

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
PROCEDURA ESECUTIVA N. RUOLO DEL G. E.
30/2023

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

GIUDICE : Dott.ssa GIULIA OREFICE

Creditore Procedente:

[REDACTED]

Avv. Gianluca de Lima Souza

Domicilio Studio Avv. Alfredo D'Agostino

Custode Avv. Manuela Tavano

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.

Arch. Maria Concetta Greco

Nominata con provvedimento del 28 dicembre 2023
Giurata in data 05/01/2024

UDIENZA il 11/03/2025



Consulenza Tecnica di Ufficio Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 30/2023

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Concetta Greco, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al numero **219** e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominata in data **28/12/2023** dal G. E. Dott.ssa **OREFICE GIULIA**, c.t.u. nella Procedura di Esecuzione Immobiliare **n.30/2023**, Creditore Procedente [REDACTED]

Convocata presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia per l'affidamento dell'incarico e il giuramento di rito in data **05 gennaio 2024**.

In data **10/01/2024**, riceve comunicazione di sospensione di Custodia e di stima. Interviene la sostituzione del custode nominato ed in data **25/11/2024** e nuova comunicazione della prosecuzione delle operazioni peritali con il nuovo custode nominato Avv. Manuela Tavano. Il Creditore Procedente [REDACTED], iscritta al Registro delle Imprese di Milano n.09520510968, corrente in Milano alla Via San Prospero n. 4, società veicolo di cartolarizzazione costituita ai sensi della legge 30/04/1999, n.130, in persona dell'A.U.

Fenice Trust Company S. r. L (Codice Fiscale e iscrizione al Registro dell'impresa di Milano n.08431730962) corrente in Milano alla Via Dante n. 4 con il Dott. Antonio Caricato, munito dei relativi poteri di rappresentanza e di firma in virtù di delibera assembleare del 19/10/2020 rappresentata e difesa dall'Avv. Gianluca de Lima Souza con cui elettivamente domicilia in Mons. Sorbilli, n. 6, cap.89900, Vibo Valentia presso lo studio dell'Avv. Alfredo D'Agostino.

Premesso che, il Giudice di Pace di Vibo Valentia con decreto ingiuntivo n. 395/2022 (RG.4137/2022) emesso in data **06/12/2022**, ingiungeva al signor [REDACTED] di pagare alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso, entro 40 giorni dalla notifica la somma dovuta. Il suddetto decreto non essendo stato opposto è stato dichiarato esecutivo in data **23/03/2023**. [REDACTED], nella qualità di mandataria, ha seguito del precetto rimasto infruttuoso, ha notificato atto di pignoramento immobiliare in data **27/04/2023**, e chiede la vendita degli immobili oggetto del compendio pignorato, debitore esecutato il sig. [REDACTED]



Atto Esecutivo-Pignoramento Immobili, Registro Generale **n. 4258**; Registro Particolare **n. 3376** del **04/07/2023**

Diritto di piena proprietà in comunione legale dei beni del sig. [REDACTED] con la signora [REDACTED].

- Unità immobiliare censita **N.C.E.U. al foglio 13** nel Comune di Serra San Bruno, Categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, **particella n. 726**, rendita euro 355,06, **sub. n.13**;
- Unità immobiliare censita **N.C.T. al foglio 7** nel Comune di Serra San Bruno, Categoria Seminativo, classe 2, consistenza 500 mq. **particella n. 468**, Rendita Domenicale euro 1,16, Rendita Agraria euro 0,44;

La sottoscritta c.t.u. comunica con Pec alle parti costituite nella Procedura Esecutiva e con raccomandata A/R con prova di consegna, avente numero **14482848621-5** al [REDACTED], che in data **06/12/2024, alle ore 15,30**, effettua il **sopralluogo** unitamente al custode **Avv. Manuela Tavano** e al collaboratore di studio.

Acquisito l'Atto Notarile presso lo studio del Notaio, Dott.ssa Maria Stella Tigani, in data **03/12/2024**

Alla data del sopralluogo **06/12/2024**, il Signor [REDACTED] veniva identificato a mezzo di Carta d'Identità, numero [REDACTED], rilasciata in data [REDACTED] dal [REDACTED], con scadenza il [REDACTED], presente al sopralluogo e consente l'accesso per le operazioni peritali.

La sottoscritta c.t.u. esegue le operazioni peritali: i rilievi degli immobili, la documentazione fotografica, la reale consistenza dei beni e la corretta individuazione dei luoghi.

La sottoscritta c.t.u. procede con inoltro dell'istanza, presentata al Comune di Serra San Bruno, in data **28/11/2024**, in essa si richiedeva copia della documentazione esistente presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistica e le autorizzazioni relative agli immobili oggetto del **Procedimento Esecutivo n.30/2023**, la copia dei progetti edilizi e le eventuali pratiche di condono se in essere, il collaudo statico e l'abitabilità. Successivamente concordava con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, la data del **13/12/2024** per visionare la documentazione avente per oggetto i beni immobili della procedura esecutiva **n.30/2023**.

Il Comune di Serra San Bruno, in riscontro alla mia richiesta di documentazione relativa agli immobili oggetto del compendio pignorato, consegna copia della documentazione esistente nell'archivio comunale. **Vedi allegato "e"**

Cronologia delle operazioni



Le operazioni peritali sono state svolte, secondo la seguente cronologia, a partire dal mese di novembre **2024**, **dopo aver ricevuto comunicazione di ripresa delle attività di custodia e stima.**

La sottoscritta c.t.u. si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima immobiliare.

Ciò doverosamente premesso, acquisiva e analizzava la documentazione riportata in allegati. **Vedi allegati da "a ed f".**

Nelle date **26/11/2024; 03/12/2024;** la sottoscritta prenota appuntamento presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Catasto e Conservatoria R.R.I.I. (VV), per consultazioni catastali informatizzate e ispezioni ipotecarie.

Si reca presso Studio Notarile del Notaio Maria Stella Tigani per richiedere copia dell'atto notarile di acquisto del bene immobile oggetto del compendio pignorato, in particolare il terreno (foglio di mappa 7, particella n.468). **Vedi allegato "a".**

La Procedura Esecutiva n. **30/2023**, iscritta contro il debitore esecutato [REDACTED], scaturiva da **Atto di Pignoramento Immobiliare, nota di trascrizione**, presso L'ufficio Provinciale di Vibo Valentia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del **04/07/2023** ai numeri Registro Generale **n.4258**, Registro Particolare **n.3376**, gravante la piena proprietà degli immobili siti in Serra San Bruno.

Unità Negoziali, di proprietà del signor [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] **mero comunista esecutata** relativamente alle **Unità Negoziale n.1; n.2; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di comunione dei beni. Immobile n.1**

1) Comune Serra San Bruno, (VV) Censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 13, particella n.726, sub. 13, Natura A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 129 mq., totale escluse aree scoperte 124 mq. rendita catastale euro 355,06, [REDACTED]



Immobile n.2

2) Comune Serra San Bruno, (VV) Censito al Catasto Terreni, al Foglio 7, particella n.468, seminativo, classe 2, are 05.00, rendita dominicale euro 1,16, rendita agraria euro 0,44.

