

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA [REDACTED]

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 31/2017 R.G.E.

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

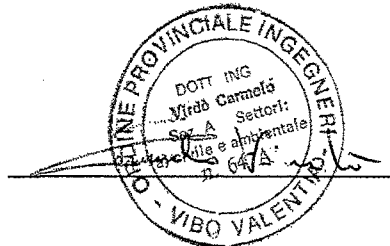
[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ENRICO FERRO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. CARMELO VIRDO'

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.
Ing. Carmelo Virdò



Ing. Carmelo Virdò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. 334/3329586, e-mail: ing.carmelovirdo@libero.it, pec: carmelo.virdo@ingpec.eu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Carmelo Virdò, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia col n. 647 A e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato in data 9 giugno 2017, giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Di Leo, esperto per la valutazione di stima dei beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 31/2017 R.G.E. e successivamente in data 13 giugno 2017 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito dando inizio alle operazioni peritali.

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattassi e dopo aver esaminato in primis la documentazione catastale occorrente, richiesta e ritirata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio, mediante comunicazione del 15 giugno 2017, veniva comunicato, al legale del creditore procedente, al debitore esecutato e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, la nomina del sottoscritto quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 31/2017 R.G.E., l'accettazione dell'incarico, l'inizio delle operazioni peritali e la data del primo sopralluogo, fissando quest'ultima per giorno 23 giugno 2017 alle ore 09:15, invitando contestualmente il debitore esecutato a consentire la visita ai medesimi immobili pignorati.

In data 23 giugno 2017, il sottoscritto Ing. Carmelo Virdò nella qualità di esperto per la stima dei beni oggetto di pignoramento, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Enrico Ferro si è recato in Mileto presso gli immobili oggetto di pignoramento e quindi da periziare, dove sul posto è stato rinvenuto il debitore esecutato Sig. [REDACTED]. Alla presenza del Custode Giudiziario e del debitore esecutato, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad eseguire i rilievi reputati necessari per l'espletamento dell'incarico conferito.

2. Quesiti

I quesiti sottoposti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Di Leo al sottoscritto C.T.U. Ing. Carmelo Virdò e riportati nel foglio "Formulazione del Quesito"

allegato e facente parte integrante del Provvedimento di nomina del 9 giugno 2017 sono i seguenti:

- **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/i bene/i al/i debitore/i;

aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e il 2009, senza risalire al titolo di acquisto.

In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art. 567 c.p.c..

N.B. Qualora vi siano problemi sul punto della documentazione il c.t.u. relazionerà immediatamente al Giudice.

- **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai

comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;

- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
 7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

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 all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
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 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; **in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**
- b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
10. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo 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; **l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

11. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12. 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;
13. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
14. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.);
15. Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;
16. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;
17. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) La planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, l'A.P.E., certificazione di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- b) Documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- 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 coerenze su foglio separato;
- e) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;
- f) Depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice e ad una copia su supporto informatico (in formato Windows versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, al/i creditore/i intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso, indicando le relative ragioni.

Si autorizza l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi ai documenti relativi ad atti di acquisto e a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali, rettifica catastale all'attualità.

Autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Autorizza l'esperto ad avvalersi di un ausiliario per l'effettuazione dei rilievi ove ciò si renda necessario secondo le circostanze;

Avverte l'esperto che dovrà comunicare l'elaborato alle parti e al custode nominato a mezzo posta elettronica certificata (ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), almeno venti giorni prima del deposito; le stesse parti potranno fare pervenire all'esperto entro i 10 giorni successivi osservazioni esclusivamente tecniche; il C.T.U. prenderà posizione sulle stesse e solo all'esito depositerà l'elaborato finale, nel rispetto del termine oggi stabilito, ossia almeno il giorno prima dell'udienza fissata.

3. Risposta ai quesiti

Esaminata la documentazione agli atti relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi tra cui il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 c.p.c., 2° comma) rilasciato in data 04 maggio 2017 a firma del Notaio Maria Chiara Bartole, da Bologna, relativamente ai beni intestati al Sig. [REDACTED] siti nel Comune di Mileto (VV) ed identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16, sub. 6, sub. 7, sub. 8 e sub. 1101, effettuate le dovute verifiche, acquisita per quanto possibile la documentazione ritenuta necessaria presso gli Enti competenti, effettuata ogni operazione reputata necessaria ed eseguito il sopralluogo in data 23 giugno 2017 presso gli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina Di Leo, le cui risposte vengono di seguito riportate:

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso alPimmobile

Previa comunicazione scritta, trasmessa in data 15 giugno 2017 al legale del creditore precedente e per conoscenza al Custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato mediante posta elettronica certificata e al debitore esecutato mediante raccomandata A/R (si veda l'Allegato n. 1), veniva comunicato, la nomina del sottoscritto Ing. Carmelo Virdò quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 31/2017 R.G.E. del Tribunale di Vibo Valentia, l'accettazione dell'incarico, l'inizio delle operazioni peritali e la data del primo sopralluogo, fissando quest'ultima per giorno 23 giugno 2017 alle ore 09:15, invitando contestualmente il debitore esecutato a consentire la visita ai medesimi immobili pignorati.

Nella medesima data del 23 giugno 2017, l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Mileto (VV) ed identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16, sub. 6, sub. 7, sub. 8 e sub. 1101 è avvenuto in maniera regolare alla presenza del sottoscritto C.T.U., del Custode Giudiziario Avv. Enrico Ferro e del debitore esecutato Sig. [REDACTED], così come riportato nel Verbale di accesso del 23 giugno 2017 (si veda l'Allegato n. 2).

2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da cinque immobili ubicati nel Comune di Mileto (VV), identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16**, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 231,63, Corso Umberto I, piano 2; (abitazione di tipo economico); (**Immobile "A"**);
- **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6**, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, Rendita Euro 19,63, Traversa XVI di Via Luglio, piano S1; (magazzino/locale di deposito); (**Immobile "B"**);
- **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7**, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, Rendita Euro 20,61, Traversa XVI di Via Luglio, piano S1; (magazzino/locale di deposito); (**Immobile "C"**);
- **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8**, categoria C/2, classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita Euro 23,55, Traversa XVI di Via Luglio, piano S1; (magazzino/locale di deposito); (**Immobile "D"**);
- **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 1101 (precedentemente sub. 17 e sub. 18)**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 352,48, Corso Umberto I, piano 3; (abitazione di tipo civile); (**Immobile "E"**).

(Per le visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa si veda l'Allegato n. 3).

L'Atto di pignoramento immobiliare del 12 gennaio 2017 relativo agli immobili oggetto di perizia per l'intera quota di proprietà è stato notificato al debitore esecutato in data 17 febbraio 2017. I dati relativi alla Trascrizione sono i seguenti:

- **TRASCRIZIONE del 06/04/2017**– Registro Particolare 1655 Registro Generale 2024, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 158 del 17/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

L'immobile "A", ossia l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto (VV) al **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16**, (abitazione di tipo economico), è pervenuto al debitore esecutato Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED].

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per donazione da parte dei Signori [REDACTED] e [REDACTED], con Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143, trascritto il 10 maggio 1991, registro particolare n. 7946, registro generale n. 9345 (si veda l'Allegato n. 4);

Nel medesimo atto viene riportato che il medesimo immobile è confinante con il vano scala, con l'appartamento di proprietà di [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con la Traversa 16 luglio ed il distacco da Corso Umberto, su cui prospetta.

Sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo e di quanto riportato nell'Estratto di mappa catastale e nell'Elaborato planimetrico, facendo le visure catastali dei subalterni limitrofi, si è in grado di affermare che il medesimo immobile è attualmente confinante con il vano scala, con l'appartamento di proprietà di [REDACTED], con la Traversa XVI di Via Luglio (nell'elaborato planimetrico riportata come Via Firenze) e con il distacco da Corso Umberto I, salvo se altri.

L'immobile "B", ossia l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto (VV) al **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6**, (magazzino/locale di deposito), è pervenuto al debitore esecutato Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per donazione da parte dei Signori [REDACTED] e [REDACTED], con Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143, trascritto il 10 maggio 1991, registro particolare n. 7946, registro generale n. 9345 (si veda l'Allegato n. 4);

Nel medesimo atto viene riportato che il medesimo immobile è confinante con il corridoio d'accesso condominiale, con il garage di proprietà di [REDACTED], colla Traversa 16 luglio e con il garage avanti descritto (Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7).

Sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo e di quanto riportato nell'Estratto di mappa catastale e nell'Elaborato planimetrico, facendo le visure catastali dei subalterni limitrofi, si è in grado di affermare che il medesimo immobile è attualmente confinante con il corridoio condominiale, con il magazzino/locale di deposito di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] con la Traversa XVI di Via Luglio (nell'elaborato planimetrico riportata come Via Firenze) e con il magazzino/locale di deposito di proprietà di [REDACTED], salvo se altri.

L'immobile "C", ossia l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto (VV) al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7, (magazzino/locale di deposito), è pervenuto al debitore esecutato Sig. [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per donazione da parte dei Signori [REDACTED] e [REDACTED], con Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143, trascritto il 10 maggio 1991, registro particolare n. 7946, registro generale n. 9345 (si veda l'Allegato n. 4);

Nel medesimo atto viene riportato che il medesimo immobile è confinante con il corridoio d'accesso condominiale, con il garage prima descritto (Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6) e con quello descritto avanti (Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8), e con la Traversa 16 luglio.

Sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo e di quanto riportato nell'Estratto di mappa catastale e nell'Elaborato planimetrico, facendo le visure catastali dei subalterni limitrofi, si è in grado di affermare che il medesimo immobile è attualmente confinante con il corridoio condominiale, con il magazzino/locale di deposito di proprietà di [REDACTED], con la Traversa XVI di Via Luglio (nell'elaborato planimetrico riportata come Via Firenze) e con il magazzino/locale di deposito di proprietà di [REDACTED], salvo se altri.

L'immobile "D", ossia l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto (VV) al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8, (magazzino/locale di deposito), è pervenuto al debitore esecutato Sig. [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per donazione da parte dei Signori [REDACTED] e [REDACTED], con Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143, trascritto il 10 maggio 1991, registro particolare n. 7946, registro generale n. 9345 (si veda l'Allegato n. 4);

Nel medesimo atto viene riportato che il medesimo immobile è confinante con il corridoio d'accesso condominiale, con il garage prima descritto (Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7), con la Traversa 16 luglio, e con la strada privata a distacco dalla proprietà Russo.

Sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo e di quanto riportato nell'Estratto di mappa catastale e nell'Elaborato planimetrico, facendo le visure catastali dei subalterni limitrofi, si è in grado di affermare che il medesimo immobile è attualmente confinante con il corridoio condominiale, con il magazzino/locale di deposito di proprietà di [REDACTED], con la Traversa XVI di Via Luglio (nell'elaborato planimetrico riportata come Via Firenze) e con strada ad uso pubblico, salvo se altri.

L'immobile "E", ossia l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto (VV) al **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 1101 (precedentemente sub. 17 e sub. 18)**, (abitazione di tipo civile), è pervenuto al debitore esecutato Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per donazione da parte dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] con Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143, trascritto il 10 maggio 1991, registro particolare n. 7946, registro generale n. 9345 (si veda l'Allegato n. 4);

Nel medesimo atto viene riportato che il medesimo immobile è confinante nell'insieme con la Traversa 16 luglio, col fabbricato di proprietà [REDACTED], e con l'area a distacco dal Corso Umberto e dalla strada privata, su cui prospetta.

Sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo e di quanto riportato nell'Estratto di mappa catastale e nell'Elaborato planimetrico, si è in grado di affermare che il medesimo immobile è attualmente confinante con il vano scala, con il distacco da Corso Umberto I, con la Traversa XVI di Via Luglio (nell'elaborato planimetrico riportata come Via Firenze) e con strada ad uso pubblico, salvo se altri.

