su porzione (10,92 m.

circa x 6,53 m. circa) di terreno sulla particella n. 226, del foglio 10, non è sanabile poiché essa è parte integrante di un immobile che si trova ubicato su un'altra particella, di cui risulta intestata al altro proprietario (vedi foto n. 30 e 31).

4) A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con l'indicazione –se occupato da terzi - del titolo 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;

Dalle ricerche effettuate non sono emersi contratti registrati a terzi in essere, relativamente al bene oggetto della Procedura Esecutiva. **Comune di Pizzo, Foglio n. 27 part.IIIa n.183, subalterno 4, interno 3, categoria A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, ,167 mq. Totale escluse aree scoperte 159 mq., piano terzo, rendita 307,29.** L'immobile è di proprietà della Signora. che abita con la propria famiglia. Proprietà 1000/1000;

Gli immobili censiti al catasto terreni del foglio 10, sono:

Terreno, Foglio 10, particella n. 202, qualità incolt ster, mq. 5830. Proprietà1000/1000 di

Sul terreno di questa particella n. 202, insiste la costruzione di una villa, sicuramente abusiva, edificata senza il titolo autorizzativo, arredata, dei box di legno, animali (cani e un cavallo), di proprietà , essa è detenuta da lei e dalla sua famiglia.

Terreno, Foglio 10, particella n. 203, qualità incolt ster, mq. 430. Proprietà1000/1000, e

Terreno, Foglio 10, particella n. 204 qualità incolt ster, mq.130. Proprietà1000/1000 di , detenute da lei e dalla sua famiglia.

Le particelle n. 202, n. 203 e n. 204, confinano con la strada Statale n. 522, con la proprietà di S Ferrovie dello Stato, salvo altri, il terreno è soggetto alle distanze legali da vincolo stradale e ferroviario.

I terreni antistanti il fabbricato dove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, sono censiti al foglio 10, particella n. 226, n. 227 e n. 228 di Proprietà1000/1000 di , detenute da lei e dalla sua famiglia.

5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare :

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione,

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*

La scrivente, pur avendo fatto accurate indagini, non è venuta a conoscenza di eventuali vincoli, storici, culturali o archeologici, oneri, altri pesi, limitazioni e spese condominiali insolute da parte della debitrice che potrebbero restare a carico dell'acquirente. Relativamente al bene non si è reperito il regolamento del condominio da quanto si è accertato, gli appartamenti sono stati donati, probabilmente con quote millesimali sulle parti comuni strettamente necessari all'uso dell'immobile stesso.

Da accertamenti fatti in luogo non si è reperito un nominativo da poter fare riferimento circa le spese comuni, la signora *.....*, riferisce che sono i proprietari che a turno amministrano lo stabile, provvedendo ai bisogni dei condomini e dividendo le spese, da un'indagine a vista condotta in fase di sopralluogo, si è percepito che non vi sia istaurato un condominio poiché lo stabile è abitato da poche famiglie, tre di cui una al piano terra rialzato, una al secondo e al terzo la Sig *.....*. Il fabbricato è in buone condizioni. Probabilmente le spese condominiali sono ripartite in assenza di millesimi, nel rispetto della proporzione tra la quota di essa posta a carico di ciascun proprietario e la quota di proprietà esclusiva. Non esistendo comproprietari del bene pignorato non si è predisposto un progetto di divisione del bene stesso, così come previsto dalle raccomandazioni generali.

Per i terreni individuati dalle particelle n.202, n. 203 e n. 204, del foglio 10, vi è il vincolo stradale delle distanze e il vincolo della Ferrovia FS; per i terreni individuati dalle particelle n. 226, n.227 e n.228, al foglio 10, vi è il vincolo della distanza stradale;

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

- **In riferimento ad eventuali domande giudiziali e trascrizioni sono presenti in ordine cronologico dalla data dell'acquisto:** (ispezione ipotecaria eseguita in data 14/09/2018)
- **-TRASCRIZIONE** Registro Generale n.3884 Registro Particolare n.3265, derivante da **pignoramento n.949 del 14/06/2018**, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia.
A favore **Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato-BCC del Vibonese** con sede in Vibo Valentia (VV) Codice Fiscale 03401240795, Contro *.....*
- **-ISCRIZIONE** Registro Generale n.1831 Registro Particolare n.331 del 01/04/2009 derivante da **decreto ingiuntivo n.254/2007** del Tribunale di Messina del 29/01/2007.

A favore di [REDACTED]
(Domicilio ipotecario eletto Vibo Valentia, via Milite Ignoto, 76, Avv. Fuscà) Con
Elisabetta [REDACTED] Capitale euro
17.760,00, ipoteca di euro 24.000,00, gravante sugli immobili per la quota di 1/1, foglio 10
particella 165 e sul foglio 10 particella 8 per la quota di 1/1, sul foglio 27 particella 183 sub 4
per la quota di 1/3 sul foglio 22 particella 11;

- **-ISCRIZIONE** Registro Generale n.6403 Registro Particolare n.903 del 20/10/2008 ipoteca
volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito numero
repertorio 7530/4185, notaio Tigani Maria Stella del 17/10/2018.