La presente relazione tecnica viene redatta per rispondere ai quesiti sotto riportati del **G. E. Dott.ssa Giulia Orefice**, alla sottoscritta Arch. Greco Maria Concetta, nominata C.T.U. in data **28/12/2023 e accettazione dell'incarico il 05/01/2024.**

QUESITO

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

La sottoscritta c.t.u. esegue il mandato, in relazione ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. esamina gli atti del procedimento e controlla la completezza dei documenti di cui ex art.567 del c.p.c. e di seguito relaziona:

La certificazione notarile sulla scorta delle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, per il periodo temporale previsto dall'art.567, comma 1 del c.p.c. ricomprende tutte le formalità pregiudizievoli, iscrizioni e trascrizioni, relative all'unità negoziale, oggetto di pignoramento immobiliare. La sottoscritta provvede al controllo della documentazione, verifica la completezza e l'adequatezza della stessa con esito positivo al Catasto e alla Conservatoria, acquisito il titolo di provenienza del bene presso lo studio notarile, Notaio Maria Stella Tigani, dopo tutte le opportune verifiche di rito, la scrivente ritiene di aver acquisito la documentazione necessaria, per rispondere ai quesiti.

La documentazione catastale richiesta, la documentazione urbanistica dell'immobile e le planimetrie rilevate, Il Comune di Serra San Bruno consegna copia di documentazione. avente per oggetto gli immobili della Procedura Esecutiva n.30/2023 **"a"**,

La sottoscritta c.t.u. riporta l'iter eseguito al fine di poter acquisire copia della documentazione, riportata nell'allegato **"f"**,



- Presenta istanza in data **28/11/2024**, acquisita al protocollo del Comune di Serra San Bruno, in essa si chiedeva la copia della documentazione, in essere presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistica e le autorizzazioni relative agli immobili oggetto del Procedimento Esecutivo **n.30/2023**, copia dei progetti edilizi e le eventuali pratiche di condono se in essere, il collaudo statico e l'abitabilità;
- In data **13/12/2024**, protocollo comunale **18903**, il Comune di Serra San Bruno consegna copia documentazione relativamente agli immobili oggetto del Compendio Pignorato.

VISURE STORICHE DEGLI IMMOBILI

1 Immobile n.1

Comune di Serra San Bruno, Foglio 13, Particella n. 726 Sub.13, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 129 mq. totale escluse aree scoperte 124 mq.

Intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

2 Immobile n.2

Comune di Serra San Bruno, Foglio 7, Particella n. 468, qualità seminativo, classe 2, superficie 500 mq, Reddito Dominicale euro 1,16, reddito agrario euro 0,44.

Intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

PROVENIENZA STORICA DEL BENE E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (Abitazione) **(Particella n.726, sub.13)**

Gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva n. 30/2023, sono stati acquistati da [REDACTED]
[REDACTED], in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto di compravendita rogato dal notaio, Giampiero Monteleone di Serra San Bruno (VV), in data 6 luglio 1994**, Repertorio n.10475, trascritto a Catanzaro il 22 luglio 1994 ai numeri 14037/11537, con il quale [REDACTED], acquistavano, in



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] la piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto pignorato.

- **Certificato di destinazione Urbanistica del 30/06/1994 protocollo n.5922, richiesto da**
[REDACTED]

[REDACTED]. Il Comune di Serra san Bruno, nel Certificato di Destinazione Urbanistica, in ordine alla particella n.406 (ex 103), terreno su cui è stato edificato l'immobile di cui fa parte l'abitazione oggetto del pignoramento individuata al foglio 13, ricade in "*Zona B: Z.T.O. di completamento di tipo B: in tale zona è consentita l'edilizia residenziale con indice di fabbricabilità di 4mc/mq.*"

- **Concessione Edilizia n.310 del 23 dicembre 1996-** Pratica Edilizia n.96, Anno 1996,
[REDACTED]

[REDACTED] progetto redatto dall'ing. Domenico Sodaro, per l'esecuzione dei lavori di un fabbricato di civile abitazione, negozi e uffici a n.3 (tre) piani fuori terra oltre interrato, **VARIANTE** alla pratica edilizia 1/93.

- **Concessione Edilizia n.60/94**, richiesta in data **08 agosto 1994** [REDACTED]

[REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato in c.a. n.3 piani oltre il sottotetto, ubicato in Serra San Bruno via località "La segheria" sull'area individuata al foglio 13, mappale 406 (ex 103). Protocollo comunale n.7562/650 del 12 ottobre 1994.

Pratica Edilizia 1, anno 1993. Inizio lavori il 23/12/1997 termine il 23/12/1999.

- **Autorizzazione per la realizzazione dei lavori di completamento di un fabbricato per civile abitazione del 29/08/2002, protocollo comunale 1530/02, ubicato in località "la segheria"** ed edificato con Concessione Edilizia n.310/96 su lotto identificato al N.C.E.U. al foglio 13, Particella 406.

Vista l'istanza presentata in data 30/01/2002 protocollo 1580, intesa ad ottenere l'autorizzazione a completare i lavori, vista l'autorizzazione n.12970/99 del 17 gennaio 2001, con la quale si autorizzava il completamento dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n.310/96.

- **Atto di compravendita rogato dal Notaio Antonio Andreacchio di Soverato (CZ) in data 28 febbraio 2007**, repertorio n. 64268/18627, trascritto a Vibo Valentia il 07marzo 2007 ai numeri 1286/1088, con il quale [REDACTED] acquistavano, in
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED], la piena proprietà del cespite in oggetto. **Vedi allegato “a”**

PRECISAZIONI CATASTALI DELLA PARTICELLA n.726 SUB.13

- **L'unità immobiliare** in oggetto veniva individuata al N.C.E.U. del Comune di Serra San Bruno al foglio 13, particella n.726, Sub.13, **categoria F/3**, (fabbricato in corso di costruzione e quindi ancora non ultimato), località La segheria, piano primo.

Per **costituzione** del 17/03/2006, pratica n. VV0015431, in atti dal 17/03/2006 (n.243.1.72006);

- **L'unità immobiliare** in oggetto veniva individuata al N.C.E.U. del Comune di Serra San Bruno, al foglio 13, particella n.726, Sub.13, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, Rendita euro 290,51, località La segheria, snc, piano primo.

Per **ultimazione** del fabbricato del 04/01/2007, pratica n. VV0000758, in atti dal 04/01/2007 (n.17/2007);

- **L'unità immobiliare** in oggetto veniva individuata al N.C.E.U. del Comune di Serra San Bruno al foglio 13, particella n.726, Sub.13, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, Rendita euro 290,51, località La segheria, snc, piano primo.

Per **variazione nel classamento** del giorno 01/08/2007, pratica n. VV0103454, in atti dal 01/08/2007 (n.2330.1/2007);

- **L'unità immobiliare** in oggetto veniva individuata al N.C.E.U. del Comune di Serra San Bruno al foglio 13, particella n.726, Sub.13, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 129 mq. totale escluse aree scoperte 124 mq, Rendita euro 290,51, località La segheria, snc, piano primo.

Per **variazione** del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;

L'unità immobiliare in oggetto veniva individuata al N.C.E.U. del Comune di Serra San Bruno al foglio 13, particella n.726, Sub.13, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 129 mq. totale escluse aree scoperte 124 mq. Rendita euro 355,06, [REDACTED]
[REDACTED]

Per **diversa distribuzione degli spazi interni** del 14/03/2016, pratica n. VV0010156, in atti dal 14/03/2016 (n.2100.1/2016);

- **L'unità immobiliare** in oggetto veniva individuata al N.C.E.U. del Comune di Serra San Bruno al foglio 13, particella n.726, Sub.13, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie



catastale totale 129 mq. totale escluse aree scoperte 124 mq. Rendita euro 355,06, Via Martiri di Nassiriya, [REDACTED].