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Mileto ed identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16 (Immobile "A")**, **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6 (Immobile "B")**, **Foglio**

di mappa 9 particella 306 sub. 7 (Immobile "C"), Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8 (Immobile "D"), Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 1101 (precedentemente sub. 17 e sub. 18) (Immobile "E").

Il terreno sul quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento, identificato nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio di mappa 9 particella 306, ha la seguente destinazione urbanistica:

- Nel Piano Regolatore Generale approvato: *fabbricato e corte ricadenti in – Zona B2 – Zona Completamente Costruita;*
- Nel Piano Strutturale Comunale adottato: *fabbricato e corte ricadenti in ATO 2B – Riorganizzazione e riqualificazione insediativa – Ambito urbano da riqualificare;*

La suddetta destinazione urbanistica viene riportata nel "Certificato di destinazione urbanistica" rilasciato dal Comune di Mileto, Area Tecnica, Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata, in data 29 giugno 2017 (si veda l'Allegato n. 5), in seguito ad apposita istanza presentata dal sottoscritto C.T.U..

In seguito ad apposita richiesta di *Attestazione inerente alle concessioni edilizie, licenze edilizie, permessi di costruire, atti di sanatoria, certificati di agibilità e di qualunque altro atto autorizzativo come per legge, risultante agli atti, relativamente ai suddetti immobili, nonché copia degli stessi* (relativamente agli immobili oggetto di pignoramento) fatta al Settore Urbanistica del Comune di Mileto in data 15 giugno 2017 (si veda l'Allegato n. 6), il medesimo Settore in riscontro alla predetta richiesta, comunicava al sottoscritto CTU *che da verifiche effettuate agli atti d'ufficio le pratiche richieste anche se catalogate non si riesce a reperirle, si fa presente che non appena il collega che cura la parte amministrativa rientra in ufficio si continuerà la ricerca ed in caso le saranno comunicate in seguito*" (si veda l'Allegato n. 7) ma successivamente non sono state trasmesse altre comunicazioni in merito, al sottoscritto C.T.U..

L'immobile "A" (Foglio di mappa 9 particella 306 Sub. 16) è un appartamento avente destinazione d'uso "abitazione di tipo economico", posto al piano secondo di un fabbricato a quattro piani fuori terra (oltre piano seminterrato) realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, sito nel Comune di Mileto (VV) tra Corso Umberto I e la Traversa XVI di Via Luglio e di cui fanno parte anche tutti gli altri immobili oggetto di pignoramento. L'appartamento è costituito da: ingresso, corridoio, cucina, tre camere da letto e due bagni, oltre i balconi. A tale appartamento si accede tramite una parte

condominiale (vano scala) e a quest'ultimo si accede tramite il portone d'ingresso posto sul fronte principale del fabbricato (Corso Umberto I). Tale appartamento, internamente, nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e le finiture interne risultano di buona qualità. Sulle facciate esterne dell'appartamento, si rilevano segni di usura dovuti al tempo e agli agenti atmosferici, che però al momento del sopralluogo erano tali da non richiedere urgenti interventi di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di avvolgibili. Le porte interne sono in legno. Gli impianti per quanto è stato possibile verificare sono in buono stato di manutenzione. L'appartamento è altresì dotato di impianto di riscaldamento e in alcuni vani sono presenti dei climatizzatori fissi. L'appartamento di che trattasi ha un'altezza media interna di circa 2,95 ml e una superficie commerciale pari a circa 151,00 mq. La superficie dei balconi (computata anche per il calcolo della superficie commerciale dell'appartamento) è pari a circa 31,80 mq. Al momento del sopralluogo avvenuto in data 23 giugno 2017 tale appartamento risultava adibito ad attività di Bed & Breakfast.

L'immobile "B" (Foglio di mappa 9 particella 306 Sub. 6) è un magazzino/locale di deposito, posto al piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani fuori terra (oltre piano seminterrato) realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, sito nel Comune di Mileto (VV) tra Corso Umberto I e la Traversa XVI di Via Luglio e di cui fanno parte anche tutti gli altri immobili oggetto di pignoramento. A tale magazzino/locale di deposito si accede sia dalla Traversa XVI di Via Luglio tramite una porta di accesso del tipo "basculante", che dal corridoio condominiale tramite una porta di accesso. Il magazzino/locale di deposito risulta collegato tramite i vani scala condominiali interni, alle altre unità immobiliari del fabbricato. Il magazzino/locale di deposito nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione. Esso è dotato di impianto elettrico, e, il debitore esecutato ha dichiarato che il medesimo impianto è collegato al contatore generale dei vani scala del Condominio poiché "bonariamente" con gli altri condomini è stata presa questa decisione. L'altezza interna è pari a circa 2,00 ml.

Tra le difformità emerse dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, la seguente difformità: diversa ubicazione della parete divisoria tra il sub. 6 e il sub. 7, implica che l'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi. In seguito al ripristino dello stato dei luoghi la superficie commerciale sarà pari a circa 23,00 mq.

L'immobile "C" (Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7) è un magazzino/locale di deposito, posto al piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani fuori terra (oltre piano seminterrato) realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, sito nel Comune di Mileto (VV) tra Corso Umberto I e la Traversa XVI di Via Luglio e di cui fanno parte anche tutti gli altri immobili oggetto di pignoramento. A tale magazzino/locale di deposito si accede sia dalla Traversa XVI di Via Luglio tramite una porta di accesso del tipo "basculante", che dal corridoio condominiale tramite una porta di accesso. Il magazzino/locale di deposito risulta collegato tramite i vani scala condominiali interni, alle altre unità immobiliari del fabbricato. Il magazzino/locale di deposito nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione. Esso è dotato di impianto elettrico, e, il debitore esecutato ha dichiarato che il medesimo impianto è collegato al contatore generale dei vani scala del Condominio poiché "bonariamente" con gli altri condomini è stata presa questa decisione. L'altezza interna è pari a circa 2,00 ml.

Tra le difformità emerse dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, le seguenti difformità: diversa ubicazione della parete divisoria tra il sub. 7 e il sub. 6, diversa ubicazione della parete divisoria tra il sub. 7 e il sub. 8, implicano che l'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi. In seguito al ripristino dello stato dei luoghi la superficie commerciale sarà pari a circa 21,00 mq.

L'immobile "D" (Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8) è un magazzino/locale di deposito, posto al piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani fuori terra (oltre piano seminterrato) realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, sito nel Comune di Mileto (VV) tra Corso Umberto I e la Traversa XVI di Via Luglio e di cui fanno parte anche tutti gli altri immobili oggetto di pignoramento. A tale magazzino/locale di deposito si accede sia dalla Traversa XVI di Via Luglio tramite una porta di accesso del tipo "basculante" automatizzata, che dal corridoio condominiale tramite una porta di accesso. Il magazzino/locale di deposito risulta collegato tramite i vani scala condominiali interni, alle altre unità immobiliari del fabbricato. Il magazzino/locale di deposito nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione. Esso è dotato di impianto elettrico, e, il debitore esecutato ha dichiarato che il medesimo impianto è collegato al contatore generale dei vani scala del Condominio poiché "bonariamente" con gli altri condomini è stata presa questa decisione. L'altezza interna è pari a circa 2,00 ml.

Tra le difformità emerse dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, le seguenti difformità: diversa ubicazione della parete divisoria tra il sub. 8 e il sub. 7, ampliamento della superficie calpestabile di circa 11 mq a discapito della superficie del corridoio condominiale, nuove pareti divisorie e variazione dell'ubicazione della porta di accesso dal corridoio condominiale, implicano che l'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi. In seguito al ripristino dello stato dei luoghi la superficie commerciale sarà pari a circa 29,00 mq.

L'immobile "E" (Foglio di mappa 9 particella 306 Sub. 1101, precedentemente sub. 17 e sub. 18) è un appartamento avente destinazione d'uso "abitazione di tipo civile", posto al piano terzo di un fabbricato a quattro piani fuori terra (oltre piano seminterrato) realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, sito nel Comune di Mileto (VV) tra Corso Umberto I e la Traversa XVI di Via Luglio e di cui fanno parte anche tutti gli altri immobili oggetto di pignoramento. L'appartamento è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, due camere da letto, due stanzette adibite a ripostiglio, corridoio e due bagni, oltre i balconi e un terrazzo.

A tale appartamento si accede tramite una parte condominiale (vano scala) e a quest'ultimo si accede tramite il portone d'ingresso posto sul fronte principale del fabbricato (Corso Umberto I). Tale appartamento, internamente, nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e le finiture interne risultano di buona qualità. Sulle facciate esterne dell'appartamento, si rilevano segni di usura dovuti al tempo e agli agenti atmosferici, che però al momento del sopralluogo erano tali da non richiedere urgenti interventi di manutenzione. Gli infissi esterni sono in il legno, alcuni dotati di persiane in legno e altre di avvolgibili. Le porte interne sono in legno e risultano di buona manifattura. Gli impianti per quanto è stato possibile verificare sono in buono stato di manutenzione. L'appartamento è altresì dotato di impianto di riscaldamento e in alcuni vani sono presenti dei climatizzatori fissi. L'appartamento di che trattasi nella maggior parte dei vani è dotato di controsoffittatura e ha un'altezza media ponderale interna di circa 2,40 ml e una superficie commerciale pari a circa 202,00 mq. La superficie dei balconi e del terrazzo (computata anche per il calcolo della superficie commerciale dell'appartamento) è pari a circa 96,40 mq.

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

L'immobile "A" (Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16, abitazione di tipo economico) al momento del sopralluogo avvenuto in data 23 giugno 2017 risultava adibito ad attività di Bed & Breakfast e il debitore esecutato Sig. [REDACTED] precisava, per come riportato anche nel relativo Verbale di accesso, che da circa tre anni lo stesso immobile è utilizzato dalla cognata Sig.ra [REDACTED] che ivi risiede e alla quale lo stesso è stato concesso mediante contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato e che si riservava di produrre al Custode Giudiziario. La Sig.ra [REDACTED] al momento del sopralluogo non era presente e l'immobile pur risultando ammobiliato, non risultava occupato da alcuno. Il Custode Giudiziario si immetteva nel possesso ricevendo copia delle chiavi dell'immobile e invitava sia il proprietario sia per il suo tramite l'occupante, ove interessati a continuare ad utilizzare l'immobile, a rivolgere apposita istanza al Giudice dell'Esecuzione. Dal contratto di comodato (si veda l'Allegato n. 8) trasmesso dal debitore esecutato al Custode Giudiziario e successivamente trasmesso da quest'ultimo al sottoscritto C.T.U., si rileva:

- Che le parti oggetto del contratto sono: il Sig. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], (comodante) nella qualità di proprietario dell'abitazione sita a Mileto, in Via Corso Umberto I n. 265, identificata catastalmente al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16 Corso Umberto I piano 2° interno 6, e, la Sig.ra [REDACTED] in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], (comodataria);
- Che l'oggetto e scopo del contratto di comodato è la consegna in comodato d'uso gratuito dell'abitazione sopra descritta nello stato di fatto in cui si trova, affinché il comodataria se ne serva gratuitamente per l'uso e la durata concordata. Inoltre sempre nel contratto di comodato viene riportato che il comodataria si servirà del bene con la dovuta diligenza, esclusivamente per uso di civile abitazione propria impegnandosi a non destinare il bene a scopi differenti, e, si obbliga a conservare e custodire il bene comodato con la dovuta diligenza, e non potrà, senza il consenso

del Comodante, concederne a terzi il godimento, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso;

- Che la durata del contratto di comodato è di cinque anni a partire dalla data del 13/07/2015. Alla scadenza concordata, e cioè alla data del 13/07/2020, il Comodatario si obbliga a restituire al Comodante il bene oggetto del contratto di comodato, che dovrà essere restituito nella piena disponibilità del Comodante e nello stesso stato in cui si trovava all'atto della consegna;
- Che il contratto di comodato per tutto quanto non è previsto nel medesimo contratto è disciplinato dalle norme degli artt. 1803-1812 del Codice Civile;
- Che la data di sottoscrizione del contratto di comodato è il 13/07/2015 e risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia in data 14 luglio 2015 al n. 886 serie 3C;

La data di registrazione del contratto è quindi anteriore alla data di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili, quest'ultima che risulta del 06 aprile 2017, registro particolare 1655, registro generale 2024.