A favore **Credito Cooperativo di Maierato (provincia di Vibo Valentia) Società
Cooperativa** con sede in Maierato (VV) Codice Fiscale 01866080797, Domicilio ipotecario
eletto Maierato (VV) Corso Garibaldi n.96. C/ [REDACTED]
[REDACTED] capitale euro 25.000,00, durata 2 anni,
ipoteca di euro 65.000,00, gravante sull'immobile censito al foglio 10, particella 8;

- **-ISCRIZIONE** Registro Generale n.3236 Registro Particolare n.506 del 27/05/2008 ipoteca
giudiziale derivante decreto ingiuntivo numero 919/2006 del Tribunale di Messina del
08/11/2006.

A favore F [REDACTED] domicilio ipotecario
eletto Vibo Valentia, via Milite Ignoto, 76, Avv. Fuscà). Contr
F [REDACTED], capitale euro 7.781,89, ipoteca di
euro 15.000,00, gravante sugli immobili censiti al foglio 10 particella 165, foglio 10,
particella 8, foglio 27, particella 183 sub 4;

- **-ISCRIZIONE** Registro Generale n.8047 Registro Particolare n.1078 del 26/10/2006 ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario numero di repertorio
4633/2112, notaio Tigani Maria Stella del 25/10/2006.

A favore **Credito Cooperativo di Maierato (provincia di Vibo Valentia) Società
Cooperativa** con sede in Maierato (VV) Codice Fiscale 01866080797, Domicilio ipotecario
eletto Maierato (VV) Corso Garibaldi n.96. Contro [REDACTED]
[REDACTED], **Mutuo di euro 120.000,00**, durata 20
anni, ipoteca di euro 240.000,00, gravante sull'immobile censito al foglio 10, particella 8;

- **ISCRIZIONE** Registro Generale n.7989 Registro Particolare n.2297 del 23/12/2005 ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario numero di repertorio
2980/1250, notaio Tigani Maria Stella del 20/12/2005.

A favore **Credito Cooperativo di Maierato (provincia di Vibo Valentia) Società
Cooperativa** con sede in Maierato (VV) Codice Fiscale 01866080797, Domicilio ipotecario

planimetria su quanto insiste sulla particella n.226 del foglio 10. Ribadisco che il Comune di Pizzo non ha consegnato alla sottoscritta c.t.u. nessuna documentazione o attestazione Vedi allegato "a".

Riferimenti urbanistici del compendio pignorato : Consultazione del P.R.G., vigente del Comune di Pizzo approvato con D.P.G.R. n.694/97, consultata la L.R. n.19/2002 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art.65, consultato il P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico), consultato il QTRP (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico) approvato dal Consiglio Regionale della Calabria con D. C. R. n. 134 del 01/08/2016, consultato l'art.12 comma 3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. **Rilevato che le particelle n.202, n.203, n.204, n.226, n.227, n. 228 del foglio 10 del NCT, ricadono in area per la quale ai sensi dell'art.65 comma 2 della l.R: n.19/2002 e ss.mm.ii. è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, fatto salvo quanto altro prescritto nelle specifiche disposizioni contenute nel QTRP, approvato dal Consiglio Regionale della Calabria con Decreto Consiglio Regionale n.134 del 01/08/2016, si rileva che le particelle n. 202, n.203, n. 204, n. 226 ,n. 227, n. 228 del foglio 10 del NCT, ricadono al di fuori della perimetrazione del centro Urbano ai sensi del D.lgs 285/92.**

1 - L'immobile in oggetto (foglio 27, particella 183, sub.4) è stato costruito senza concessione edilizia, è stato richiesto il condono edilizio ai sensi della legge 47/85, sono state pagate le rate di oblazione, verificate nel fascicolo esistente al Comune di Pizzo, Ufficio Urbanistico, per l'immobile posto al piano terzo è di proprietà di [redacted], esistono a nome di [redacted] (part. [redacted] n.2 due istanze di condono edilizio di cui alla legge 47/85, prot. Comune di Pizzo n.6860 del 17/03/1987 e prot. 6423 del 30/04/1986, allo stato il condono non è definito. Si rinviene nel fascicolo del Comune di Pizzo, per le istanze di condono edilizio di cui sopra riportate, con nota prot. 25977 del 28/12/2015 e nota prot. 24464 del 07/12/2015, che il Comune di Pizzo ha inviato al signor [redacted] preavviso di rigetto per mancanza di documentazione. Per il suddetto immobile quindi non è stato perfezionato il condono edilizio e di conseguenza non è stato rilasciato il permesso a costruire in sanatoria, per cui l'immobile non è sanato, inoltre non vi è l'abitabilità dell'immobile, se non c'è il titolo autorizzativo;

L'aggiudicatario, considerato che l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Art.46, comma 5 del D.lgs 27/12/2002, n.301

2 - Per la villa realizzata sulla particella 202, del foglio 10, ritenuta abusiva, senza nessun titolo autorizzativo, non viene accatastata dalla sottoscritta c.t.u. La proprietaria signora **ESPOSITO MARIA TERESA** riferisce che non detiene nessun titolo autorizzativo, in fase di sopralluogo. La sottoscritta ctu, considera la sua edificazione abusiva, realizzata probabilmente dopo il 2000. Trattasi di opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

La realizzazione della villa rientra, negli **Interventi edilizi di abusivismo totale realizzata in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ai sensi del comma 1 dell'art 33 del D.lgs 380/01.** Gli interventi e le opere di costruzione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal Dirigente o del Responsabile del competente Ufficio Comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso. Si deve eseguire la demolizione di tutta la villa, la regola vuole che l'abuso edilizio debba essere sempre **demolito**; oltre all'ordine di demolizione e al ripristino dell'immobile allo stato anteriore, generalmente chi commette un abuso edilizio rischia il penale cui si collegano delle sanzioni pecuniarie.