Per **variazione nel classamento** del 09/02/2017, pratica n. VV0005118, in atti dal 09/02/2017 (n.877.1/2017);

■ **L'unità immobiliare** in oggetto veniva individuata al N.C.E.U. del Comune di Serra San Bruno al foglio 13, particella n.726, Sub.13, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 129 mq. totale escluse aree scoperte 124 mq. Rendita euro 355,06, ■
[REDACTED]

Per **variazione toponomastica** del 30/03/2021, pratica n. VV0007938, in atti dal 30/03/2021 (n.1613.1/2021);

PROVENIENZA STORICA DEL BENE E SITUAZIONE EDILIZIA (Terreno) **(Particella n.468)**

L'unità immobiliare in oggetto risultava censita al Catasto Terreni del Comune di Serra San Bruno al foglio 7, particella n. 382, seminativo, classe 2, are 85.50, R.D. lire 38.475, R.A. lire 14.535, **situazione antecedente all'impianto meccanografico**;

- **L'unità immobiliare** in oggetto risultava censita al Catasto Terreni del Comune di Serra San Bruno al foglio 7, particella n. 382, seminativo, classe 2, are 74.50, R.D. lire 33.525, R.A. lire 12.665, **per frazionamento del 22/10/1984**, pratica n.194993, in atti dal 16/06/2001 (n.21. 1./1984);

- **L'unità immobiliare** in oggetto risultava censita al Catasto Terreni del Comune di Serra San Bruno al foglio 7, particella n. 382, seminativo, classe 2, are 60.80, R.D. lire 27.360, R.A. lire 10336, **per frazionamento del 08/03/1985**, pratica n.196191, in atti dal 18/06/2001 (n.11. 1/1985);

- **L'unità immobiliare** in oggetto risultava censita al Catasto Terreni del Comune di Serra San Bruno al foglio 7, particella n. 468, seminativo, classe 2, are 05.00, R.D. euro 1,16, R.A. euro 0,44, **per frazionamento del 20/06/1985**, pratica n.196868, in atti dal 18/06/2001 (n.23. 1/1985);

Detta Unità immobiliare veniva acquistata **con atto notarile, rogato in data 24/04/2007** dal **Notaio Maria Stella Tigani. Repertorio n.5.327, Raccolta n.2.632.**

Intervengono [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



██████████ vendono ciascuno per la quota di comproprietà pari a ½ (un mezzo), solidalmente per l'intero, un appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Serra San Bruno, località "Case Cuteri", della superficie catastale di mq. 500, confinante con proprietà di Colonnese Antonio, con ██████████ e con strade private, salvo altri, riportato nel N.C:T. in testa ai venditori, al foglio 7, particella ,n. **468**, are **05.00**, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 1,16, reddito agrario euro 0,44, a ██████████

Provenienza dell'Unità immobiliare censita al foglio 7, particella n. 468.

L'appezzamento di terreno è pervenuto ai venditori dai coniugi ██████████, in ██████████, in virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio Giampiero Monteleone, già di Serra San Bruno, **il 16/11/1994, repertorio n.10.995**, registrato all'Ufficio del Registro di Serra San Bruno il 06/12/1994 al n.627, serie I/V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 24/11/1994 **al n.18.406 R.P.**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, del 19/04/2007, certifica che la destinazione urbanistica dell'area interessata dalla particella n.468 (ex 225/b) del foglio 7 del catasto terreni ricade in area Z.T.O. di tipo E (zona Agricola), in tale zona è consentita l'edilizia residenziale con indice di fabbricabilità **di 0,03 mc/mq.** e la costruzione di impianti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, al deposito dei prodotti ed attrezzi agricoli con indice di fabbricabilità **di 0,25 mc/mq.** Il predetto terreno non risulta oggetto di vincoli di cui alla legge n.428/93 (Conversione in Legge, con modificazione, del Decreto Legge 30 agosto 1993 n.332, recante disposizioni urgenti per fronteggiare il rischio incendi nelle aree protette);

In merito al terreno individuato dalla particella n.468, insistono opere realizzate abusivamente di cui vi è agli atti ingiunzione di demolizione delle opere abusive, notificata in data 01/06/2016.

Gli identificativi catastali degli immobili sottoposti a pignoramento corrispondono.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, L'abitazione censita al foglio di mappa n.13, particella n.726, il sub. n. 13, piano primo, categoria A/3, consistenza 5,5



vani, indirizzo [REDACTED] e il terreno censito al foglio di mappa 7, particella 468, sono corrispondenti a quelli indicati nella visura catastale.

Vedi allegato "a"

PROVVEDA 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, comunica il sopralluogo di inizio operazioni peritali per la **data 06/12/2024 ore 15,30**, trasmesso con PEC alle parti costituite e spedito al debitore con raccomandata A/R. - Al Creditore Procedente;

-All'Avvocato Domicilio Legale Creditore Procedente

- Al Custode Nominato;

- Al Debitore con Raccomandata A/R numero **14482848621-5** spedita in data **26/11/2024**.

La sottoscritta c.t.u. comunica che effettua le operazioni peritali unitamente al custode nominato Avvocato Manuela Tavano. In data **06/12/2024 ore 15,30** si è svolto il sopralluogo. **Le parti costituite e il debitore hanno ricevuto, la comunicazione del sopralluogo, regolarmente eseguito, in data 06/12/2024 alle ore 15,30.**

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 **06/12/2024**, alle ore **15,30**, la sottoscritta c.t.u., congiuntamente al custode Avv. Manuela Tavano e al proprio collaboratore di studio, effettua il sopralluogo in Serra San Bruno, al fine di individuare i beni oggetto della Procedura Esecutiva n. 30/2023.

La sottoscritta c.t.u. prende visione della reale consistenza, rileva e verifica lo stato dei luoghi degli immobili, effettua la documentazione fotografica interna ed esterna, dei beni oggetto del compendio pignorato.



[REDACTED], consente l'accesso per effettuare i sopralluoghi e le operazioni peritali, il debitore viene identificato a mezzo di Carta d'Identità.

Vedi foto da 1 a 33 per gli immobili: Foglio 13, particella n.726, sub.13, categoria A/3; foglio 7, particella n.468, Terreno;

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

La documentazione necessaria a dare risposta al quesito è stata reperita dalla sottoscritta c.t.u. presso la Conservatoria dei R.R.I.I., all'Ufficio delle Entrate di Vibo Valentia, Sezione del Territorio, Notaio Maria Stella Tigani e al Comune di Serra San Bruno. **Vedi allegato "a" e "c"**

1) Immobile n.1

Comune di Serra San Bruno, **Foglio 13, Particella 726, Sub.13, categoria A/3**, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 129 mq. totale escluse aree scoperte 124 mq.

Intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Estremi dell'atto di provenienza: Atto di compravendita rogato dal Notaio Antonio Andreacchio di Soverato (CZ) in data 28 febbraio 2007, Rep. N. 64268/18627, trascritto a Vibo Valentia il 7 marzo 2007 ai numeri 1286/1088, con il quale i venditori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

hanno ceduto la piena proprietà del bene immobile individuato dalla particella n.726, sub.13, ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED]



I confini dell'immobile sono: nel prospetto [REDACTED]
[REDACTED] Nel prospetto laterale sinistro confina con corte perimetrale, nel prospetto posteriore [REDACTED], il prospetto laterale destro con corte perimetrale.

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

2) Immobile n.2

Comune di Serra San Bruno, **Foglio 7, Particella 468, qualità seminativo**, classe 2, superficie 500 mq, Reddito Dominicale euro 1,16, reddito agrario euro 0,44.

Intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Estremi dell'atto di provenienza: l'unità immobiliare acquistata con atto notarile, rogato in data 24/04/2007, dal Notaio Maria Stella Tigani, Repertorio n.5.325, Raccolta n.2.632.