Con Provvedimento del 04/07/2017, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valentina Di Leo, *"vista l'istanza depositata in data 27/06/2017 da [REDACTED] ed esaminata l'allegata documentazione; rilevato che l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile pignorato è concedibile ex art. 560 c.p.c. al solo debitore esecutato, non anche ai terzi occupanti sine titolo; rilevato che l'istante è comodataria e, quindi, terza occupante sine titolo in quanto il contratto di comodato, essendo gratuito, è inopponibile alla procedura esecutiva; ritenuto pertanto che ove l'istante voglia continuare ad occupare l'immobile pignorato dovrà versare alla procedura un'indennità mensile di occupazione, nella misura che il custode richiederà al nominato C.T.U., pena l'emissione dell'ordine di liberazione"*; per questo motivo il Giudice rigettava *"l'istanza, mandando alla Cancelleria per la regolarizzazione fiscale della stessa"*. In seguito al Provvedimento del 04/07/2017 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Di Leo, il Custode Giudiziario Avv. Enrico Ferro richiedeva al sottoscritto C.T.U. la quantificazione dell'indennità mensile di occupazione inerente l'appartamento assoggettato alla procedura esecutiva in oggetto e che al momento dell'accesso avvenuto il 23 giugno 2017 è risultato essere concesso in comodato d'uso alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (si veda l'Allegato n. 9).

In data 11 luglio 2017 il sottoscritto C.T.U. tramite posta elettronica certificata trasmetteva al Custode Giudiziario Avv. Enrico Ferro, la quantificazione dell'indennità mensile d'occupazione inerente all'immobile sito nel Comune di Mileto (VV) e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 9 particella 306 sub. 16, con la quale veniva comunicato che *considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di che trattasi, considerati i dati rilevati nella banca dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed effettuando un'analisi di mercato, acquisendo informazioni presso Agenzie Immobiliari, quantifica l'indennità mensile di occupazione dell'immobile sito in Mileto (VV), Corso Umberto I, censito al Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n. 9 particella 306 sub. 16, in 300,00 Euro /mensili* (si veda l'Allegato n. 10).

L'immobile "B" (Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6, magazzino/locale di deposito) al momento del sopralluogo avvenuto in data 23 giugno 2017 risultava in possesso del debitore esecutato Sig. [REDACTED]. Il medesimo immobile non risultava al momento del sopralluogo occupato da terzi, per come anche dichiarato dal debitore esecutato Sig. [REDACTED].

L'immobile "C" (Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7, magazzino/locale di deposito) al momento del sopralluogo avvenuto in data 23 giugno 2017 risultava in possesso del debitore esecutato Sig. [REDACTED]. Il medesimo immobile non risultava al momento del sopralluogo occupato da terzi, per come anche dichiarato dal debitore esecutato Sig. [REDACTED].

L'immobile "D" (Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8, magazzino/locale di deposito) al momento del sopralluogo avvenuto in data 23 giugno 2017 risultava in possesso del debitore esecutato Sig. [REDACTED]. Il medesimo immobile non risultava al momento del sopralluogo occupato da terzi, per come anche dichiarato dal debitore esecutato Sig. [REDACTED].

L'immobile "E" (Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 1101, abitazione di tipo civile) al momento del sopralluogo avvenuto in data 23 giugno 2017 risultava in possesso del debitore esecutato Sig. [REDACTED]. Il medesimo immobile non risultava al momento del sopralluogo occupato da terzi, per come anche dichiarato dal debitore esecutato Sig. [REDACTED]. Per di più il debitore esecutato dichiarava che la medesima abitazione è utilizzata quale sua abitazione principale ove risiede e abita.

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

Dalle verifiche effettuate è emerso che:

- 1) Gli immobili oggetto di pignoramento seppur di fatto fanno parte di un Condominio, durante il sopralluogo del 23 giugno 2017 il debitore esecutato ha dichiarato che attualmente non è costituito un Condominio, non è amministrato da un soggetto esterno e non vi sono rate condominiali insolute, in quanto trattasi di un "palazzo di famiglia". Per i medesimi immobili per quanto è stato possibile verificare attualmente non vengono pagate rate condominiali.

Naturalmente sugli immobili oggetto di pignoramento graveranno e quindi resteranno a carico degli acquirenti tutti i vincoli dettati dalle normativa vigente nonché dalla pianificazione urbanistica vigente.

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

Le formalità gravanti sui beni immobili oggetto di perizia che saranno cancellati sono le seguenti:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16, (abitazione di tipo economico); (Immobile "A"):

- 1) **ISCRIZIONE DEL 19/02/2016** – Registro Particolare 92 Registro Generale 801, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, Repertorio 2122 del 12/01/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (Ipoteca giudiziale di 80.000,00 €);
- 2) **TRASCRIZIONE del 06/04/2017**– Registro Particolare 1655 Registro Generale 2024, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 158 del 17/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6, (magazzino/locale di deposito); (Immobile "B"):

- 1) **ISCRIZIONE DEL 19/02/2016** – Registro Particolare 92 Registro Generale 801, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, Repertorio 2122 del 12/01/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (Ipoteca giudiziale di 80.000,00 €);
- 2) **TRASCRIZIONE del 06/04/2017**– Registro Particolare 1655 Registro Generale 2024, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 158 del 17/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7, (magazzino/locale di deposito); (Immobile “C”):

- 1) **ISCRIZIONE DEL 19/02/2016** – Registro Particolare 92 Registro Generale 801, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, Repertorio 2122 del 12/01/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (Ipoteca giudiziale di 80.000,00 €);
- 2) **TRASCRIZIONE del 06/04/2017**– Registro Particolare 1655 Registro Generale 2024, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 158 del 17/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8, (magazzino/locale di deposito); (Immobile “D”):

- 1) **ISCRIZIONE DEL 19/02/2016** – Registro Particolare 92 Registro Generale 801, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, Repertorio 2122 del 12/01/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (Ipoteca giudiziale di 80.000,00 €);
- 2) **TRASCRIZIONE del 06/04/2017**– Registro Particolare 1655 Registro Generale 2024, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 158 del 17/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 1101 (precedentemente sub. 17 e sub. 18), (abitazione di tipo civile); (Immobile “E”):

- 1) **ISCRIZIONE DEL 19/02/2016** – Registro Particolare 92 Registro Generale 801, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, Repertorio 2122 del 12/01/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (Ipoteca giudiziale di 80.000,00 €);
- 2) **TRASCRIZIONE del 06/04/2017**– Registro Particolare 1655 Registro Generale 2024, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 158 del 17/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

(Per le Ispezioni Ipotecarie, le Note di Iscrizione e le Note di Trascrizione si veda l'Allegato n. 11).

Il costo di cancellazione dell' ipoteca giudiziale, per ogni Lotto di vendita, in seguito alla Circolare n. 8/E del 4 marzo 2015 dell' Agenzia delle Entrate, risulta pari a: 0,5% (del minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) + 59,00 euro (per bolli) + 35,00 euro (per tassa ipotecaria); (costo minimo non inferiore a 200,00 euro).

Il costo di cancellazione del pignoramento immobiliare, per ogni Lotto di vendita, risulta pari a 294,00 euro.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.....

Nell'Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143, trascritto il 10 maggio 1991, registro particolare n. 7946, registro generale n. 9345, all'Articolo 4 (Riferimenti Urbanistici) viene riportato relativamente agli immobili di che trattasi (Foglio di mappa 9 particella 306 Sub. 16, sub. 6, sub. 7, sub. 8, -sub. 17 e sub.18- (attualmente sub. 1101) che: *Ai sensi degli artt. 40 e 41 della Legge 28.02.1985 n. 47, la parte donante dichiara:*

- che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari trasferite è stato costruito in base alla concessione edilizia n. 7/82 del 7 aprile 1982, legittimamente rilasciata dall'autorità competente;

- di aver presentato al Sindaco del Comune di Mileto, in data 29 dicembre 1986, prot. n. 11.762 – in relazione ai piani secondo e terzo del predetto fabbricato, non assentiti dalla

predetta concessione edilizia – domanda di concessione in sanatoria con pagamento integrale della relativa oblazione eseguito mediante versamenti presso l'Ufficio Postale di Mileto in data 29.12.1986 (ric. n. 994), 30.3.1987 (ric. nn. 260 e 261), 29.6.1987 (ric. n. 697), 30.7.1987 (ric. n. 257), 31.8.1987 (ric. n. 770), 30.4.1987 (ric. n. 833), e 26.5.1987 (ric. n. 943);

- che per il fabbricato in oggetto non sono mai stati adottati, né risultano pendenti procedimenti diretti all'adozione di provvedimenti sanzionatori di alcun genere, né in particolare di quelli previsti dagli art. 41 della Legge Urbanistica e 15, 9 comma della Legge Bucalossi.

Le parti esibiscono copia dichiarata conforme della predetta domanda di concessione in sanatoria, che allego al presente atto con lettera "A" e dichiarano, ad ogni effetto, che essa non ha ancora ottenuto definizione.

In seguito ad apposita Istanza trasmessa dal sottoscritto C.T.U. al Settore Urbanistica del Comune di Mileto in data 15 giugno 2017, mediante posta elettronica certificata (si veda l'Allegato n. 6), con la quale veniva richiesto tra le altre cose il rilascio di "Attestazione inerente alle concessioni edilizie, licenze edilizie, permessi di costruire, atti di sanatoria, certificati di agibilità, e di qualunque altro atto autorizzativo come per legge, risultante agli atti, relativamente ai suddetti immobili, nonché copia degli stessi" (relativamente agli immobili oggetto di pignoramento), il medesimo Settore riscontrando la predetta richiesta, comunicava al sottoscritto CTU "che da verifiche effettuate agli atti d'ufficio le pratiche richieste anche se catalogate non si riesce a reperirle, si fa presente che non appena il collega che cura la parte amministrativa rientra in ufficio si continuerà la ricerca ed in caso le saranno comunicate in seguito" (si veda l'Allegato n. 7), ma successivamente non sono state trasmesse altre comunicazioni al sottoscritto C.T.U..

Pertanto il sottoscritto C.T.U. non potendo esaminare la documentazione agli atti e quindi ufficiale in possesso del Comune di Mileto non può esprimersi in merito alla regolarità edilizia-urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nonché sull'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità degli stessi. Ciò stante, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare le difformità catastali esistenti, per come di seguito riportato:

Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16, (abitazione di tipo economico); (Immobile "A");

Dall'esame della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della visura catastale richiesti e ritirati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio e dal rilievo dello stato di fatto del medesimo immobile si rilevano alcune difformità tra lo stato attuale dell'immobile e quanto rappresentato nella planimetria catastale nonché nei dati riportati nella visura catastale. La suddetta planimetria catastale è stata redatta dal Geom. [REDACTED] e riporta la data del 20 novembre 1985 ed è quindi antecedente sia alla domanda di concessione in sanatoria presentata al Sindaco del Comune di Mileto in data 29 dicembre 1986 prot. n. 11.762 e sia all'Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143. Le difformità catastali che si riscontrano sostanzialmente consistono in: diversa distribuzione degli spazi interni, variazione dell'ubicazione della porta di accesso, variazione dell'ubicazione di alcune porte interne, variazione dell'ubicazione di una porta-finestra, variazione dello spessore dei muri perimetrali in alcuni tratti. Tali difformità catastali riscontrate sono tali da poter permettere al sottoscritto di procedere alla regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto.

Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6, (magazzino/locale di deposito); (Immobile "B");

Dall'esame della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della visura catastale richiesti e ritirati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio e dal rilievo dello stato di fatto del medesimo immobile si rilevano alcune difformità tra lo stato attuale dell'immobile e quanto rappresentato nella planimetria catastale nonché nei dati riportati nella visura catastale. La suddetta planimetria catastale è stata redatta dal Geom. [REDACTED] e riporta la data del 10 aprile 1985 ed è quindi antecedente all'Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143. Le difformità catastali che si riscontrano sostanzialmente consistono in: diversa ubicazione della parete divisoria tra il sub. 6 e il sub. 7, esistenza di una porta di accesso nella parete adiacente al corridoio condominiale, errata superficie catastale e consistenza. (Le difformità catastali riscontrate si rilevano in parte, anche direttamente dal semplice confronto tra la planimetria catastale richiesta e ritirata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio e la planimetria dello stato di fatto del medesimo

immobile riportata nell'Allegato n. 12). Le difformità catastali consistenti nell'esistenza di una porta di accesso nella parete adiacente al corridoio condominiale e nell'errata superficie catastale e consistenza sono tali da poter permettere al sottoscritto di procedere alla regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto. Al contrario la diversa ubicazione della parete divisoria esistente tra il sub. 6 e il sub. 7 che comporta una riduzione della superficie del sub. 6 e un aumento della superficie del sub. 7 non sarà oggetto di regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, poiché tale difformità, stante la planimetria catastale redatta dal Geom. [REDACTED] che riporta la data del 10 aprile 1985 (ed è a tale planimetria catastale che si riferisce l'Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143, seppur non allegata al medesimo atto), se oggetto di regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, andrebbe ad inficiare sulla titolarità dei sub. 6 e 7, per cui, l'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi. Per il ripristino dello stato dei luoghi, ossia per la demolizione della parete divisoria esistente tra il sub. 6 e il sub. 7 e la successiva realizzazione della parete divisoria per come riportato nella planimetria catastale dovrà essere presentata apposita C.I.L.A. in sanatoria presso il competente Ufficio del Comune di Mileto con i relativi adempimenti.

I costi presunti (competenze tecniche e oneri da versare) per eseguire le suddette regolarizzazioni (compresa la regolarizzazione dell'accesso dal corridoio condominiale) ammontano per tale Immobile ad Euro 450,00 (quota parte per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria).

Relativamente a tale immobile i costi presunti per il ripristino dello stato dei luoghi, ossia per la demolizione della parete divisoria esistente tra il sub. 6 e il sub. 7 e la successiva realizzazione della parete divisoria per come riportato nella planimetria catastale, ammontano ad Euro 630,00 (quota parte per il ripristino dello stato dei luoghi). Inoltre, sempre relativamente all'immobile "B" i costi presunti per rendere autonomo l'impianto elettrico ammontano ad Euro 700,00 €.

Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7, (magazzino/locale di deposito); (Immobile "C");

Dall'esame della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della visura catastale richiesti e ritirati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia

- Ufficio Provinciale Territorio e dal rilievo dello stato di fatto del medesimo immobile si rilevano alcune difformità tra lo stato attuale dell'immobile e quanto rappresentato nella planimetria catastale nonché nei dati riportati nella visura catastale. La suddetta planimetria catastale è stata redatta dal Geom. [REDACTED] e riporta la data del 10 aprile 1985 ed è quindi antecedente all'Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143. Le difformità catastali che si riscontrano sostanzialmente consistono in: diversa ubicazione della parete divisoria tra il sub. 7 e il sub. 6, diversa ubicazione della parete divisoria tra il sub. 7 e il sub. 8, errata superficie catastale e consistenza. (Le difformità catastali riscontrate si rilevano in parte, anche direttamente dal semplice confronto tra la planimetria catastale richiesta e ritirata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio e la planimetria dello stato di fatto del medesimo immobile riportata nell'Allegato n. 13). Le difformità catastali consistenti nell'errata superficie catastale e consistenza, sono tali da poter permettere al sottoscritto di procedere alla regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto. Al contrario le difformità catastali che comportano rispettivamente un aumento della superficie del sub. 7 e una riduzione della superficie del sub. 6, e una riduzione della superficie del sub. 7 e un aumento della superficie del sub. 8 non possono essere oggetto di regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, poiché tali difformità, stante la planimetria catastale redatta dal Geom. [REDACTED] che riporta la data del 10 aprile 1985 (ed è a tale planimetria catastale che si riferisce l'Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143, seppur non allegata al medesimo atto), se oggetto di regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, andrebbero ad inficiare sulla titolarità dei sub. 7, 6 e 8, per cui l'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi. Per il ripristino dello stato dei luoghi, ossia per la demolizione della parete divisoria esistente tra il sub. 6 e il sub. 7 e per la demolizione della parete divisoria esistente tra il sub. 7 e il sub. 8 e la successiva realizzazione delle pareti divisorie per come riportato nella planimetria catastale dovrà essere presentata apposita C.I.L.A. in sanatoria presso il competente Ufficio del Comune di Mileto con i relativi adempimenti.

I costi presunti (competenze tecniche e oneri da versare) per eseguire le suddette regolarizzazioni ammontano per tale Immobile ad Euro 750,00 (quota parte per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria).

Relativamente a tale immobile i costi presunti per il ripristino dello stato dei luoghi, ossia per la demolizione della parete divisoria esistente tra il sub. 7 e il sub. 6 e per la demolizione della parete divisoria esistente tra il sub. 7 e il sub.8 e la successiva realizzazione delle pareti divisorie per come riportato nella planimetria catastale, ammontano ad Euro 1.213,00 (quota parte per il ripristino dello stato dei luoghi). Inoltre, sempre relativamente all'immobile "C" i costi presunti per rendere autonomo l'impianto elettrico ammontano ad Euro 700,00 €.

Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8, (magazzino/locale di deposito); (Immobile "D");

Dall'esame della planimetria catastale, dell'elaborato planimetrico e della visura catastale richiesti e ritirati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio e dal rilievo dello stato di fatto del medesimo immobile si rilevano alcune difformità tra lo stato attuale dell'immobile e quanto rappresentato nella planimetria catastale. La suddetta planimetria catastale è stata redatta dal Geom. [REDACTED] e riporta la data del 10 aprile 1985 ed è quindi antecedente all'Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143. Le difformità catastali che si riscontrano sostanzialmente consistono in: diversa ubicazione della parete divisoria tra il sub. 8 e il sub. 7, ampliamento della superficie calpestabile di circa 11 mq a discapito della superficie del corridoio condominiale, nuove pareti divisorie, variazione dell'ubicazione della porta di accesso dal corridoio condominiale. (Le difformità catastali riscontrate si rilevano in parte, anche direttamente dal semplice confronto tra la planimetria catastale richiesta e ritirata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio e la planimetria dello stato di fatto del medesimo immobile riportata nell'Allegato n. 14).

Tali difformità catastali che comportano sostanzialmente un aumento della superficie del sub. 8 e una riduzione della superficie del sub. 7, e un aumento della superficie del sub. 8 e una riduzione della superficie del corridoio condominiale, non possono essere oggetto di regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, poiché tali

difformità, stante la planimetria catastale redatta dal Geom. [REDACTED] che riporta la data del 10 aprile 1985 (ed è a tale planimetria catastale che si riferisce l'Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143, seppur non allegata al medesimo atto), se oggetto di regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, andrebbero ad inficiare sulla titolarità dei sub. 8, 7 e delle aree condominiali, per cui, l'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi. Per il ripristino dello stato dei luoghi, ossia per la demolizione della parete divisoria esistente tra il sub. 8 e il sub. 7 e per la demolizione della parete divisoria esistente tra il sub. 8 e il corridoio condominiale (soltanto nel tratto dove è ubicata attualmente la porta di accesso) e la successiva realizzazione delle pareti divisorie (con il relativo accesso) per come riportato nella planimetria catastale dovrà essere presentata apposita C.I.L.A. in sanatoria presso il competente Ufficio del Comune di Mileto con i relativi adempimenti.

I costi presunti (competenze tecniche e oneri da versare) per eseguire le suddette regolarizzazioni ammontano per tale Immobile ad Euro 600,00 (quota parte per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria).

Relativamente a tale immobile i costi presunti per il ripristino dello stato dei luoghi, ossia per la demolizione della parete divisoria esistente tra il sub. 8 e il sub. 7 e per la demolizione della parete divisoria esistente tra il sub. 8 e il corridoio condominiale (soltanto nel tratto dove è ubicata attualmente la porta di accesso) e la successiva realizzazione delle pareti divisorie (con il relativo accesso) per come riportato nella planimetria catastale, ammontano ad Euro 1.394,00 (quota parte per il ripristino dello stato dei luoghi). Inoltre, sempre relativamente all'immobile "D" i costi presunti per rendere autonomo l'impianto elettrico ammontano ad Euro 700,00 €.

**Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 1101 (precedentemente sub. 17 e sub. 18),
(abitazione di tipo civile); (Immobile "E");**

Per tale immobile, (nell'Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143, viene riportato che è *costituito da due appartamenti in corso di costruzione, costituiti allo stato dalla struttura in cemento armato e dalla tamponatura esterna ed individuati catastalmente con i sub. 17 e 18*), non è presente all'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale. Pertanto non è stato possibile effettuare alcun raffronto con lo stato attuale dell'immobile.

Si precisa inoltre che dall'estratto di mappa catastale si rileva un'errata rappresentazione grafica del fabbricato di cui fanno parte tutti gli immobili oggetto di pignoramento, dovuto probabilmente ad un mero errore materiale dell'Ufficio preposto. Tale situazione non inficia in alcun modo la vendita degli immobili di che trattasi.

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 all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16, (abitazione di tipo economico); (Immobile "A");

In seguito alla regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, a causa delle difformità riportate nella risposta al quesito precedente, i dati catastali dell'immobile "A" sono i seguenti:

- **Foglio di mappa 9 particella 306 Sub. 16, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, Rendita Euro 213,81, Corso Umberto I, piano 2; (abitazione di tipo economico); (Immobile "A");**

(Per la documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio e la relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, per la visura catastale storica e la relativa planimetria catastale dell'immobile in seguito alla regolarizzazione/variazione catastale si veda l'Allegato n. 15).

Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6, (magazzino/locale di deposito); (Immobile "B");

In seguito alla regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, a causa delle difformità riportate nella risposta al quesito precedente, i dati catastali dell'immobile "B" sono i seguenti:

- **Foglio di mappa 9 particella 306 Sub. 6, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, Rendita Euro 20,61, Traversa XVI di Via Luglio, piano S1; (magazzino/locale di deposito); (Immobile "B");**

(Per la documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio e la relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, per la visura catastale storica e la relativa planimetria catastale dell'immobile in seguito alla regolarizzazione/variazione catastale si veda l'Allegato n. 16).

Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7, (magazzino/locale di deposito); (Immobile “C”);

In seguito alla regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, a causa delle difformità riportate nella risposta al quesito precedente, i dati catastali dell'immobile “C” sono i seguenti:

- **Foglio di mappa 9 particella 306 Sub. 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, Rendita Euro 18,64, Traversa XVI di Via Luglio, piano S1; (magazzino/locale di deposito); (Immobile “C”);**

(Per la documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio e la relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, per la visura catastale storica e la relativa planimetria catastale dell'immobile in seguito alla regolarizzazione/variazione catastale si veda l'Allegato n. 17).

Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8, (magazzino/locale di deposito); (Immobile “D”);

Per tale immobile non si è dovuto procedere alla regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, per le motivazioni riportate nella risposta al quesito precedente, pertanto i dati catastali dell'immobile “D” rimangono invariati e cioè:

- **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8, categoria C/2, classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita Euro 23,55, Traversa XVI di Via Luglio, piano S1; (magazzino/locale di deposito); (Immobile “D”);**

Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 1101, (abitazione di tipo civile); (Immobile “E”);

In seguito alla regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, a causa della mancanza della planimetria catastale per come anche riportato nella risposta al quesito precedente, i dati catastali dell'immobile "E" sono i seguenti:

- **Foglio di mappa 9 particella 306 Sub. 1101, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 352,48, Corso Umberto I, piano 3; (abitazione di tipo civile); (Immobile "E");**

(Per la documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio e la relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, per la visura catastale storica e la relativa planimetria catastale dell'immobile in seguito alla regolarizzazione/variazione catastale si veda l'Allegato n. 18).

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 19.8.2005.....**
- b) **Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici.....**

Con riferimento agli Immobili "A" ed "E" oggetto di pignoramento per quanto è stato possibile accertare mancano gli attestati di prestazione energetica e pertanto gli stessi sono stati redatti avvalendosi del tecnico ausiliario Geom. Francesco Arena (per gli attestati di prestazione energetica si veda l'Allegato n. 19). Gli immobili "B", "C" e "D" in base alla normativa vigente risultano esclusi dall'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Con riferimento agli immobili "A", "B", "C", "D" ed "E" oggetto di pignoramento per quanto è stato possibile accertare, non è stata rinvenuta la 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.

10. Ad indicare il valore commerciale degli immobili.....

Il valore di mercato di un immobile è la più probabile somma di denaro che si prevede possa essere scambiata con il medesimo immobile, in un determinato momento, quindi è il più probabile valore di compravendita in una libera ed ordinaria contrattazione.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili nel caso de quo, si ricorre al Metodo del Confronto detto anche per Comparazione diretta. Con esso si confronta direttamente il bene da stimare con altri beni della stessa tipologia e presenti nello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi effettivi in compravendite avvenute di recente, senza che siano intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti e/o episodi nuovi atti a modificare i medesimi prezzi. Tale metodo rientra tra i *metodi sintetici* perché con esso si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto. In tale metodo si fa riferimento ad un dato sintetico che nel caso in esame è rappresentato dal metro quadrato (con riferimento alla superficie commerciale). Per la determinazione del valore di mercato con il metodo del confronto è necessario esaminare più contrattazioni che si riferiscano a beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare, scartando a priori le quotazioni isolate ossia i prezzi di punta in alto ed in basso, che si discostino notevolmente dalle altre, infatti non devono e non possono essere considerate attendibili le contrattazioni che hanno dato origine a valori eccezionalmente bassi o alti e che si possano ritenere alterate da fatti e/o circostanze anomale e quindi si deve tener conto soltanto dei prezzi che si possono ritenere normali per i beni considerati, essendo il valore di mercato riferito all'operatore ordinario del mercato. Nella presente valutazione si fa riferimento come dato sintetico al metro quadrato (con riferimento alla superficie commerciale), per cui il valore medio unitario a metro quadrato degli immobili presi a riferimento è dato dal rapporto tra *la somma totale dei valori degli immobili e la somma totale delle superfici commerciali degli immobili*, quindi dalla seguente formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

Noto il valore medio unitario, moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima si ottiene il valore probabile dell'immobile da stimare, tale prodotto si riconduce alla seguente formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario} \times \text{Superficie commerciale immobile}$$

A tale valore o al valore medio unitario, in base alla bontà delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili messe a confronto, a discrezione del perito, si possono effettuare aggiunte e/o detrazioni.

Nel caso in esame considerate le peculiarità degli immobili oggetto di stima rappresentati rispettivamente da un'abitazione di tipo economico, da tre magazzini/locali di deposito

indipendenti tra loro e da un'abitazione di tipo civile facenti parte dello stesso fabbricato, il sottoscritto C.T.U. ritiene che si debba procedere alla vendita degli stessi singolarmente e quindi si dovranno formare cinque lotti di vendita.

La superficie commerciale rappresenta la somma delle superfici coperte (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm), delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazzi, balconi, giardini, etc.), delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, etc.).

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento anche a quanto riportato nel "Manuale della banca dati quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare".

Il calcolo della superficie commerciale degli immobili viene riportato nelle seguenti tabelle:

Immobile "A"

	SUP. REALE [MQ]	COEFF. OMOGEN.	SUP. COMMERCIALE [MQ]
ABITAZIONE	143,30	1	143,30
BALCONI	31,80	fino a 25 mq x 0,30 oltre 25 mq x 0,10	7,50 0,68
TOT.	-	-	151,48≈ <u>151,00</u>

Immobile "B" (considerando la superficie commerciale dell'immobile successivamente al ripristino dello stato dei luoghi)

	SUP. REALE [MQ]	COEFF. OMOGEN.	SUP. COMMERCIALE [MQ]
MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO	23,06	1	23,06
TOT.	-	-	23,06≈ <u>23,00</u>

Immobile "C" (considerando la superficie commerciale dell'immobile successivamente al ripristino dello stato dei luoghi)

	SUP. REALE [MQ]	COEFF. OMOGEN.	SUP. COMMERCIALE [MQ]
MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO	21,16	1	21,16
TOT.	-	-	21,16≈ <u>21,00</u>

Immobile "D" (considerando la superficie commerciale dell'immobile successivamente al ripristino dello stato dei luoghi)

	SUP. REALE [MQ]	COEFF. OMOGEN.	SUP. COMMERCIALE [MQ]
MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO	29,33	1	29,33
TOT.	-	-	29,33≈ <u>29,00</u>

Immobile "E"

	SUP. REALE [MQ]	COEFF. OMOGEN.	SUP. COMMERCIALE [MQ]
ABITAZIONE (h>1,50ml)	187,80	1	187,80
BALCONI, TERRAZZO	96,40	fino a 25 mq x 0,30 oltre 25 mq x 0,10	7,50 7,14
TOT.	-	-	202,44≈ <u>202,00</u>

Effettuando un'analisi di mercato immobiliare, acquisendo informazioni presso operatori del settore (Tecnici, Agenzie immobiliari, Notai, etc.) si è riuscito a reperire i seguenti dati per immobili simili ai cinque immobili oggetto di valutazione:

Immobile "A"

Immobile 1: Superficie= 125,00 mq, Valore= 117.000,00 euro

Immobile 2: Superficie= 130,00 mq, Valore= 142.000,00 euro

Immobile 3: Superficie= 165,00 mq, Valore= 147.000,00 euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 966,67 €/mq

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) si ricava per le abitazioni di tipo economico relativamente al 2° semestre dell'anno 2016 e stato conservativo dell'immobile "normale" un valore variabile tra un minimo di 620,00 €/mq e un massimo di 880,00 €/mq.

Considerando il valore medio unitario delle compravendite pari a 966,67 €/mq e il valore massimo rilevabile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pari a 880,00 €/mq (tale scelta viene fatta in virtù delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima), ed effettuando la media dei valori si ottiene un valore pari a 923,34 €/mq. Il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover apportare una riduzione al suddetto valore del 5 %, a causa dell'impossibilità di verificare la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile, per cui il valore risulta pari a 877,17 €/mq \approx 880,00 €/mq

Per cui applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario}(880,00 \text{ €/mq}) \times \text{Superficie commerciale immobile}(151,00 \text{ mq})$$

Si ottiene che il valore probabile dell'immobile "A" è pari ad Euro 132.880,00. Il sottoscritto C.T.U. ritiene inoltre di dover ridurre il suddetto valore, detraendo dallo stesso il costo presunto (quota parte) per la rimozione della canna fumaria in amianto (meglio descritta in seguito) che si quantifica in euro 250,00, per cui avremo che il valore probabile dell'immobile "A" è pari ad Euro 132.630,00 (132.880,00 € - 250,00 €) (diconsi euro centotrentaduemilaseicentotrenta/00).

Immobile "B"

(dati simili all'Immobile "C" e "D")

Immobile 1: Superficie= 17,00 mq, Valore= 8.500,00 euro

Immobile 2: Superficie= 25,00 mq, Valore= 13.000,00 euro

Immobile 3: Superficie= 32,00 mq, Valore= 18.000,00 euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 533,78 €/mq.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) non si rilevano dati inerenti alla tipologia dell'immobile "B" oggetto di stima (magazzino/locale di

deposito). Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) si ricava per la tipologia "box", che rappresenta la tipologia più prossima a quella oggetto di stima, relativamente al 2° semestre dell'anno 2016 e stato conservativo dell'immobile "normale", un valore variabile tra un minimo di 260,00 €/mq e un massimo di 370,00 €/mq (tali dati anche se non utilizzati direttamente vengono riportati e utilizzati a livello indicativo delle quotazioni del mercato immobiliare).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover apportare al suddetto valore medio unitario pari a 533,78 €/mq una riduzione del 5 %, a causa dell'impossibilità di verificare la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile, per cui il valore risulta pari a 507,09 €/mq \approx 507,00 €/mq.

Per cui applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario}(507,00 \text{ €/mq}) \times \text{Superficie commerciale immobile}(23,00 \text{ mq})$$

Si ottiene che il valore probabile dell'immobile "B" è pari ad Euro 11.661,00. Il sottoscritto C.T.U. ritiene inoltre di dover ridurre il suddetto valore, detraendo dallo stesso i costi presunti per le regolarizzazioni precedentemente riportate nella risposta al quesito 7 (per competenze tecniche, per oneri da versare, per il ripristino dello stato dei luoghi e per rendere autonomo l'impianto elettrico), per cui avremo che il **valore probabile dell'immobile "B" è pari ad Euro 9.881,00 (11.661,00 € - 450,00 € - 630,00 € - 700,00 €)** (dicansi euro novemilaottocentottantuno/00).

Immobile "C"

(dati simili all'Immobile "B" e "D")

Immobile 1: Superficie= 17,00 mq, Valore= 8.500,00 euro

Immobile 2: Superficie= 25,00 mq, Valore= 13.000,00 euro

Immobile 3: Superficie= 32,00 mq, Valore= 18.000,00 euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 533,78 €/mq.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) non si rilevano dati inerenti alla tipologia dell'immobile "C" oggetto di stima (magazzino/locale di deposito). Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) si ricava

per la tipologia "box", che rappresenta la tipologia più prossima a quella oggetto di stima, relativamente al 2° semestre dell'anno 2016 e stato conservativo dell'immobile "normale", un valore variabile tra un minimo di 260,00 €/mq e un massimo di 370,00 €/mq (tali dati anche se non utilizzati direttamente vengono riportati e utilizzati a livello indicativo delle quotazioni del mercato immobiliare).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover apportare al suddetto valore medio unitario pari a 533,78 €/mq una riduzione del 5 %, a causa dell'impossibilità di verificare la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile, per cui il valore risulta pari a 507,09 €/mq ≈ 507,00 €/mq.