Ciò vale quando l'opera viene realizzata **senza permesso di costruire**, oppure, quando il permesso è stato richiesto, se l'opera presenta rispetto ad esso una "totale", "sostanziale" o "parziale" difformità. Generalmente si può dire che in caso di **interventi edilizi abusivi**, cioè **nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni** realizzate **senza permesso di costruire** o senza Scia (Segnalazione certificata di inizio attività), o in totale difformità da essi, la regola generale è che una volta accertato l'intervento (da parte dell'Ente Competente) l'autore dell'abuso è obbligato a **demolire entro 90 giorni** le opere abusive o **ripristinare lo stato dei luoghi.**

3 - Per quanto concerne il locale edificato sulla particella n. 226 del foglio 10, non accatastato, adibito a locale vendita di prodotti petroliferi non si è reperita la concessione edilizia nel fascicolo del Comune di Pizzo, molto probabilmente trattandosi di un locale a servizio della stazione di benzina della ex ESSO, la concessione dovrebbe essere. Questo potrebbe essere sanato ed accatastato.

3 - La realizzazione della tettoia chiusa dei locali ex pizzeria, insistente su porzione di terreno della n. 226 del foglio 10, presumibilmente si considera abusiva, e di conseguenza risulta non conforme, alle indicazioni vigenti dello strumento urbanistico, area

di zonizzazione agricola, non è sanabile un'opera che costituisce parte integrante di un immobile insistente su un'altra particella che non è soggetta a pignoramento. Nel fascicolo del Comune di Pizzo non è stata rinvenuta la Concessione Edilizia del suddetto immobile.

Considerato che la sola tettoia in legno, chiusa a vetri non può costituire parte a se stante ed indipendente dal resto dell'immobile, essa deve essere demolita. Quindi la parte insistente sulla particella n.226, del foglio 10, va demolita, ripristinando lo stato dei luoghi, la sua regolarizzazione può avvenire mediante la demolizione e rimozione. " Vedi allegato "a"

8) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

1) Agli atti del Catasto la **planimetria dell'immobile risulta corrispondente** con quella dello stato di fatto, fuorché del locale ripostiglio adibito a cabina armadio. La planimetria dell'immobile al sopralluogo è quasi corrisponde a quelle accatastate, tranne per diversa utilizzazione del vano ripostiglio. In particolare all'interno della camera da letto padronale ricavata una piccola cabina armadio, a posto del ripostiglio. L'immobile è accatastato.

2) La sottoscritta ritiene per la **villa edificata** sulla particella n.202 del foglio 10, di non eseguire l'accatastamento con l'invio della planimetria "Docfa" rilevata all'Agenzia del Territorio, Sezione Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Vibo Valentia, contenente la planimetria della villa rilevata, poiché ha determinato la demolizione e la rimozione delle opere eseguite abusivamente, prevedendo il ripristino immediato dello stato originario dei luoghi.

3) **Per il locale destinato alla vendita di prodotti petroliferi ex stazione Esso la sottoscritta non effettua l'accatastamento.**

Il suddetto bene viene stimato ma non accatastato.

Vedi allegato "a"

9) *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

a) *della certificazione energetica di cui al D.Lgs 192 del 19/08/05 attuativa della direttiva CE 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 22/1/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

a) L immobile non è provvisto della certificazione energetica, poiché non è stata esibita, nella richiesta verbalmente fatta in fase di sopralluogo. Infatti, la realizzazione dell'immobile è antecedente (23/05/1989) all'entrata in vigore della nuova normativa del 01/10/2015, per questa motivazione, probabilmente l'immobile non ha in essere il certificato energetico. La mancanza della certificazione energetica può essere colmata redigendo il certificato energetico. La sottoscritta provvede alla redazione del certificato energetico con invio alla Regione Calabria. Vedi allegato "a"

b) La documentazione relativa agli impianti non è stata acquisita al Comune di Pizzo, non è stata fornita dalla proprietaria la *_____*, non essendoci la certificazione dell'impianto secondo quanto previsto dall'art.7 della legge n.46/1990.