Vendono i signori: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] solidalmente per l'intero, un appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Serra San Bruno, località "Case Cuteri", della superficie catastale di mq. 500, [REDACTED]

[REDACTED]
I confini dell'immobile, confina con la proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

Il pignoramento è stato trascritto in data **04/07/2023** presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio Pubblicità immobiliare, al **Registro Generale n. 4258** e al **Registro Particolare n.3376** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1

Soggetto n.1

Contro [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
Soggetto n.2

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile n.1-Comune Serra San Bruno, (VV) Censito al Catasto Fabbricati, **al Foglio 13, particella n.726, sub. 13 natura, A/3** Abitazione di tipo economica, consistenza 5,5 vani, indirizzo [REDACTED]

Immobile n.2-Comune Serra San Bruno, (VV) Censito al Nuovo Catasto Terreni, al Foglio 7, **particella n.468, Natura Terreno**, qualità, seminativo, consistenza 5 are.

3) *A fornire una sommaria descrizione del bene;*

Vedi foto 1 a 33. Vedi allegato “b” e Vedi allegato “a”. Vedi elaborato grafico rilevato

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento, sono ubicate nel Comune di Serra San Bruno. **Vedi inquadramento territoriale, foto A e foto B.**

Descrizione della particella n.726, sub. n.13, piano primo, categoria A/3.

L'appartamento, posto al piano primo, si accede da pubblica via, [REDACTED], da un portone condominiale mediante scala. L'appartamento è composto da due bagni, una cucina pranzo, con termo camino e piccolo ripostiglio, due camere da letto, un salone, un ingresso/disimpegno che funge da spazio servente per i vani.

L'appartamento è dotato da quattro balconi. **Vedi foto n. 1 a 21;**

I vani sono illuminati da infissi in pvc con vetro camera. I bagni sono illuminati da finestre.

Vedi foto n.2, n.8, n.9, n.10, n.18 e n.21;

Il corridoio (Vedi foto n. 5) pavimentato in ceramica disimpegna i vani. **La cucina/pranzo** con termo camino, viene illuminata da un infisso, prospiciente su un balcone dove è presente una caldaia con bombola del gas per cucina e per l'acqua calda, nella cucina trova posto, **un piccolo ripostiglio. (Vedi foto n. 6, 7 e 8).**

Il salone viene illuminato da un infisso. **Le due camere da letto** di cui una matrimoniale e una per ragazzi, sono illuminate da infissi, prospicienti sui balconi uno nel prospetto anteriore e uno sul prospetto laterale. **(Vedi foto n.19 e 20).** **I due bagni** sono dotati di tutti i principali sanitari, all'entrata, si trova il lavandino, accanto il water e il bidet, il bagno



principale con la vasca, il secondario con il piatto doccia. Pavimentati con piastrelle di ceramica, rivestiti di piastrelle in ceramica le pareti. **Vedi foto n. 5, 6, 7, 14, 15, 16, e 17).**

Le porte interne sono in legno, tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica.

Vedi foto n.5, n. 17.

L'appartamento ha l'impianto dei termosifoni alimentato dal termo camino. Le porte interne sono in legno in buone condizioni. [REDACTED] non ha fornito documentazione o certificazione in materia, riferita all'impianto elettrico. L'altezza dell'immobile è di ml. 2,70 circa. **Vedi allegato "b"**

Descrizione della particella n.468, categoria Terreno

Appezamento di terreno agricolo, ubicato fuori dal centro urbano, in località detta "Case Cuteri", della superficie catastale di metri quadrati 500, catastalmente seminativo, di fatto il terreno si presenta recintato, con muro perimetrale e rete sopra, si accede da un cancello, al suo interno, su di esso è edificata una struttura in blocchi di cemento e una struttura adibita a legnaia/deposito, realizzata con struttura in legno e manto di copertura con pannelli coibentati. La coltura dichiarata in visura catastale non esiste. Antistante la struttura, lo spazio è pavimentato con una gettata di cls. La struttura in blocchi di cemento è di forma rettangolare, nel prospetto ha tre bucaure due di grandi dimensioni e una bucaura piccola, con finestra laterale che illumina il vano con il camino. Le porte esterne realizzate in ferro.

Vedi foto n.22 a n. 26.

La copertura è realizzata con struttura in legno e manto in pannelli coibentati, predisposto per l'utilizzo come cella frigorifera. **Vedi foto n.30 e n. 32.**

L'interno della struttura è suddiviso in vani, di cui uno ha un camino, vi è un bagno con i sanitari (WC e lavandino). Le porte sono in legno ed è pavimento con piastrelle di ceramica. L'immobile molto probabilmente viene utilizzato dalla [REDACTED], il camino con delle sedie e tavolo, denota una frequentazione. Molto probabilmente la struttura viene utilizzata come deposito, in alcuni ambienti vasche e materiale vario. Non si notavano attrezzi agricoli di fatto il terreno non è coltivato. **Vedi foto n.27, 28, 29, 32 e 33.**

La giacitura dell'appezzamento è pianeggiante, non si notano ristagni d'acqua. L'acqua all'interno della struttura viene attinta da un pozzo interno alla proprietà, per come detto dal Signor [REDACTED]. L'esposizione è ottima. L'accesso avviene dalla strada principale per mezzo di una stradina che permette un comodo accesso all'appezzamento di terreno.

Il terreno poco distante dal centro urbano.



La struttura è realizzata abusivamente senza le dovute autorizzazioni. La particella n.468 del foglio n.7, ricade in zona omogenea di tipo "E" (Agricola). Gli interventi edilizi ammessi sono regolati dalle norme tecniche di attuazione associate al vigente P.R.G. nonché alle vigenti disposizioni regionali in materia (legge 19/2002 e s.m.i. art.50, 51 e 52).

Le N.T.A. del P.R.G. in tale zona consente l'edilizia residenziale con un indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq. e la costruzione di impianti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, al deposito dei prodotti ed attrezzi agricoli con indice di fabbricabilità di 0,25 mc/mq.

L'appezzamento risulta sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923. Il Comune di Serra San Bruno ha notificato ingiunzione di demolizione n.1 del 01/06/2016, il Signor [REDACTED] non ha ottemperato alla demolizione.

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 in essere del compendio pignorato, sono detenuti dal proprietario, il Signor [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]. Gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Serra San Bruno, al foglio di mappa n.13, particella n.726, individuata da Subalterno n. 13, posta al piano [REDACTED] [REDACTED];

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Serra San Bruno, al foglio di mappa n.7, particella n.468, è un appezzamento di terreno con sopra un fabbricato abusivo, detenuto dai signori [REDACTED]

I dati catastali sono corrispondenti, individuano la particella catastale.

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 c.t.u. avendo fatto accurate indagini, **non è venuta** a conoscenza di eventuali vincoli, storici, culturali o archeologici, oneri, altri pesi, limitazioni e spese condominiali.

La seguente unità immobiliare, individuata dalla **particella n.726, sub n.13, categoria A/3**, censita al **foglio 13** del Comune di Serra San Bruno, piano primo, ubicata nel centro urbano, poco distante dalla sede del Comune, ben collegata sia con i servizi e con la rete infrastrutturale, non ricade in area sottoposta a nessun vincolo.

Eseguite accurate indagini, venuta a conoscenza dell'abusivismo edilizio e del vincolo idrogeologico.

La **particella n.468, terreno, censita al foglio 7** del Comune di Serra San Bruno, ricade in **area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923**.

Sul terreno è stato edificato un immobile abusivo, oggetto di ingiunzione alla demolizione.

**Costo della demolizione: 110 mq + 20 mq. =130 mq. x euro 25,00 =
euro 3.250,00**

Il costo della demolizione, rimozione dei detriti comprende il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti.