Per cui applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario}(507,00 \text{ €/mq}) \times \text{Superficie commerciale immobile}(21,00 \text{ mq})$$

Si ottiene che il valore probabile dell'immobile "C" è pari ad Euro 10.647,00. Il sottoscritto C.T.U. ritiene inoltre di dover ridurre il suddetto valore, detraendo dallo stesso i costi presunti per le regolarizzazioni precedentemente riportate nella risposta al quesito 7 (per competenze tecniche, per oneri da versare, per il ripristino dello stato dei luoghi e per rendere autonomo l'impianto elettrico), per cui avremo che il **valore probabile dell'immobile "C" è pari ad Euro 7.984,00 (10.647,00 € - 750,00 € - 1.213,00 € - 700,00 €)** (diconsi euro settemilanovecentottantaquattro/00).

Immobile "D"

(dati simili all'Immobile "B" e "C")

Immobile 1: Superficie= 17,00 mq, Valore= 8.500,00 euro

Immobile 2: Superficie= 25,00 mq, Valore= 13.000,00 euro

Immobile 3: Superficie= 32,00 mq, Valore= 18.000,00 euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 533,78 €/mq.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) non si rilevano dati inerenti alla tipologia dell'immobile "B" oggetto di stima (magazzino/locale di deposito). Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) si ricava per la tipologia "box", che rappresenta la tipologia più prossima a quella oggetto di stima,

relativamente al 2° semestre dell'anno 2016 e stato conservativo dell'immobile "normale", un valore variabile tra un minimo di 260,00 €/mq e un massimo di 370,00 €/mq (tali dati anche se non utilizzati direttamente vengono riportati e utilizzati a livello indicativo delle quotazioni del mercato immobiliare).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover apportare al suddetto valore medio unitario pari a 533,78 €/mq una riduzione del 5 %, a causa dell'impossibilità di verificare la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile, per cui il valore risulta pari a 507,09 €/mq \approx 507,00 €/mq.

Per cui applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario}(507,00 \text{ €/mq}) \times \text{Superficie commerciale immobile}(29,00 \text{ mq})$$

Si ottiene che il valore probabile dell'immobile "D" è pari ad Euro 14.703,00. Il sottoscritto C.T.U. ritiene inoltre di dover ridurre il suddetto valore, detraendo dallo stesso i costi presunti per le regolarizzazioni precedentemente riportate nella risposta al quesito 7 (per competenze tecniche, per oneri da versare, per il ripristino dello stato dei luoghi e per rendere autonomo l'impianto elettrico), per cui avremo che il **valore probabile dell'immobile "D" è pari ad Euro 12.009,00 (14.703,00 € - 600,00 € - 1.394,00 € - 700,00 €) (diconsi euro dodicimilanove/00).**

Immobile "E"

Immobile 1: Superficie= 178,00 mq, Valore= 165.000,00 euro

Immobile 2: Superficie= 235,00 mq, Valore= 200.000,00 euro

Immobile 3: Superficie= 185,00 mq, Valore= 187.000,00 euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 923,08 €/mq.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) non si rilevano dati inerenti alla tipologia dell'immobile "E" oggetto di stima (abitazione di tipo civile). Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) si ricava per la tipologia "abitazioni di tipo economico", che rappresenta la tipologia più prossima a quella oggetto di stima, relativamente al 2° semestre dell'anno 2016 e stato conservativo dell'immobile "normale", un valore variabile tra un minimo di 620,00 €/mq e un massimo di 880,00

€/mq (tali dati anche se non utilizzati direttamente vengono riportati e utilizzati a livello indicativo delle quotazioni del mercato immobiliare).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover apportare una riduzione al suddetto valore del 5 %, a causa dell'impossibilità di verificare la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile, per cui il valore risulta pari a 876,93 €/mq ≈ 880,00 €/mq

Per cui applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario}(880,00 \text{ €/mq}) \times \text{Superficie commerciale immobile}(202,00 \text{ mq})$$

Si ottiene che il valore probabile dell'immobile "E" è pari ad Euro 177.760,00. Il sottoscritto C.T.U. ritiene inoltre di dover ridurre il suddetto valore, detraendo dallo stesso il costo presunto (quota parte) per la rimozione della canna fumaria in amianto (meglio descritta in seguito) che si quantifica in euro 500,00, per cui avremo che il **valore probabile dell'immobile "E" è pari ad Euro 177.260,00 (177.760,00 € - 500,00 €)** (diconsi euro centosettantasettemiladuecentosessanta/00).

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima si ritiene opportuno costituire n. 5 lotti di vendita, precisamente:

LOTTO 1

Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, Rendita Euro 213,81, Corso Umberto I, piano 2; (abitazione di tipo economico); (Immobile "A");

LOTTO 2

Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, Rendita Euro 20,61, Traversa XVI di Via Luglio, piano S1; (magazzino/locale di deposito); (Immobile "B");

LOTTO 3

Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7, categoria C/2, classe 1, consistenza

19 mq, Rendita Euro 18,64, Traversa XVI di Via Luglio, piano S1; (magazzino/locale di deposito); (Immobile "C");

LOTTO 4

Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8, categoria C/2, classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita Euro 23,55, Traversa XVI di Via Luglio, piano S1; (magazzino/locale di deposito); (Immobile "D");

LOTTO 5

Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 1101 (precedentemente sub. 17 e sub. 18), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 352,48, Corso Umberto I, piano 3; (abitazione di tipo civile); (Immobile "E");

11. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione....

Per quanto potuto accertare relativamente a tutti i beni oggetto di pignoramento, non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia, né eventuali procedimenti giudiziari.

12. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita,

Dopo la vendita del Lotto 1 (costituito dall'Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16) dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) relative al medesimo **Lotto 1**:

- 1) **ISCRIZIONE DEL 19/02/2016** – Registro Particolare 92 Registro Generale 801, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, Repertorio 2122 del 12/01/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (Ipoteca giudiziale di 80.000,00 €);

- 2) **TRASCRIZIONE del 06/04/2017**– Registro Particolare 1655 Registro Generale 2024, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 158 del 17/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Dopo la vendita del Lotto 2 (costituito dall'Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6) dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) relative al medesimo **Lotto 2**:

- 1) **ISCRIZIONE DEL 19/02/2016** – Registro Particolare 92 Registro Generale 801, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, Repertorio 2122 del 12/01/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (Ipoteca giudiziale di 80.000,00 €);
- 2) **TRASCRIZIONE del 06/04/2017**– Registro Particolare 1655 Registro Generale 2024, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 158 del 17/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Dopo la vendita del Lotto 3 (costituito dall'Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7) dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) relative al medesimo **Lotto 3**:

- 1) **ISCRIZIONE DEL 19/02/2016** – Registro Particolare 92 Registro Generale 801, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, Repertorio 2122 del 12/01/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (Ipoteca giudiziale di 80.000,00 €);
- 2) **TRASCRIZIONE del 06/04/2017**– Registro Particolare 1655 Registro Generale 2024, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 158 del 17/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Dopo la vendita del Lotto 4 (costituito dall'Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8) dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) relative al medesimo **Lotto 4**:

- 1) **ISCRIZIONE DEL 19/02/2016** – Registro Particolare 92 Registro Generale 801, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, Repertorio 2122 del 12/01/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (Ipoteca giudiziale di 80.000,00 €);
- 2) **TRASCRIZIONE del 06/04/2017**– Registro Particolare 1655 Registro Generale 2024, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 158 del 17/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Dopo la vendita del Lotto 5 (costituito dall'Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 1101) dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) relative al medesimo **Lotto 5**:

- 1) **ISCRIZIONE DEL 19/02/2016** – Registro Particolare 92 Registro Generale 801, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, Repertorio 2122 del 12/01/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (Ipoteca giudiziale di 80.000,00 €);
- 2) **TRASCRIZIONE del 06/04/2017**– Registro Particolare 1655 Registro Generale 2024, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 158 del 17/02/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

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

I dati necessari affinché si possa effettuare la voltura dei beni sono i dati catastali degli immobili, i dati anagrafici dell'intestatario e i dati anagrafici degli aggiudicatari.

I dati catastali degli immobili all'attualità, in seguito alle regolarizzazioni/variazioni catastali per l'aggiornamento del Catasto, sono i seguenti:

LOTTO 1

Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, Rendita Euro 213,81, Corso Umberto I, piano 2; (abitazione di tipo economico); (Immobile "A");

LOTTO 2

Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, Rendita Euro 20,61, Traversa XVI di Via Luglio, piano S1; (magazzino/locale di deposito); (Immobile "B");

LOTTO 3

Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, Rendita Euro 18,64, Traversa XVI di Via Luglio, piano S1; (magazzino/locale di deposito); (Immobile "C");

LOTTO 4

Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8, categoria C/2, classe 1, Consistenza 24 mq, Rendita Euro 23,55, Traversa XVI di Via Luglio, piano S1; (magazzino/locale di deposito); (Immobile "D");

LOTTO 5

Immobile sito in Mileto (VV) identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 1101 (precedentemente sub. 17 e sub. 18), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 352,48, Corso Umberto I, piano 3; (abitazione di tipo civile). (Immobile "E");

Gli immobili attualmente sono intestati a:

- [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], proprietario 1/1 degli immobili.

14. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.)

Nell'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è presente una canna fumaria in amianto, attualmente in disuso, ma in passato, per come dichiarato dal debitore esecutato, a servizio di tutti gli appartamenti facenti parte del medesimo fabbricato. Il costo presunto per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge ammonta complessivamente ad euro 2.000,00.

Naturalmente dovrà essere effettuato lo smaltimento dei materiali di risulta provenienti dall'esecuzione dei lavori atti al ripristino dello stato dei luoghi per gli immobili "B", "C" e "D" e già conglobati nell'importo per l'esecuzione dei lavori.

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

In base alla tipologia dei beni pignorati, non si riscontra la necessità di convertire la destinazione d'uso dei medesimi beni pignorati.

16. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore

Per quanto è stato possibile accertare, non è stata riscontrata alcuna concessione di contributi regionali o comunitari per i beni oggetto di pignoramento.

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

Conclusioni

L'espletamento del mandato conferito al sottoscritto C.T.U. ha consentito di determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento e di seguito riportati:

- Lotto 1 "Immobile "A": Euro 132.630,00
- Lotto 2 "Immobile "B": Euro 9.881,00
- Lotto 3 "Immobile "C": Euro 7.984,00
- Lotto 4 "Immobile "D": Euro 12.009,00
- Lotto 5 "Immobile "E": Euro 177.260,00

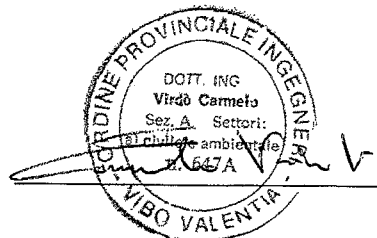
Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento non è stato possibile esaminare la documentazione agli atti e quindi ufficiale in possesso del Comune di Mileto a causa del mancato rinvenimento e pertanto il sottoscritto C.T.U. non si è potuto esprimere in merito alla regolarità edilizia-urbanistica attuale di tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 47 pagine, e n° 22 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Pizzo, lì 03 ottobre 2017.

La presente relazione viene trasmessa alle parti.