L'immobile necessita del certificato per impianto idrico-sanitario e termico (Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte Art.9 Legge n.46 del 05/03/1990-D.M.del 20/02/1992-D.P.R. 18/04/1994 n.392). La certificazione degli impianti non è stata fornita dalla proprietaria dell'immobile. La sottoscritta c.t.u. relativamente alla certificazione APE non ricevendo risposta, deduce che non vi è in essere tale certificazione, di conseguenza provvede a redigerla. Da un'analisi effettuata durante i sopralluoghi ed a vista probabilmente gli impianti non sono a norma, necessitano dell'adeguamento alla normativa vigente in materia, (legge 05/03/1990 n.46 e del D.M. 20/02/1992 e del DPR 18/04/1994 n. 392 e D.M.22/01/2008 n.37 e s.m. ed i.). **Vedi foto "da 1 a 11"**

1) *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 fornisca la valutazione anche della sola quota.*

La stima del valore dell'immobile ubicato nel Comune di Pizzo è fortemente influenzata dalla vicinanza del mare e dal contesto ambientale. Si trova in zona periferica, contrada Marinella, nel comune di Pizzo, con accesso dalla particella n. 226, n. 227 e n. 228 del foglio 10 e dalla strada pubblica, statale n.522. Come si può rilevare nelle zone esterne

adiacenti al mare negli ultimi anni, sono state edificate delle costruzioni, in genere abitazioni di un certo interesse residenziale. In sede di stima, non potendo attenersi al criterio valutativo basato sul metodo comparativo tra il bene e altri simili in località quanto meno limitrofe, a causa delle carenze di dati di beni alienati.

Concorrono alla determinazione della stima alcuni elementi fondamentali: tipologia della struttura, appartamenti posti al piano terzo, dotazione e grado di finitura, stato di conservazione, tenuto conto del fatto che l'edificio in cui sono inseriti i beni è in buono stato di conservazione. Gli impianti tutti in buone condizioni, necessitano di certificato di conformità. Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, non pervenendo al c.t.u. informazioni relative a compravendite inerenti questa stessa tipologia di immobili, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

- 1) Mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette degli immobili stessi redatte dalle agenzie immobiliare della zona e in provincia riferite al Comune di Pizzo, località Marinella. Al fine di risalire al valore di mercato (Valore Venale) degli immobili in oggetto, sono state effettuate approfondite indagini.
- 2) Stima sintetica con valori OMI. Controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari fatta a partire dei dati dell'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari. In base all'andamento attuale del mercato immobiliare, ai costi di costruzione correnti, ai valori indicati dall'Agenzia del Territorio (OMI), integrati da personali indagini di mercato e alle condizioni delle unità immobiliari.

1 - UNITA'IMMOBILIARE - Foglio 27, particella n. 183, "sub 4" (detenuta dalla famiglia di

Il bene identificato dal foglio 27, del Comune di Pizzo, **particella 183 sub 4**, piano terzo, cat. A/2, classe 1 di vani 7, superficie catastale mq. 167, rendita euro 307,29. Proprietà per 1/1 () in regime di separazione dei beni con il coniuge.

1) Stima comparativa di mercato

Consultazione delle Agenzie immobiliari presente sul territorio: Agenzie (LBM immobiliare; Santa Barbara; Gabetti; Grimaldi Immobiliare; Vibo Casa Agenzia Immobiliare; Immobiliare.it; Wikicasa; Arcobaleno Service s.r.l; Gieffe immobiliare; Frimm Franchising Immobiliare; Stima Casa; Progetto Casa Immobiliare; Vibo Casa Agenzia Immobiliare; Immobiliare Piro s.r.l; Homepal.it; Easyavvisi.it; Ebacheca.it; Unicredit Subito Casa;

Tecnocasa; Murat Agencys s.r.l.; La Nuova Service Immobiliare), consulenti immobiliari, borsino immobiliare e siti internet anno 2017/2018

Appartamento = euro/mq. €. 850,00 x 159,60 mq circa. = €.135.660;

Balconi 29,83 mq. Circa (-75%)=7,46 x €.850,00 = €.6.341,00;

135.660,00+6.341,00= euro 142.001,00.

Valore complessivo dell'immobile risulta euro 142.001,00

Che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, considerata nello stato attuale di disponibilità, di conservazione e di manutenzione. Per il fabbricato in oggetto, ed in genere per tutti i fabbricati costruiti negli anni 86/90, nella zona non è presente, una sufficiente quantificazione di alienazione di beni similari da cui estrapolare i dati. A questo scopo è importante effettuare la formazione delle categorie e la classificazione delle condizioni sia intrinseche sia estrinseche.

Sulla base di queste assunzioni, si giunge al seguente valore di mercato considerato mediato tra quelli trovati. La sottoscritta si è avvalsa anche di dati desunti da siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, borsino immobiliare.

Si precisa pertanto che i parametri metrici adottati per la determinazione del valore ordinario sono stati assunti unicamente quali semplici indizi, tesi a comporre, unicamente ad altri elementi, la valutazione finale di stima. Con la prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" virtualmente dal parere unico del c.t.u. conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo, e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

2) Stima sintetica valori OMI

Con la seconda metodologia è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto dal primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare. La Banca dati delle quotazioni Immobiliare per il Comune di Pizzo riporta per l'anno 2018-semestre 1, fascia/zona: periferica, Contrada Piedigrotta, **Marinella**, Canale, Bevivino, i seguenti valori:

Min. € 680 e Max € 900 al mq,

$(680+900) = \text{euro } 1.580 : 2 = \text{euro } 790 \text{ al mq. valore mediato.}$