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si rilevano, ipoteca volontaria, ipoteca legale e i pignoramenti immobiliari trascritti presso L'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) IPOTECA VOLONTARIA: Concessa a garanzia di un mutuo stipulato con atto per Notaio Antonio Andreacchio di Soverato (CZ) in data 28 febbraio 2007, rep. N.64269/18628, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 marzo 2007 ai numeri 1287/215, per la somma di euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero, zero) a favore della "BANCA NAZIONALE DEL



LAVORO S.P.A” con sede in Roma, Codice Fiscale 00651990582 e contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante la piena proprietà dell’unità immobiliare individuata al Foglio 13, particella n.726, Subalterno n.13;

2) IPOTECA LEGALE: iscritta presso L’Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 6 dicembre 2012 al Registro Generale n. 6923 e Registro Particolare n. 530, derivante da 0300 RUOLO (ART.77 del D.P.R. N.602 del 1973) per la somma di euro 96.100,48 (novantaseimilacentο virgola quarantotto) a favore di “EQUITALIA SUD S.P.A.” con sede in Roma, Codice Fiscale 11210661002, Domicilio ipotecario eletto Viale Kennedy-Condominio Villa Paola-Vibo Valentia, [REDACTED]

[REDACTED], gravante la quota di ½ (un mezzo) della piena proprietà immobiliare individuata al foglio 13, particella n.726, Subalterno n.13;

3) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Trascritto presso L’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 4 agosto 2015 al registro Generale n. 3535 al Registro Particolare n. 2977 a favore di “BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A”. con sede in Roma, Codice Fiscale 09339391006, contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante la piena proprietà dell’unità immobiliare individuata al Foglio 13, particella n.726, Subalterno n.13;

4) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Trascritto presso L’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 4 luglio 2023 al Registro Generale n. 4258 e al Registro Particolare n. 3376 a favore della società “SAPHIRA SPV S.R.L”. con sede in Roma, Codice Fiscale 09520510968, [REDACTED]

[REDACTED], gravante la piena proprietà **dell’unità negoziale n.1. Immobile n.1** Comune di Serra San Bruno, Catasto fabbricati, Foglio 13, particella n.726,



Subalterno, n.13, natura A/3 abitazione di tipo economico, indirizzo [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile n.2 Comune di Serra San Bruno, Catasto terreni, Foglio 7, particella n.468, consistenza 5 are; **Vedi allegato "c"**

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

In relazione all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiali la sottoscritta non è venuta a conoscenza, ha solamente riscontrato che l'immobile realizzato abusivamente sul suolo della particella n.468 censita al foglio 7. non è possibile effettuare la sanatoria per cui ha quantizzato il costo necessario alla demolizione.

Costo della demolizione: 110 mq + 20 mq. =130 mq. x euro 25,00= euro 3.250,00

Non risultano ulteriori iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle sopra indicate.

7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D. Lgvo 378/01. Indichi in particolare gli estremi della concessione ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967

Negli archivi comunali e nei registri dei titoli edilizi sono presenti relativamente agli immobili oggetto della Procedura Esecutiva n.30/2023, gli atti di seguito elencati:

Concessione Edilizia n.310 del 23 dicembre 1996- Pratica Edilizia n.96, Anno 1996,

[REDACTED]

[REDACTED], progetto redatto dall'ing. Domenico Sodaro, per l'esecuzione dei lavori di un



fabbricato di civile abitazione, negozi e uffici a n.3 (tre) piani fuori terra oltre interrato, **VARIANTE** alla pratica edilizia 1/93.

-Concessione Edilizia n.60/94, richiesta in data **08 agosto 1994** da [REDACTED], ubicato in Serra San Bruno via località "La segheria" sull'area individuata al foglio 13, mappale 406 (ex 103). Protocollo comunale n.7562/650 del 12 ottobre 1994.

Pratica Edilizia 1, anno 1993. Inizio lavori il 23/12/1997 termine il 23/12/1999.

-Autorizzazione per la realizzazione dei lavori di completamento di un fabbricato per civile abitazione del 29/08/2002, protocollo comunale 1530/02, ubicato in località "la segheria" ed edificato con Concessione Edilizia n.310/96 su lotto identificato al N.C.E.U. al foglio 13, Particella 406.

Vista l'istanza presentata in data 30/01/2002 protocollo 1580, intesa ad ottenere l'autorizzazione a completare i lavori, vista l'autorizzazione n.12970/99 del 17 gennaio 2001, con la quale si autorizzava il completamento dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n.310/96.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare censita al **foglio 13**, individuata dalla particella **n.726, subalterno n.13** è stato realizzato con **Concessione Edilizia n.60/1994 e con la Concessione Edilizia di Variante n.310/1996.**

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

Relativamente all'immobile censito al **foglio n.7** individuato dalla **particella n.468** di are 5, riportato in **Catasto Terreni**, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 1,16 e reddito agrario euro 0.44.

Risulta dagli atti del Comune di Serra San Bruno che in data **12/04/2016** a seguito di esposto di segnalazione di abuso edilizio, acquisito al numero di protocollo 5539 del 06/04/2016, sono stati accertati dal Responsabile dell'Area Tecnica Manutentiva, lavori edili in assenza del titolo abilitativo, (Permesso a Costruire). Emanata l'ordinanza n.1 del **01/06/2016** di ingiunzione di demolizione delle opere abusive, notificata in data 01/06/2016 a Costa Domenico.

In data **17/10/2016** si prende atto che non ha ottemperato alla demolizione delle opere realizzate abusivamente, il proprietario, Costa Domenico;

Si prende atto che non risultano presentate istanze di sanatoria, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune, viene redatto il verbale di inottemperanza all'ordinanza n.01 del 01/06/2016.



In data **18/11/2016**, il Comune risponde al Responsabile dell'Area di Vigilanza Polizia Municipale avente per oggetto delega di indagini, Comunica quanto segue:

*"la particella n.468 del foglio 7, ricade in zona omogenea di tipo **"E"** (agricola). Gli interventi edilizi ammessi sono regolati dalle norme tecniche di attuazione associate al vigente P.R.G. nonché alle vigenti disposizioni regionali in materia (L.R.19/2002 e s.m.i. art.50, 51 e 52).*

Le N.T.A. del P.R. G. in tale zona consente l'edilizia residenziale con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq. e la costruzione di impianti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, al deposito dei prodotti ed attrezzi agricoli con indice di fabbricabilità di 0,25 mc/mq.

La stessa risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923."

Non risulta presentata da parte del signor [REDACTED], alcuna richiesta di Sanatoria delle opere edilizie abusive realizzate sulla sopra richiamata particella catastale.

Per quanto riguarda la sanabilità delle opere abusive realizzate si rappresenta che le stesse possono essere sanate solamente in base a quanto prescrive l'art.36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. solo se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso stesso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Oltre alla necessità di sanare le stesse opere presso:

il competente dipartimento regionale, relativa alla violazione riguardo la normativa sismica;

il competente dipartimento regionale, per quanto riguarda la violazione di cui al R.D.

3267/1923;"

Gli atti del Comune sono trasmessi alle autorità giudiziarie (Procura della Repubblica di Vibo Valentia) competenti in materia, infatti viene citato negli atti del Comune, un procedimento penale n.1700/16 a carico di [REDACTED]

Si riporta quanto sancito dall'art.36.

Ai sensi dell'art.36 e 36-bis del D.P.R. 380/01 testo unico dell'edilizia, si riporta art.36 (L)

*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria **se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**¹*



2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.²

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

1-2, Comma modificato dalla legge 105/24 di conversione del D.Lgs 69/2024.

Conclusioni dopo aver visionato la documentazione agli atti del Comune di Serra San Bruno, L'opera realizzata abusivamente senza un titolo abilitativo non può essere sanata non ricorre la doppia conformità, deve essere demolita e ripristinato lo stato iniziale del terreno. Viene quantizzato il costo della demolizione. La superficie esigua del lotto e gli indici di fabbricabilità non permettono l'edificazione, zona agricola e l'eventuale realizzazione di un piccolo deposito attrezzi è legittimato dalla coltivazione del fondo, che di fatto non è coltivato.