IL C.T.U.
Ing. Carmelo Virdò



Allegati:

- **Allegato n. 1 – Comunicazione incarico ricevuto, accettazione dell'incarico, inizio operazioni peritali e data del sopralluogo;**
- **Allegato n. 2 – Verbale di accesso del 23 giugno 2017;**
- **Allegato n. 3 – Visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa;**
- **Allegato n. 4 – Atto di Donazione a rogito del Notaio Giuseppe Iannello del 15 aprile 1991, repertorio n. 17650, raccolta n. 4143, trascritto il 10 maggio 1991, registro particolare n. 7946, registro generale n. 9345;**
- **Allegato n. 5 – Certificato di destinazione urbanistica;**
- **Allegato n. 6 – Richiesta trasmessa dal sottoscritto C.T.U. al Settore Urbanistica del Comune di Mileto in data 15 giugno 2017, mediante posta elettronica certificata;**
- **Allegato n. 7 – Riscontro dell'Area Tecnica del Comune di Mileto prot. n. 7176 del 26 luglio 2017, alla richiesta trasmessa dal C.T.U. in data 15 giugno 2017;**

- Allegato n. 8 – Contratto di comodato;
- Allegato n. 9 - Richiesta quantificazione dell'indennità mensile di occupazione inerente l'appartamento concesso in comodato d'uso alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] sito nel Comune di Mileto (VV) e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 9 particella 306 sub. 16;
- Allegato n. 10 – Quantificazione indennità mensile di occupazione inerente all'immobile sito nel Comune di Mileto (VV) e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 9 particella 306 sub. 16;
- Allegato n. 11 - Ispezioni Ipotecarie, Note di Iscrizione, Note di Trascrizione;
- Allegato n. 12 –Planimetria dello stato di fatto dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6;
- Allegato n. 13 – Planimetria dello stato di fatto dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7;
- Allegato n. 14 – Planimetria dello stato di fatto dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8;
- Allegato n. 15 - Documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio, ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, visura catastale storica e planimetria catastale dell'immobile in seguito alla regolarizzazione/variazione catastale dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16;
- Allegato n. 16 - Documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio, ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, visura catastale storica e planimetria catastale dell'immobile in seguito alla regolarizzazione/variazione catastale dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6;
- Allegato n. 17 - Documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio,

ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, visura catastale storica e planimetria catastale dell'immobile in seguito alla regolarizzazione/variazione catastale dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7;

- Allegato n. 18 - Documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio, ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, visura catastale storica e planimetria catastale dell'immobile in seguito alla regolarizzazione/variazione catastale dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 1101;
- Allegato n. 19 - Attestati di Prestazione Energetica degli immobili "A" ed "E";
- Allegato n. 20 - Documentazione fotografica;
- Allegato n. 21 – Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- Allegato n. 22 – Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA - PROC. ESEC. IMM. N. 31/2017 R.G.E.

-RELAZIONE INTEGRATIVA-

**-VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEGLI
IMMOBILI -**

Il sottoscritto Ing. Carmelo Virdò, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia col n. 647 A e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, **premesse:**

- **Che** in data 9 giugno 2017 veniva nominato giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Di Leo, esperto per la valutazione di stima dei beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 31/2017 R.G.E. e successivamente in data 13 giugno 2017 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito dando inizio alle operazioni peritali.
- **Che** dopo aver esaminato la documentazione agli atti relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattassi e dopo aver esaminato in primis la documentazione catastale occorrente, richiesta e ritirata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio, mediante comunicazione del 15 giugno 2017, veniva comunicato, al legale del creditore procedente, al debitore esecutato e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, la nomina del sottoscritto Ing. Carmelo Virdò quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 31/2017 R.G.E., l'accettazione dell'incarico, l'inizio delle operazioni peritali e la data del primo sopralluogo, fissando quest'ultima per giorno 23 giugno 2017 alle ore 09:15, invitando contestualmente il debitore esecutato a consentire la visita ai medesimi immobili pignorati.
- **Che** in data 23 giugno 2017, il sottoscritto Ing. Carmelo Virdò nella qualità di esperto per la stima dei beni oggetto di pignoramento, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Enrico Ferro si è recato in Mileto presso gli immobili oggetto di pignoramento e quindi da periziare, dove sul posto è stato rinvenuto il debitore esecutato Sig. [REDACTED] e alla presenza del Custode Giudiziario e del

- debitore esecutato, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad eseguire i rilievi reputati necessari per l'espletamento dell'incarico conferito.
- **Che** in data 04 ottobre 2017, il sottoscritto C.T.U. Ing. Carmelo Virdò ha trasmesso alle parti costituite la Bozza dell'Elaborato Peritale.
 - **Che** nei termini stabiliti dall'Ill.mo Sig. Giudice non sono pervenute al C.T.U. Osservazioni alla Bozza dell'Elaborato Peritale.
 - **Che** in data 20 ottobre 2017 il sottoscritto C.T.U., in ottemperanza all'incarico ricevuto, ha trasmesso alle parti l'Elaborato Peritale Definitivo e nella medesima data ha effettuato il deposito dell'Elaborato Peritale Definitivo in via telematica. Nella medesima data del 20 ottobre 2017, inoltre ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia la copia cartacea e la copia su supporto informatico dell'elaborato peritale definitivo.
 - **Che** all'udienza del 06 febbraio 2018, per come riportato nell'apposito Verbale di Udienza, il Custode Giudiziario Avv. Enrico Ferro evidenziava che nella Relazione del CTU non è stata indicata la regolarità urbanistica edilizia degli immobili staggiti e il Giudice dell'Esecuzione preso atto, rinviava all'udienza del 10 luglio 2018 alle ore 10:00 onerando il C.T.U. di verificare la regolarità urbanistica degli immobili mediante accesso agli atti di ufficio presente al Settore Urbanistico del Comune di Mileto nonché di risalire ai titoli abitativi anche mediante l'utilizzo di ogni documentazione all'uopo utile.
 - **Che** nelle date 08/27 marzo 2018, il sottoscritto C.T.U. ha nuovamente richiesto al Settore Urbanistica del Comune di Mileto quanto già richiesto in data 15 giugno 2017 e cioè *Attestazione inerente alle Concessioni edilizie, licenze edilizie, permessi di costruire, atti di sanatoria, certificati di agibilità, e di qualunque altro atto autorizzativo come per legge, risultante agli atti, relativamente agli immobili di che trattasi nonché copia degli stessi* e in data 3 aprile 2018 il Settore Urbanistica del Comune di Mileto in riscontro alla predetta richiesta comunicava mediante e-mail che *"Vista la sua richiesta, si conferma che da una verifica degli atti presenti in ufficio e per quanto si è potuto accertare, le pratiche richieste non sono state reperite"*.
 - **Che** in data 07 giugno 2018, il sottoscritto C.T.U., in ottemperanza a quanto stabilito dall'Illustrissimo Sig. Giudice all'udienza del 06 febbraio 2018, ha

effettuato il deposito dell'Elaborato Integrativo "Verifica della regolarità urbanistica degli immobili" in via telematica e ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia la copia cartacea.

- **Che** all'udienza del 10 luglio 2018, per come riportato nell'apposito Verbale di Udienza, il Giudice dell'esecuzione rilevato che senza indicazioni da parte del Tecnico incaricato sulla regolarità urbanistica non è possibile mettere legittimamente in vendita il bene dispone per l'ultima volta che il CTU verifichi la regolarità urbanistica dell'immobile relazionando al G.E. in caso di difficoltà nel reperimento dei documenti necessari presso gli uffici competenti rinviando pertanto all'udienza del 23/10/18.
- **Che** in data 20 luglio 2018, il sottoscritto C.T.U. ha nuovamente richiesto in forma scritta per la terza volta al Settore Urbanistica del Comune di Mileto quanto già richiesto in data 15 giugno 2017 e nelle date 08/27 marzo 2018, e cioè *Attestazione inerente alle Concessioni edilizie, licenze edilizie, permessi di costruire, atti di sanatoria, certificati di agibilità, e di qualunque altro atto autorizzativo come per legge, risultante agli atti, relativamente agli immobili di che trattasi, e nel caso fossero stati reperiti i documenti la trasmissione degli stessi al sottoscritto (si veda l'Allegato 1-A).*
- **Che** in data 31 luglio 2018 in riscontro alla predetta richiesta del 20 luglio 2018, il sottoscritto è stato convocato presso il Settore Urbanistica del Comune di Mileto ove ha preso visione di alcuni elaborati progettuali e documenti relativi alla Concessione edilizia n. 7/82, in particolare: 1) Certificato di aver ottemperato all'obbligo di versamento dovuto per costo di costruzione); 2) Concessione Edilizia n° 7/82 "per la esecuzione di un fabbricato per civile abitazione"; 3) Certificato inizio lavori del 04 gennaio 1986; 4) Lettera Ufficio Genio Civile al Comune di Mileto del 7 luglio 1982; 5) Relazione Tecnica "Progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione"; 6) Progetto (n° 1 Tavola) "per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione". Nella medesima data del 31 luglio 2018 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mileto Arch. [REDACTED] unitamente al Geom. [REDACTED], con Nota prot. n. 8264 consegnavano la predetta *documentazione tecnica riferita alla pratica edilizia n. 13/82 (Concessione Edilizia n. 7/82), mentre relativamente alla pratica di*

condono edilizio Legge 47/85 – reg. interno 895 – prot. 11762 del 29/12/1986 – [REDACTED] – si comunicava che da ricerche effettuate nell'archivio comunale, molto disordinato e non articolato, nel quale è molto difficile reperire le pratiche, non è stato trovato il relativo fascicolo (per tali documenti si veda l'Allegato n. 2-A).

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. Ing. Carmelo Virdò, esaminata la documentazione consegnata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mileto al sottoscritto, in data 31 luglio 2018, è in grado di riferire quanto segue:

- 1) La pratica edilizia n. 13/82 (Concessione Edilizia n. 7/82) è riferita ai piani seminterrato, terra e primo del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, pertanto è possibile verificare soltanto la regolarità edilizia-urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento e ubicati al piano seminterrato (Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6 (Immobile "B"); Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7 (Immobile "C"); Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8 (Immobile "D")), mentre non è possibile verificare la regolarità edilizia-urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento e ubicati rispettivamente al piano secondo e terzo, per i quali è stata presentata al Sindaco del Comune di Mileto in data 29 dicembre 1986, prot. n. 11.762, domanda di concessione in sanatoria con pagamento integrale della relativa oblazione.
- 2) Le planimetrie catastali degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6, sub. 7, sub. 8, a firma del Geom. [REDACTED] datate 10 aprile 1985 sono coerenti al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 7/82 a meno dell'esistenza nel medesimo progetto, per il sub. 6, di una porta di accesso nella parete adiacente al corridoio condominiale.
- 3) Relativamente all'Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6 (magazzino/locale di deposito) (Immobile "B")**, dall'esame degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia n. 7/82 e dal rilievo dello stato di fatto del medesimo immobile si rilevano alcune difformità edilizie-urbanistiche che sostanzialmente coincidono con le difformità catastali già riportate e trattate nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017 (in risposta al quesito 7), per

di più si rileva la variazione dell'ubicazione della porta di accesso nella parete adiacente al corridoio condominiale. Quest'ultima variazione, tuttavia, è sanabile mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria presso il competente Ufficio del Comune di Mileto con i relativi adempimenti, i cui costi rientrano fra quelli già stimati e riportati a pagina 25 della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017. Pertanto per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'immobile si conferma la presentazione di apposita C.I.L.A. in sanatoria presso il competente Ufficio del Comune di Mileto con i relativi adempimenti, già trattata nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017 (in risposta al quesito 7).

L'immobile dunque risulterà regolare urbanisticamente in base al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 7/82, (fermo restando tutte le altre cose già riportate nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017 (in risposta al quesito 7) (ripristino dello stato dei luoghi, presentazione C.I.L.A. in sanatoria , etc.)), soltanto dopo la presentazione di apposita C.I.L.A. in sanatoria presso il competente Ufficio del Comune di Mileto con i relativi adempimenti.

Per tale immobile non è stato reperito alcun documento inerente l'agibilità dello stesso.

- 4) Relativamente all'Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7 (magazzino/locale di deposito (Immobile" C"))**, dall'esame degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia n. 7/82 e dal rilievo dello stato di fatto del medesimo immobile si rilevano alcune difformità edilizie-urbanistiche che sostanzialmente coincidono con le difformità catastali già riportate e trattate nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017 (in risposta al quesito 7). Pertanto per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'immobile si conferma la presentazione di apposita C.I.L.A. in sanatoria presso il competente Ufficio del Comune di Mileto con i relativi adempimenti, già trattata nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017 (in risposta al quesito 7).