Appartamento = euro/mq. €. 790,00 x 159,60 mq circa. = €.126.084,00;

Balconi 29,83 mq. Circa (-75%)=7,46 x €. 790,00 = €.5.893,40;

126.084,00+5.893,00 = euro 131.977,40

Valore complessivo dell'immobile risulta euro 131.977,40

Conclusione del processo estimativo valore totale immobile oggetto dell'esecuzione n.45/2018.Riepilogando i due risultati dei due criteri estimativi adottati che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra di loro si ha:

- 1) Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni fatte dalle agenzie immobiliari di zona;
- 2) Valore risultante dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale Beni Immobiliari, da cui eseguendo la media aritmetica dei due valori risulta:

Valore medio: $V = \frac{142.001,00 + 131.977,40}{2} =$ in cifra tonda euro **136.989,20**

Per regolarizzare la pratica ed ottenere il permesso di costruire in sanatoria, viene stimato una spesa di euro **3.000,00**

$136.989,20 - 3.000,00 = 133.989,20$

Valore stimato dell'immobile risulta euro 133.989,20

2 - UNITA'IMMOBILIARE ex locale vendita prodotti petroliferi, insistente al Foglio 10, particella n. 226, non accatastata (di propr.)

Il bene insistente sulla particella n. 226, del foglio 10, del Comune di Pizzo, non accatastato, di mq. 60,06, quindi privo di identificativo catastale, di proprietà per 1/1 di [redacted] regime di separazione dei beni con il coniuge.

Il locale con destinazione commerciale e relativa AREA DI PERTINENZA, sono ubicati nel Comune di Pizzo (VV), località Marinella, Strada Statale n.522, il locale vendita dei prodotti petroliferi ex stazione Esso è ubicato sulla particella n. 226, del foglio 10, senza snc.

La superficie del terreno è di mq. 888,49. Il locale ex vendita dei prodotti petroliferi è posto al P.T, è stato adibito nel recente passato a servizio della stazione carburanti.

Locale, presumibilmente edificato prima degli anni 70, è realizzato con struttura in c.a. e dotato di copertura piana. L'unità immobiliare si compone internamente di due distinti locali, muniti di accessi separati e comunicanti internamente tra di essi; il locale principale di più ampie dimensioni, mentre l'altro locale ha superficie utile interna di dimensioni più piccole; entrambe i locali sono direttamente accessibili dalla corte esclusiva (PARTICELLA n. 226) e dispongono di ampie superfici finestrate. Completa la dotazione interna dell'unità immobiliare un piccolo servizio igienico, cui si accede dal locale più piccolo. L'unità immobiliare presenta finiture interne, quali intonaci, tinteggiature e pavimentazioni, di non recente realizzazione, in precario stato di conservazione. Il bagno è in condizioni precarie e presumibilmente non funzionante. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato muniti di vetri, hanno tutti una altezza utile interna di circa ml. 3,32 circa e sono dotati ognuno di illuminazione ed aerazione naturali, incluso il bagno. Completa la dotazione esclusiva della predetta porzione di fabbricato una CORTE di superficie complessiva mq. 888,49 circa, completamente asfaltata, con accesso dalla Strada Statale n. 522, mediante porzioni di terreno delle due particelle confinanti con il fronte strada, la particella n. 227 di mq. 271 e la particella n. 228 di mq. 45. Relativamente all'area individuata con particella n. 226 non insistono più le cisterne che erano completamente interrato e le pensiline che al primo sopralluogo erano presenti, al secondo non c'erano più, si è ha conoscenza che la società Esso ha bonificato l'area. L'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione, e necessita di interventi manutenzione al fine di rendere il locale utilizzabile ai fini produttivi.

Il costo presunto degli interventi di manutenzione verrà considerato nella stima del valore unitario finale €/mq. attribuito all'unità immobiliare. Si fa infine presente che lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo è stato documentato con foto e graficamente riportato in elaborato tecnico, cui si rimanda per ulteriori chiarimenti e dettagli. Relativamente alla pertinenza esclusiva costituita dalla corte esterna (particella n. 226) si presume essersi giuridicamente consolidata una SERVITÙ DI PASSO per l'accesso ad altre unità immobiliari poste al confine e nelle immediate vicinanze.

STIMA SINTETICA DI MERCATO - CRITERIO ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento al periodo di stesura della presente, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente. Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta. In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione che per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori: Unità immobiliare a destinazione commerciale (ex distributore carburanti): valore compreso tra € 360,00 e € 440,00 al metro quadro di superficie con destinazione commerciale; l'attuale situazione del mercato immobiliare;

L'insieme dell'unità immobiliare costituente il compendio pignorato, sono prive della Certificazione di agibilità, che dovrà pertanto essere depositata successivamente alla regolarizzazione edilizia; lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale; ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie: Locali utilizzati per la commercializzazione (ex distributore carburanti) € 400,00 al mq., valore mediato; Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie commerciale complessiva dell'immobile riportata dalla presente ctu, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto. La particella n. 226 del foglio 10, graffata alla particella che sarà determinata dall'accatastamento del locale commerciale che costituiva parte integrante dell'ex stazione di Servizio Esso. Terreno, Foglio 10, particella 226, qualità incolt ster, mq. 954, depurato dalla superficie occupata dal locale ex vendita prodotti petroliferi e del locale wc esterno.