Vedi allegato "f" 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;

A seguito del sopralluogo effettuato si è constatato che la planimetria Catastale dell'immobile censito al foglio 13, particella n. 726 sub. n.13, depositata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, è conforme allo stato di fatto.

Per quanto concerne il terreno individuato dalla particella n.468, censita al foglio 7 non si procede con l'accatastamento poiché l'immobile è abusivo e non può essere sanato. Manca del titolo abilitativo requisito necessario per poter procedere all'accatastamento.

Per questo motivo non è possibile l'accatastamento di un immobile abusivo poiché non vi è un nuovo condono o un permesso di costruire in sanatoria, queste due opzioni possono in alcuni casi risanare la situazione.

Un immobile abusivo accatastato è un immobile che ha seguito un condono o una sanatoria, ha potuto acquisire un titolo abilitativo e quindi non è più considerato irregolare.

Nella fattispecie non è stata presentata nessuna richiesta di Permesso a costruire in sanatoria.



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;*

L'Attestato di Prestazione Energetica è un documento che attesta la prestazione e la classe energetica di un immobile e indica gli interventi migliorativi più convenienti. L'APE è **obbligatoria** nei casi di compravendita immobiliare, per i contratti di nuova locazione, gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione e i contratti di gestione degli impianti termici e di climatizzazione degli edifici pubblici.

Attestazione della prestazione energetica per immobile non dotati di impianti. D.M. Requisiti Minimi del 26/06/2015. In conformità con il paragrafo 2.1 dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici) il calcolo della prestazione energetica prende in considerazione i servizi effettivamente presenti nell'edificio con l'eccezione degli impianti di climatizzazione invernale (per tutti gli edifici) e di produzione di acqua calda sanitaria (per i soli edifici residenziali) che si considerano **sempre presenti**.

Pertanto in caso di loro effettiva assenza è necessario simulare la presenza dell'impianto di riscaldamento (e di produzione di ACS nel solo caso di edifici residenziali) ammettendo la presenza degli impianti standard indicati nella Tabella 1 (Tecnologie standard dell'edificio di riferimento) del paragrafo 5.1 dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015, in particolare, per la caratterizzazione dei sottosistemi di utilizzazione si farà riferimento alla Tabella 7 dell'appendice A del D.M. 26/06/2015 mentre per la caratterizzazione dei sottosistemi di generazione si farà riferimento alla Tabella 8 dell'Appendice A del D.M. 26/06/2015.

Per la redazione dell' APE, si utilizza specifico software, che effettua una simulazione dell'**analisi energetica dell'immobile** prendendo in considerazione alcuni parametri: Elaborati i calcoli, compilato il documento e rilasciato **l'APE** nel quale si sintetizza le



caratteristiche energetiche dell'immobile, viene inviato alla Regione Calabria, che rilascia in protocollo sulla certificazione APE.

In riferimento al collaudo degli impianti ai sensi della legge n.46 del 05/03/1990 e smi il signor [REDACTED] non ha fornito dichiarazione e documentazione. Nell'immobile vi è l'impianto di riscaldamento con termo camino.

Conclude in merito, gli immobili evidentemente non detengono la certificazione energetica, non è stata consegnata la copia della certificazione energetica, non è stata consegnata la copia della documentazione in tema di installazione impianti elettrici all'interno degli edifici, non è agli atti tale documentazione.

La sottoscritta c.t.u. provvederà alla redazione della Certificazione Energetica "APE" in fase di vendita. **Vedi foto "da 16 a 27".**

- 10)** *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.*

Concorrono alla determinazione della stima alcuni elementi fondamentali:

Tipologia della struttura, dotazione e grado di finitura, stato di conservazione, posizione, l'estetica dell'immobile, la zona, il punto di vista sociale e demografico, la sicurezza del luogo e la qualità dei servizi offerti, tenuto conto del fatto che l'immobile è di categoria

A/3, all'interno ha un discreto stato di conservazione.

Gli impianti in discrete condizioni. Valutata la consistenza dell'immobile 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 a un plausibile valore di mercato del bene pignorato si è preferito nella fattispecie:

- 1)** Mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette degli immobili stessi redatte dalle agenzie immobiliare del Comune di Serra San Bruno e delle agenzie viciniori. Al fine di risalire al valore di mercato (Valore Venale) dell'immobile in oggetto, sono state effettuate approfondite indagini.



2) I valori immobiliari OMI riportano la tipologia destinazione Residenziale, il risultato dell'interrogazione per l'anno 2024 primo semestre per il Comune di Serra San Bruno. Evidenzia la tipologia prevalente, abitazione di tipo economico. Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle loro provvigioni spettante all'agente immobiliare e dunque più vicini alla libera contrattazione di mercato. Dalla valutazione delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica. La superficie commerciale considerata è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Immobile n.1,

Comune Serra San Bruno, (VV) Censito al Catasto Fabbricati, **al Foglio 13, particella n.726, sub. 13, Categoria A/3**, classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale, totale **129 mq.** totale aree scoperte **124 mq.** Rendita euro **355,06**, Piano Primo, indirizzo [REDACTED]

Si esegua la stima comparativa tra i valori OMI e di mercato.

I valori immobiliari OMI riportano la tipologia destinazione Residenziale (Abitazioni di tipo economico)

Comune Serra San Bruno, Fascia/zona: Centrale Microzona catastale n:0

Risultato dall'interrogazione: **anno 2024-Semestre 1**

Abitazione di tipo economico (valore OMI euro/mq.) **min. €. 460,00 max 610,00 = 1070,00: 2 = 535,00 €/mq.**

La stima comparativa di mercato

Consultazione delle Agenzie Immobiliari presente sul territorio di Serra San Bruno, Vibo Valentia, e Agenzie Nazionali, Consulenti Immobiliari, Borsino Immobiliare e Siti internet (www.idealista.it; www.immobiliare.it; mitula.it; www.risorseimmobiliari.it; www.KiJiJi.it, casa.it, agenzia immobiliare spazio) anno 2024/2025. Dalla valutazione delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

La superficie residenziale considerata è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

La stima comparativa di mercato

min. €. 520,00 max 680,00 = €. 1.200,00: 2 = 600,00 €/mq.



Valore mediato OMI euro 535,00 mq + valore mediato di mercato 600,00 €/mq. =
1135,00: 2 = 567,50 €/mq.

Immobile n. 1 Part. 726, sub. 13 categoria A/3

Valore mediato 567,50 €/mq. x 129 mq = €. 73.207,50

Arrotondato €. 73.207,00

Questo valore rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, considerato nello stato attuale di disponibilità, di conservazione e di manutenzione. Per l'immobile in oggetto, e in genere per tutti i fabbricati costruiti negli anni ottanta/novanta, 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 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 e una giustificazione del loro giudizio estimativo, e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono a una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Conclusione del processo estimativo per gli immobili oggetto della **Procedura di Esecuzione Immobiliare 30/2023**, determinati i valori della proprietà del signor [REDACTED]

Valori risultanti dalla stima degli immobili attraverso i valori OMI e la media delle valutazioni fatte dalle agenzie immobiliari di zona;

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. Ritengo che i beni sotto l'aspetto strutturale non siano frazionabili poiché non determinano quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

Immobile n.2

Comune Serra San Bruno, (VV) Censito al Catasto Terreni, **al Foglio 7, particella n.468**, Qualità classe, Seminativo, classe 2 **mq. 500**, Reddito Dominicale euro 1,16, Reddito Agrario euro 0,44.

I dati Catastali identificano il terreno sono corretti.