L'immobile dunque risulterà regolare urbanisticamente in base al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 7/82, (fermo restando tutte le altre cose già riportate nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017 (in risposta al quesito 7) (ripristino dello stato dei luoghi, presentazione C.I.L.A. in sanatoria , etc.)), soltanto dopo la presentazione di apposita C.I.L.A. in sanatoria presso il competente Ufficio del Comune di Mileto con i relativi adempimenti.

Per tale immobile non è stato reperito alcun documento inerente l'agibilità dello stesso.

- 5) Relativamente all'Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8 (magazzino/locale di deposito (Immobile"D"))**, dall'esame degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia n. 7/82 e dal rilievo dello stato di fatto del medesimo immobile si rilevano alcune difformità edilizie-urbanistiche che sostanzialmente coincidono con le difformità catastali già riportate e trattate nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017 (in risposta al quesito 7). Pertanto per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'immobile si conferma la presentazione di apposita C.I.L.A. in sanatoria presso il competente Ufficio del Comune di Mileto con i relativi adempimenti, già trattata nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017 (in risposta al quesito 7).

L'immobile dunque risulterà regolare urbanisticamente in base al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 7/82, (fermo restando tutte le altre cose già riportate nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017 in risposta al quesito 7) (ripristino dello stato dei luoghi, presentazione C.I.L.A. in sanatoria , etc.)), soltanto dopo la presentazione di apposita C.I.L.A. in sanatoria presso il competente Ufficio del Comune di Mileto con i relativi adempimenti.

Per tale immobile non è stato reperito alcun documento inerente l'agibilità dello stesso.

- 6) Considerato che è stato possibile verificare la regolarità edilizia-urbanistica degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al **Foglio di mappa**

9 particella 306 sub. 6 (Immobile "B"), sub. 7 (Immobile "C"), sub. 8 (Immobile "D"), per come precedentemente meglio specificato, risulta necessario procedere alla modifica del valore commerciale dei medesimi immobili, in quanto nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017, si è tenuto conto dell'impossibilità di verificare la regolarità edilizia-urbanistica degli immobili apportando al valore medio unitario una riduzione del 5 %. Pertanto di seguito vengono rideterminati i valori commerciali dei medesimi immobili:

- **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6 (magazzino/locale di deposito)**
(Immobile "B")

Il valore medio unitario ottenuto è pari a 533,78 €/mq ≈ 534,00 €/mq.

Per cui applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario}(534,00 \text{ €/mq}) \times \text{Superficie commerciale immobile}(23,00 \text{ mq})$$

Si ottiene che il valore probabile dell'immobile "B" è pari ad Euro 12.282,00. Il sottoscritto C.T.U., come già riportato e trattato nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017, ritiene inoltre di dover ridurre il suddetto valore, detraendo dallo stesso i costi presunti per le regolarizzazioni riportate nella risposta al quesito 7 (per competenze tecniche, per oneri da versare, per il ripristino dello stato dei luoghi e per rendere autonomo l'impianto elettrico), per cui avremo che il **valore probabile dell'immobile "B" è pari ad Euro 10.502,00 (12.282,00 € - 450,00 € - 630,00 € - 700,00 €)** (diconsi euro diecimilacinquecentodue/00).

- **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 7 (magazzino/locale di deposito)**
(Immobile "C")

Il valore medio unitario ottenuto è pari a 533,78 €/mq ≈ 534,00 €/mq.

Per cui applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario}(534,00 \text{ €/mq}) \times \text{Superficie commerciale immobile}(21,00 \text{ mq})$$

Si ottiene che il valore probabile dell'immobile "C" è pari ad Euro 11.214,00. Il sottoscritto C.T.U., come già riportato e trattato nella Relazione di Consulenza Tecnica

d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017, ritiene inoltre di dover ridurre il suddetto valore, detraendo dallo stesso i costi presunti per le regolarizzazioni riportate nella risposta al quesito 7 (per competenze tecniche, per oneri da versare, per il ripristino dello stato dei luoghi e per rendere autonomo l'impianto elettrico), per cui avremo che il **valore probabile dell'immobile "C" è pari ad Euro 8.551,00 (11.214,00 € - 750,00 € - 1.213,00 € - 700,00 €) (diconsi euro ottomilacinquecentocinquantuno/00).**

- **Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 8 (magazzino/locale di deposito)**
(Immobile "D")

Il valore medio unitario ottenuto è pari a 533,78 €/mq ≈ 534,00 €/mq.

Per cui applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario}(534,00 \text{ €/mq}) \times \text{Superficie commerciale immobile}(29,00 \text{ mq})$$

Si ottiene che il valore probabile dell'immobile "D" è pari ad Euro 15.486,00. Il sottoscritto C.T.U., come già riportato e trattato nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017, ritiene inoltre di dover ridurre il suddetto valore, detraendo dallo stesso i costi presunti per le regolarizzazioni riportate nella risposta al quesito 7 (per competenze tecniche, per oneri da versare, per il ripristino dello stato dei luoghi e per rendere autonomo l'impianto elettrico), per cui avremo che il **valore probabile dell'immobile "D" è pari ad Euro 12.792,00 (15.486,00 € - 600,00 € - 1.394,00 € - 700,00 €) (diconsi euro dodicimilasettecentonovantadue/00).**

Sulla base di quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U. Ing. Carmelo Viridò riconferma quanto già riportato nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017 in merito alla regolarità edilizia-urbanistica degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 16 e sub. 1101, e cioè che non è stato possibile esaminare la documentazione agli atti e quindi ufficiale in possesso del Comune di Mileto a causa del mancato rinvenimento e pertanto il sottoscritto C.T.U. non si è potuto esprimere in merito alla regolarità edilizia-urbanistica dei medesimi immobili oggetto di pignoramento.

Al contrario per quanto concerne gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6, 7, 8, la regolarità edilizia-urbanistica

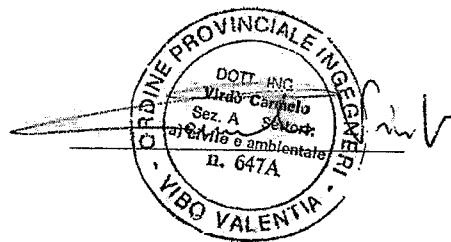
dei medesimi immobili in base al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 7/82, si avrà successivamente alla presentazione delle rispettive C.I.L.A. in sanatoria, presso il competente Ufficio del Comune di Mileto con i relativi adempimenti, fermo restando tutte le altre cose già riportate nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 20 ottobre 2017 (in risposta al quesito 7), (ripristino dello stato dei luoghi, etc.), per come meglio specificato sopra, precisando che per i medesimi immobili non è stato reperito alcun documento inerente l'agibilità. La verifica della regolarità edilizia-urbanistica degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Foglio di mappa 9 particella 306 sub. 6, 7, 8 ha consentito di rideterminare i valori commerciali dei medesimi immobili oggetto di pignoramento che vengono di seguito riportati:

- **Lotto 2 "Immobile "B": Euro 10.502,00**
- **Lotto 3 "Immobile "C": Euro 8.551,00**
- **Lotto 4 "Immobile "D": Euro 12.792,00**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente, ritiene di aver assolto quanto richiesto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Dott. Mario Miele all'udienza del 10 luglio 2018 e rimane a Sua disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Pizzo, lì 15 ottobre 2018.

IL C.T.U.
Ing. Carmelo Virdò



Spett.le COMUNE DI MILETO
 Settore Urbanistica
 Corso Umberto I, n. 177
 89852 Mileto (VV)
 Pec: comunemileto@asmepec.it

OGGETTO: Richiesta Documentazione

Il sottoscritto Ing. Carmelo Virdò, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n° 647 A e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, **Premesso:**

- **Che** in data 09 giugno 2017 è stato nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva n. 31/2017 R.G.E. del Tribunale di Vibo Valentia e che in data 13 giugno 2017 veniva accettato l'incarico ricevuto;
- **Che** nella formulazione dei quesiti posti al C.T.U. vi è la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni;
- **Che** i beni oggetto di consulenza tecnica sono siti nel Comune di Mileto ed identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:
 - 1) **Comune di Mileto, Corso Umberto I, foglio di mappa n. 9 particella 306, sub. 16, cat. A/3, piano 2°;**
 - 2) **Comune di Mileto, Traversa XVI di Via Luglio, foglio di mappa n. 9 particella 306, sub. 6, cat. C/2, piano S1;**
 - 3) **Comune di Mileto, Traversa XVI di Via Luglio, foglio di mappa n. 9 particella 306, sub. 7, cat. C/2, piano S1;**
 - 4) **Comune di Mileto, Traversa XVI di Via Luglio, foglio di mappa n. 9 particella 306, sub. 8, cat. C/2, piano S1;**
 - 5) **Comune di Mileto, Corso Umberto I, foglio di mappa n. 9 particella 306, sub. 1101, cat. A/2, piano 3°;**
- **Che** in data 15 giugno 2017 è stata trasmessa a codesto Spettabile Ufficio, una richiesta con la quale veniva richiesto anche l'*Attestazione inerente alle Concessioni edilizie, licenze edilizie, permessi di costruire, atti di sanatoria, Certificati di agibilità, e di qualunque altro atto autorizzativo come per legge, risultante agli atti, relativamente ai suddetti immobili, nonché copia degli stessi;*
- **Che** in data 26 luglio 2017, in riscontro alla suddetta richiesta veniva comunicato con nota prot. n. 7176 del 26-07-2017 *che da verifiche effettuate agli atti d'ufficio le pratiche richieste anche se catalogate non si riesce a reperirle, si fa presente che non appena il collega che cura la parte amministrativa rientra in ufficio si continuerà la ricerca ed in caso le saranno comunicate in seguito;*
- **Che** successivamente, per via telefonica è stato comunicato allo scrivente che non è stato reperito nulla di quanto richiesto;
- **Che** successivamente nelle date 8 e 27 marzo 2018 è stata fatta nuovamente richiesta a codesto Spettabile Ufficio se relativamente a quanto richiesto con la richiesta del 15 giugno 2017 al punto 2), sono stati reperiti i documenti e, in caso di esito positivo trasmetterli allo scrivente;
- **Che** in data 3 aprile 2018 mediante e-mail è stato confermato *che da una verifica degli atti presenti in ufficio e per quanto si è potuto accertare, le pratiche richieste non sono state reperite.*

Tutto ciò premesso, con la presente, considerato che all'udienza del 10 luglio 2018 relativamente alla Procedura Esecutiva n. 31/2017 R.G.E. del Tribunale di Vibo Valentia il Giudice dell'Esecuzione per come riportato nell'apposito Verbale allegato alla presente, ha disposto *per l'ultima volta che il sottoscritto CTU verifichi la regolarità urbanistica dell'immobile*

relazionando al G.E in caso di difficoltà nel reperimento della documentazione necessaria presso gli Uffici competenti,

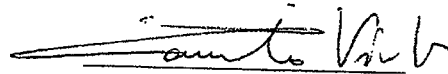
CHIEDE

Nuovamente a codesto Spettabile Ufficio, relativamente a quanto richiesto con la richiesta del 15 giugno 2017 al punto 2), se sono stati reperiti i documenti e, in caso di esito positivo trasmetterli allo scrivente, mentre in caso di esito negativo di trasmettere apposita attestazione.

In attesa di riscontro si porgono cordiali saluti.

Pizzo, li 20 luglio 2018.

Ing. Carmelo Virdò



Contatti: 334-3329586, carmelo.virdo@ingpec.eu;