La particella n. 226 mq 888,49 x € 25,00/mq = € 22.212,25 per l'area commerciale (ex distributore di carburanti)

Terreno, Foglio 10, particella n. 227, qualità incolt ster, mq. 271 e Terreno, Foglio 10, particella n. 228, qualità incolt ster, mq. 45, per un totale di mq.316 circa x euro 25,00= euro 7.900,00.

$$\mathbf{\text{€. 22.212,25} + \mathbf{7.900,00} = \mathbf{30.112,25}}$$

3) Stima comparativa di mercato

Consultazioni delle agenzie immobiliari: Agenzie (LBM immobiliare; Santa Barbara; Gabetti; Grimaldi Immobiliare; Vibo Casa Agenzia Immobiliare; Immobiliare.it; Wikicasa; Arcobaleno Service s.r.l; Gieffe immobiliare; Frimm Franchising Immobiliare; Stima Casa; Progetto Casa Immobiliare; Vibo Casa Agenzia Immobiliare; Immobiliare Piro s.r.l; Homepal.it; Easyavvisi.it; Ebacheca.it; Unicredit Subito Casa; Tecnocasa; Murat Agency s.r.l.; La Nuova Service Immobiliare), consulenti immobiliari, borsino immobiliare e siti internet anno 2017/2018

Locale commerciale destinato alla vendita di prodotti petroliferi, ex stazione Esso= euro/mq. €. 400,00 x 60,06 mq circa.= €24.024,00;

Servizio WC esterno Circa, 5,20 mq. x 400,00 = €. 2.080,00;

$$24.024,00 + 2.080,00 = \text{euro } 26.104,00.$$

A cui si sommano i valori della particella n. 226 di cui sarà graffato l'immobile e le particelle n. 227 e n.228 del foglio 10

Totale del valore del locale vendita ex prodotti petroliferi con il terreno della particella n. 226 e della altre due particelle la n. 227 e la n. 228 euro 26.104,00 + euro 30.112,25 = euro 56.216,25

Che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, considerata nello stato attuale di disponibilità, di conservazione e di manutenzione. Per il fabbricato in oggetto, ed in genere per tutti i fabbricati costruiti negli anni 86/90, nella zona non è presente, una sufficiente quantificazione di alienazione di beni simili da cui estrapolare i dati. A questo scopo è importante effettuare la formazione delle categorie e la classificazione delle condizioni sia intrinseche sia estrinseche.

Sulla base di queste assunzioni, si giunge al seguente valore di mercato considerato mediato tra quelli trovati. La sottoscritta si è avvalsa anche di dati desunti da siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, borsino immobiliare. Si precisa pertanto che i parametri metrici adottati per la determinazione del valore ordinario sono stati assunti unicamente quali semplici indizi, tesi a comporre, unicamente ad altri elementi, la valutazione finale di stima. Con la prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" virtualmente dal parere unico del c.t.u. conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo, e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

4) Stima sintetica valori OMI

Con la seconda metodologia è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto dal primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare. La Banca dati delle quotazioni Immobiliare per il Comune di Pizzo riporta per l'anno 2018-semester 1, fascia/zona: periferica, Contrada Piedigrotta, Marinella, Canale, Bevivino, destinazione commerciale i seguenti valori:

Min. € 300 e Max € 450 al mq,

$(300 + 450,00) = 750 : 2 = 375$ euro al mq. valore mediato.

Locale vendita ex prodotti petroliferi = euro/mq. € 375,00 x 60,06 mq circa. = € 22.522,50;

Servizio WC esterno Circa 5.20 mq. x € 375,00 = € 1.950,00;

$22.522,50 + 1.950,00 =$ euro 24.472,25.

A cui si sommano i valori della particella 226 di cui sarà graffato l'immobile e le particelle n.227 e n.228 del foglio 10

La particella n.226, mq 888,49 circa x € 26,00/mq = € 23.100,74 per l'area commerciale (ex distributore di carburanti)

Terreno, Foglio 10, particella n 227, qualità incolt ster, mq. 271 e Terreno, Foglio 10, particella n 228, qualità incolt ster, mq.45, per un totale di mq.316 circa x euro 26,00= euro 8.216,00.

Totale del valore del locale vendita ex prodotti petroliferi con il terreno della particella n.226 e della altre due particelle la n.227 e la n.228

Totale euro 24.472,25 + euro 23.100,00 + euro 8.216,00 = euro 55.788,25

Conclusione del processo estimativo valore totale immobile oggetto dell'esecuzione n.45/2018. Riepilogando i due risultati dei due criteri estimativi adottati che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra di loro si ha:

- 3) Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni fatte dalle agenzie immobiliari di zona;
- 4) Valore risultante dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale Beni Immobiliari, da cui eseguendo la media aritmetica dei due valori risulta:

Valore medio: V= euro 56.216,25 + euro 55.788,25 = in cifra mediata euro 56.002,25

2

Valore	€.	56.002,25
Demolizione e accatastamento	€.	<u>5.778,45</u>
	€.	50.223,80

Valore stimato dell'immobile risulta euro 50.223,80

3 - UNITA'IMMOBILIARE+TERRENI - Foglio 10, particelle n. 202, n. 203 e n. 204
(Proprietaria _____)

Il Terreno identificato al foglio 10, del Comune di Pizzo, particelle n. 202, n. 203 e n. 204,

superficie catastale mq 6.210, senza rendita. Proprietà per 1/1 di [REDACTED] in regime di separazione dei beni con il coniuge.