Valutazione complessiva del lotto Criterio di Stima-Comparativa di mercato

Il valore di mercato relativo al terreno in oggetto sarà determinato tramite procedimento diretto "sintetico-comparativo di mercato" basato sulla rilevazione dei valori di mercato riscontrati nelle zone assimilabili a quella in esame.

L'applicazione del procedimento consente la determinazione del più probabile valore di mercato che il bene in oggetto avrebbe alla data di redazione della presente perizia, tenuto conto di tutte quelle variabili che saranno determinanti al fine di poter stabilire il valore di mercato, quali le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il procedimento in esame consiste sostanzialmente nell'esaminare tali variabili facendone una media finale che costituirà la base di partenza della stima, adottando come parametro di riferimento il valore unitario per metro quadro di superficie **(euro/mq)**.

Trattandosi di terreno agricolo, inoltre, un utile riferimento è costituito dai valori di mercato espressi dalle varie agenzie, poiché le compravendite, spesso riportano valori catastali e non il valore effettivo, al fine di esprimere una valutazione più congrua del bene in esame si ricercano i valori di mercato e si eseguono le comparazioni.

Si considerano anche i Valori Agricoli Medi (VAM) introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari



coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In particolare a seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regione Calabria (BURC). I VAM pubblicati sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Provinciali Espropri. Per quanto riguarda i valori agricoli Medi della Provincia di Vibo Valentia è reperibile presso l'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia l'annualità del 2016, pubblicata il 20/02/2017, Riferiti alla Regione Agraria n.1 Montagne di Serra San Bruno.

Nello specifico, i Valori Agricoli Medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per l'anno 2016 (ultimo riferimento reperibile) conoscendo le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendo tra il valore massimo e minimo espresso in euro/ha con i seguenti criteri. Utilizzare i valori agricoli medi su un terreno che di fatto non è agricolo, pur ricadendo in zona agricola poiché è edificato abusivamente senza titolo abilitativo.

Inoltre per quanto riguarda il fondo agricolo, si è tenuto conto delle informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, notizie acquisite presso le agenzie immobiliari e presso osservatorio immobiliare. I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente rivisti attraverso "coefficienti correttivi" assunti tendendo in considerazione



le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e dell'andamento del mercato immobiliare odierno.

Consultate le varie fonti di informazione, si considerano le specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione.

Accesso

E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo;

Accesso da pubblica via e ben collegato; **Ubicazione**

E' un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto al centro di Serra San Bruno con i servizi essenziali. La distanza dal centro incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore; **Esposizione**

E' un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali e presenza di monti all'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni. **Servizi**

Pozzo per attingere l'acqua, luce

Non si considerano Età piantagioni arboree o densità delle piante poiché non vi è traccia di questo. La zona agricola è abitata nel perimetro da altre abitazioni.

Comune Serra San Bruno, (VV) Censito al Catasto Terreni, **al Foglio 7, particella n.468**, Qualità classe, Seminativo, classe 2 mq. 500

La stima comparativa di mercato in Euro/mq

$$35,00 + 65,00 = 100 : 2 = 50,00 \text{ €/mq}$$

$$500 \times 50,00 = 25.000,00 \text{ €/mq}$$

Valore Terreno 25.000,00 €/mq

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;

Molto probabilmente si ha un condominio "minimo" composto da pochi



proprietari/condomini, requisito “minimo”, per l'appunto, affinché sorga un condominio, ovvero la comunione sulle parti e beni che restano comuni in quanto al servizio delle unità immobiliari private. Tuttavia, la disciplina del condominio minimo viene applicata anche al “piccolo condominio”. Attualmente l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del Procedimento Esecutivo n.30/2023, pur essendo formata da altre unità immobiliare, dove la scala d'accesso è comune a entrambe le unità abitative, come evidenziato dalla proprietà esecutata, per come riferito dal Signor Costa Domenico non è costituito giuridicamente un condominio, pertanto le spese ordinarie di gestione e la manutenzione delle parti comuni, eventuali spese straordinarie o spese non pagate sono probabilmente amministrate sulla base di accordi fra i proprietari.

Non è stato possibile reperire informazioni in merito alle spese straordinarie o spese non pagate. La sottoscritta c.t.u. non è venuta a conoscenza di spese fisse di gestione o di eventuali manutenzioni, trattandosi di unità immobiliari semplici, costituite dalla tipologia edilizia della linea con schema compositivo, di due unità abitative a piano, con pochi spazi comuni. La sottoscritta non ha rilevato 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:

1) IPOTECA VOLONTARIA: Concessa a garanzia di un mutuo stipulato con atto per Notaio Antonio Andreacchio di Soverato (CZ) in data 28 febbraio 2007, rep. N.64269/18628, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 marzo 2007 ai numeri 1287/215, per la somma di euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero, zero) a favore della “BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A” con sede in Roma, Codice Fiscale 00651990582 contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al Foglio 13, particella n.726, Subalterno n.13;



2) IPOTECA LEGALE: iscritta presso L'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 6 dicembre 2012 al Registro Generale n. 6923 e Registro Particolare n. 530, derivante da 0300 RUOLO (ART.77 del D.P.R. N.602 del 1973) per la somma di euro 96.100,48 (novantaseimilacento virgola quarantotto) a favore di "EQUITALIA SUD S.P.A." con sede in Roma, Codice Fiscale 11210661002, Domicilio ipotecario eletto Viale Kennedy-Condominio Villa Paola-Vibo Valentia, contro [REDACTED] [REDACTED] gravante la quota di ½ (un mezzo) della piena proprietà immobiliare individuata al foglio 13, particella n.726, Subalterno n.13;

3) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Trascritto presso L'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 4 agosto 2015 al registro Generale n. 3535 al Registro Particolare n. 2977 a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A". con sede in Roma, Codice Fiscale 09339391006 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al Foglio 13, particella n.726, Subalterno n.13;

4) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Trascritto presso L'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 4 luglio 2023 al Registro Generale n. 4258 e al Registro Particolare n. a favore della società "[REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], gravante la piena proprietà **dell'unità negoziale n.1.**

Immobile n.1 Comune di Serra San Bruno, Catasto fabbricati, Foglio 13, particella n.726, Subalterno, n.13, natura A/3 abitazione di tipo economico, indirizzo Via [REDACTED] [REDACTED]

Immobile n.2 Comune di Serra San Bruno, Catasto terreni, Foglio 7, particella n.468, consistenza 5 are; **Vedi allegato "c"**



3) *indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

1 Immobile n.1

Comune di Serra San Bruno, Foglio 13, Particella n. 726 Sub.13, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 129 mq. totale escluse aree scoperte 124 mq.

2 Immobile n.2

Comune di Serra San Bruno, Foglio 7, Particella n. 468, qualità seminativo, classe 2, superficie 500 mq, Reddito Dominicale euro 1,16, reddito agrario euro 0,44.

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) ;*

Considerata la tipologia dei beni pignorati e la condizione manutentiva discrete non si effettuano quantificazioni di costi per lo smaltimento, ma si quantizza il costo di demolizione del bene realizzato abusivamente e senza il titolo abilitativo.

Vedi allegato "a"

**Costo della demolizione: 110 mq + 20 mq. =130 mq. x €25,00 =
€3.250,00**

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 il bene è destinato esclusivamente ad abitazione/residenza.

Il terreno agricolo dovrebbe mantenere la sua destinazione colturale.

Gli immobili possono essere venduti in singoli lotti poiché la conformazione fisica/planimetrica delinea i beni nei confini.

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



In particolare i beni individuati molto probabilmente non hanno recepito contributi regionali o comunitari.