Costatato che insiste sulla particella 202, la costruzione di una villa, arredata, dei box di legno, per animali (cani e un cavallo), di proprietà [REDACTED] detenuta da lei e dalla sua famiglia. La qualità del terreno incolto sterile.

Terreno, Foglio 10, particella n. 202, qualità incolto ster, mq. 5.830; Terreno, Foglio 10, particella n. 203, qualità incolto ster, mq. 430; Terreno, Foglio 10, particella n. 204 qualità incolto ster, mq. 130. Proprietà 1000/1000 di [REDACTED]

Trattasi di un appezzamento posto in una acclività lieve tra due limitazioni la strada statale n.522 e il tracciato delle ferrovie statali FS, con il vincolo delle distanze. L'immobile, è caratterizzato da una superficie di campagna a verde, incolto, con alcuni alberi da frutta con la presenza di alcuni manufatti abusivi, una villa e dei box per animali. Urbanisticamente il terreno è classificato in zona agricola di tipo "E". Considerate le condizioni del terreno incolto, si ritiene l'immobile poco appetibile e per la determinazione del valore si prende a confronto il prezzo medio di modesti appezzamenti, privi di utilizzazione agricola, all'esterno del nucleo abitato, ma prossimi al centro di Pizzo e non ricadenti nella zona coltivata. Alla luce degli elementi descritti, alle risultanze del sopralluogo e delle visure eseguite, tenuto conto dell'ubicazione e dell'utilizzo, la sottoscritta ritiene di attribuire ai terreni censiti con il mappale n. 202, n. 203 e n. 204 del foglio 10 NCT, il seguente prezzo:

VALORE: mq. 6.210 (catastali) a corpo per l'intero X € 10,00 = euro 62.100,00

Al prezzo stimato si deve detrarre il COSTO DI DEMOLIZIONE DELLA VILLA Mg. 170,01 circa x 2,80 h = 476,03 mc. X euro 38,00= euro 18.089,14

€ 62.100,00 - 18.089,14 = € 44.010,86

Valore stimato dell'immobile risulta euro 44.010,86

Operando semplici operazioni matematiche si è attenuto, il valore della piena proprietà degli immobili ubicati in Pizzo, località Marinella, strada statale n. 522.

E' d'uopo precisare che nell'estimo immobiliare per "valore attuale" di un immobile non si deve intendere il valore riferito al momento attuale ma meglio si deve intendere come il valore riferito all'immobile nelle condizioni attuali, che possono (e normalmente sono) differenti delle condizioni ordinarie (cioè medie) degli immobili presi a paragone. In merito al parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, il bene deve essere inteso nella sua integrità, ritengo di escludere la divisione in più parti, poiché il suo valore, una volta diviso, diminuirebbe completamente.

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

la sottoscritta c.t.u. non è venuta a conoscenza di spese fisse di gestione o di eventuali manutenzioni, o eventuali spese già deliberate, né di spese condominiali non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della c.t.u., non è ha conoscenza di altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre quelli riportati nella c.t.u..

3) 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;

Sono presenti nell'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE** Registro Generale n. **3884** Registro Particolare n. **3265**, derivante da **pignoramento n.949 del 14/06/2018**, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia.
A favore **Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato-BCC del Vibonese** con sede in Vibo Valentia (VV) Codice Fiscale 03401240795, Contrc
- **-ISCRIZIONE** Registro Generale n.**1831** Registro Particolare n.**331** del 01/04/2009 derivante da **decreto ingiuntivo n.254/2007** del Tribunale di Messina del 29/01/2007.

A favore di [REDACTED]
(Domicilio ipotecario eletto Vibo Valentia, via Milite Ignoto, 76, Avv. Fuscà)
Elicabatta nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], Capitale euro
17.760,00, ipoteca di euro 24.000,00, gravante sugli immobili per la quota di 1/1, foglio 10
particella 165 e sul foglio 10 particella 8 per la quota di 1/1, sul foglio 27 particella 183 sub 4
per la quota di 1/3 sul foglio 22 particella 11;

- **-ISCRIZIONE** Registro Generale n.6403 Registro Particolare n.903 del 20/10/2008 ipoteca
volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito numero
repertorio 7530/4185, notaio Tigani Maria Stella del 17/10/2018.

A favore **Credito Cooperativo di Maierato (provincia di Vibo Valentia) Società
Cooperativa** con sede in Maierato (VV) Codice Fiscale 01866080797, Domicilio ipotecario
eletto Maierato (VV) Corso Garibaldi n.96. Contro [REDACTED]
[REDACTED] 22F, capitale euro 25.000,00, durata 2 anni,
ipoteca di euro 65.000,00, gravante sull'immobile censito al foglio 10, particella 8;

- **-ISCRIZIONE** Registro Generale n.3236 Registro Particolare n.506 del 27/05/2008 ipoteca
giudiziale derivante decreto ingiuntivo numero 919/2006 del Tribunale di Messina del
08/11/2006.