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

Gli immobili da quanto si è potuto accertare in fase dei sopralluoghi ed a vista, versano in stato discreto e possono essere venduti singolarmente. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nelle tavole allegate alla relazione insieme all'appropriata documentazione fotografica.

Vedi allegato "a" e Vedi allegato "b" e vedi foto da n.1 a 40

Immobile n. 1 Part. 726, sub. 13 categoria A/3

Valore mediato 567,50 €/mq. x 129 mq = €. 73.207,50

Arrotondato €. 73.207,00

Immobile n.2, particella n.468,

Qualità classe, Seminativo, classe 2 mq. 500

€/mq. 35,00 + 65,00 €/mq. = 100 : 2= €/mq 50,00

Mq. 500X €/mq 50,00= €. 25.000,00

Valore €. 25.000,00

Detrazioni: Si devono da tale valore detrarre i costi da sostenere a carico dell'eventuale aggiudicatario e necessario all'uso dell'immobile

€. 25.000,00 – 3.250,00 costo di demolizione del fabbricato abusivo=

Euro 21.750,00

Ciò è quanto 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 24/02/2025

IL C.T.U.
arch. Greco Maria Concetta

ELENCO ALLEGATI:



- a) *La Planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione e del verbale d'accesso e elaborato grafico di rilievo;*
- 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;*
- f) *Istanze- progetto depositato al Comune di Serra san Bruno*



a) La Planimetria del bene, la visura catastale attuale, il verbale d'accesso e Elaborato grafico di rilievo;



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

1) IPOTECA VOLONTARIA: Concessa a garanzia di un mutuo stipulato con atto per Notaio Antonio Andreacchio di Soverato (CZ) in data 28 febbraio 2007, rep.



N.64269/18628, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 marzo 2007 ai numeri 1287/215, per la somma di euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero, zero) a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A" con sede in Roma, Codice Fiscale 00651990582 contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al Foglio 13, particella n.726, Subalterno n.13;

2) IPOTECA LEGALE: iscritta presso L'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 6 dicembre 2012 al Registro Generale n. 6923 e Registro Particolare n. 530, derivante da 0300 RUOLO (ART.77 del D.P.R. N.602 del 1973) per la somma di euro 96.100,48 (novantaseimilacenti virgola quarantotto) a favore di "EQUITALIA SUD S.P.A." con sede in Roma, Codice Fiscale 11210661002, Domicilio ipotecario eletto Viale Kennedy-Condominio Villa Paola-Vibo Valentia, [REDACTED] della piena proprietà immobiliare individuata al foglio 13, particella n.726, Subalterno n.13;

3) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Trascritto presso L'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 4 agosto 2015 al registro Generale n. 3535 al Registro Particolare n. 2977 a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A". con sede in Roma, Codice Fiscale 09339391006 contro [REDACTED] [REDACTED], gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al Foglio 13, particella n.726, Subalterno n.13;

4) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Trascritto presso L'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 4 luglio 2023 al Registro Generale n. 4258 e al Registro Particolare n. a favore della società

"[REDACTED] contro [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] gravante la piena proprietà **dell'unità negoziale n.1.**

Immobile n.1 Comune di Serra San Bruno, Catasto fabbricati, Foglio 13, particella n.726, Subalterno, n.13, natura A/3 abitazione di tipo economico, indirizzo Via Martiri di Nassiriya n.4;

Immobile n.2 Comune di Serra San Bruno, Catasto terreni, Foglio 7, particella n.468, consistenza 5 are;



d) *La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenza su foglio separato*

MODELLO IDENTIFICATIVO DEI DATI IPOCATASTALI DELL'IMMOBILE PER SINGOLO LOTTO:
(UNITA'RESIDENZIALE)

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE N.1: Comune, via, numero civico, qualità dell'immobile (capannone, appartamento, ufficio, esercizio commerciale, autorimessa, terreno ecc.);

Comune di Serra San Bruno, Via [REDACTED], appartamento, posto al piano [REDACTED].

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



L'immobile, ha una consistenza di 5,5 vani di mq 129, posto al piano primo, con accesso da pubblica via, [REDACTED], composto da un corridoio, tre camere, cucina/pranzo e due bagni.

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

Immobile ubicato nel Comune Serra San Bruno, (VV), Censito al Catasto Fabbricati, **al Foglio 13, particella n.726, sub. 13, Categoria A/3**, classe 2 consistenza 5,5 vani, totale superficie catastale **129 mq.**, Rendita **euro 355,06**, Piano primo, indirizzo Via [REDACTED]

PERTINENZA: intera proprietà, quota di proprietà (indicazione dei contitolari), diritti reali parziali (superficie, servitù, usufrutto; fondo patrimoniale, ecc.), contratti di locazione o di godimento opponibili al fallimento sentenze di separazione, e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge;

PROVENIENZA DEL BENE;

Atto di compravendita rogato dal Notaio Antonio Andreacchio di Soverato (CZ) in data 28 febbraio 2007, repertorio n. 64268/18627, trascritto a Vibo Valentia il 07marzo 2007 ai numeri 1286/1088, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà del cespite in oggetto.

CONFINI: I confini dell'immobile sono: nel prospetto anteriore con pubblica via, [REDACTED]
[REDACTED] Nel prospetto laterale sinistro confina con corte interna nel prospetto posteriore con il sub.12, il prospetto laterale destro con corte interna



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

L'immobile edificato con concessione edilizia n. 60/94 prot. Comunale 7562/650 del 12/10/1994 con variante concessione edilizia n. 310/96. La planimetria rilevata corrisponde a quella catastale.

MODELLO IDENTIFICATIVO DEI DATI IPOCATASTALI DELL'IMMOBILE PER SINGOLO LOTTO:



(TERRENO)

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE N. 2: Comune, via, numero civico, qualità dell'immobile (capannone, appartamento, ufficio, esercizio commerciale, autorimessa, terreno ecc.);

Comune di Serra San Bruno, Località Case Cuteri, Terreno.

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

L'immobile, ha una consistenza di 500 mq. di forma rettangolare, recintato.

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

Comune di Serra San Bruno, Catasto terreni, Foglio 7, particella n.468, Seminativo di 2 classe, consistenza 5 are; Reddito Domenicale **euro 1,16**, Reddito Agrario euro 0,44.

PERTINENZA: intera proprietà, quota di proprietà (indicazione dei contitolari), diritti reali parziali (superficie, servitù, usufrutto; fondo patrimoniale, ecc.), contratti di locazione o di godimento opponibili al fallimento sentenze di separazione, e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge;

[REDACTED]

PROVENIENZA DEL BENE;

Estremi dell'atto di provenienza: l'unità immobiliare acquistata con atto notarile, rogato in data 24/04/2007, dal Notaio Maria Stella Tigani, Repertorio n.5.325, Raccolta n.2.632.

Vendono i signori: Papasodaro Cesare, nato a Serra san Bruno il 15/03/1962, codice fiscale PPSCSR62C15I639O, residente a Serra San Bruno, Via Nicolas Green n.11,

Commerciante e Andreacchi Teresina, nata a Vibo Valentia, il 07/03/1967, residente a Serra San Bruno, Via Nicolas Green n.11, casalinga, codice Fiscale NDRTSN67C47F537F, coniugati in regime di separazione dei beni, ciascuno per la quota di comproprietà pari a ½ (un mezzo), solidalmente per l'intero, un appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Serra San Bruno, località "Case Cuteri", della superficie catastale di mq. 500, [REDACTED]

[REDACTED]

CONFINI: I confini dell'immobile, confina con la proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]



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

Sul terreno si trova un immobile abusivo che non può essere sanato, viene quantizzato il costo di demolizione. €. 3.250,00 costo di demolizione del fabbricato abusivo



e) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;

f) Istanze- progetto depositato al Comune di Serra San Bruno