A favore F [REDACTED] Domicilio ipotecario
eletto Vibo Valentia, via Milite Ignoto, 76, Avv. Fuscà). Contr
F [REDACTED] 22F, capitale euro 7.781,89, ipoteca di
euro 15.000,00, gravante sugli immobili censiti al foglio 10 particella 165, foglio 10,
particella 8, foglio 27, particella 183 sub 4;

- **-ISCRIZIONE** Registro Generale n.8047 Registro Particolare n.1078 del 26/10/2006 ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario numero di repertorio
4633/2112, notaio Tigani Maria Stella del 25/10/2006.

A favore **Credito Cooperativo di Maierato (provincia di Vibo Valentia) Società
Cooperativa** con sede in Maierato (VV) Codice Fiscale 01866080797, Domicilio ipotecario
eletto Maierato (VV) Corso Garibaldi n.96
[REDACTED] 22F, **Mutuo di euro 120.000,00**, durata 20
anni, ipoteca di euro 240.000,00, gravante sull'immobile censito al foglio 10, particella 8;

- **ISCRIZIONE** Registro Generale n.7989 Registro Particolare n.2297 del 23/12/2005 ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario numero di repertorio
2980/1250, notaio Tigani Maria Stella del 20/12/2005.

A favore **Credito Cooperativo di Maierato (provincia di Vibo Valentia) Società
Cooperativa** con sede in Maierato (VV) Codice Fiscale 01866080797, Domicilio ipotecario

confinante con la particella n. 203 con la particella n. 231 e con la particella n. 223, osserva la fascia di rispetto della strada statale n. 522; in cui è presente una villa, nata a Pizzo, il cui valore è di euro 1.000.000, proprietà 1/1. Vedi allegato "d"

5) *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, ecc) ;*

L'immobile è in buone condizioni, variamente articolato al suo interno, con destinazione residenziale, con balconi, di cui nel posteriore trova posto la caldaia. Considerata la tipologia del bene pignorato e la condizione manutentiva buona, non si effettuano quantificazioni di costi per lo smaltimento.

Costi di demolizione e rimozione

Vedi allegato "a"

- 1) Costi di rimozione, struttura in legno tettoia e vetro e pannelli, insistente sulla particella n. 226 del foglio 10, euro **4.278,45**;
- 2) Costi demolizione villa e costi di rimozione materiale insistente sulla particella n.202 del foglio 10, euro **18.088,00**;

6) *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;*

La valutazione è fatta dal mantenimento della destinazione d'uso attuale, poiché è destinato esclusivamente a residenza. La valutazione è fatta dal mantenimento della destinazione d'uso commerciale, poiché è destinato esclusivamente al commercio, l'immobile ex locale vendita prodotti petroliferi ex stazione Esso.

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

In particolare il bene da stimare non è stato oggetto di contributi, donato alla Signora

8) *Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di*

vendita.

La sottoscritta ritiene con la presente di aver ottemperato in ogni suo punto, le conclusioni sull'immobile oggetto di procedura esecutiva sono: immobile edificato non con regolare Concessione Edilizia, edificato abusivamente e poi condonato, di cui ancora oggi non è perfezionato il condono, pagate tutte le oblazioni non è stata rilasciata il permesso a costruire in sanatoria.

Ritengo necessario effettuare l'accatastamento del locale ex vendita prodotti petroliferi ex distributore stazione Esso poiché non è stato accatastato;

Per le opere (villa) realizzate abusive devono essere demolite;

Infine l'immobile necessità della attestazione energetica APE, che viene redatta dalla sottoscritta c.t.u. e trasmessa alla Regione Calabria in data 11/11/2018;

Per altri dettagli si rimanda ai rilievi metrico e fotografico in allegati Vedi allegato "a" e Vedi allegato "d"

Quadro riepilogativo dei beni stimati:

1	Foglio 27 part.IIa n.183 sub 4	€. 133.989,20
2	Foglio 10, part.IIe n. 226, n. 227, n. 228	€. 50.223,80
3	Foglio 10, part.IIe n. 202, n. 203, n. 204;	€. 44.010,86

TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO DETRATTE LE SPESE DI
REGOLARIZZAZIONE DEI BENI.

EURO 228.223,86

Ciò è quanto e deve riferire il tecnico incaricato in merito al gradito incarico come sopra affidatogli che, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti, con osservanza si sottoscrive.

Vibo Valentia, li...13/11/2018

PROVINCIA DI VIBO VALENTIA
IL C.T.U.
arch. Greco Maria Concetta
Firmato digitalmente da
MARIA CONCETTA LIBERATA GRECO
CN = GRECO MARIA CONCETTA LIBERATA
O = non presente
C = IT

ELENCO ALLEGATI:

- a) *La Planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione e del verbale d'accesso e APE;*
- b) *Documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti;*
- c) *L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato*
- d) *La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenza su foglio separato;*
- e) *Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;*