

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA GIULIA OREFICE**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 02/2023 R.G.E.**

**PROMOSSA DA:**  
**LEVITICUS SPV S.R.L.**

**CONTRO:**



**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO PONTORIERO**  
**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. CARMELO VIRDO'**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**IL C.T.U.**  
**Ing. Carmelo Virdò**



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### *1. Premessa*

Il sottoscritto Ing. Carmelo Virdò, iscritto all'Albo dell'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 14 febbraio 2023, giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Miele, esperto per la valutazione di stima del bene riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 02/2023 R.G.E. e in data 20 febbraio 2023, dichiarava di accettare l'incarico, l'insussistenza di cause di incompatibilità con l'assunzione dell'incarico di C.T.U. 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 la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio, mediante comunicazione del 23 febbraio 2023, 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 del bene pignorato nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 02/2023 R.G.E., l'accettazione dell'incarico, l'inizio delle operazioni peritali e la data del primo sopralluogo, fissando quest'ultima per giorno 03 marzo 2023 alle ore 15:00, invitando contestualmente il debitore esecutato a consentire la visita al medesimo immobile pignorato.

In data 03 marzo 2023, per come riportato nel relativo verbale di sopralluogo non era presente il debitore esecutato e non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

In seguito ad apposito provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott. Mario Miele e alla comunicazione al debitore esecutato, in data 20 marzo 2023 alle ore 15:30 si è proceduto all'accesso forzoso presso l'immobile oggetto di pignoramento con l'assistenza e alla presenza del personale della Polizia di Stato del Posto Fisso di Tropea. Durante il sopralluogo, 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. Mario Miele 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 14 febbraio 2023 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 procedente 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. 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;**
10. 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;
11. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data

del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate  
ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

12. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
13. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.);
14. 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;
15. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;
16. 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, certificati 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.

**Alleggi** 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 la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco (Notaio in Perugia ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia), datata 09 febbraio 2023, relativamente al bene immobile intestato al Sig. [REDACTED] sito nel Comune di Tropea (VV) ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di



mappa n. 1 particella n. 363 sub. 13, effettuate le dovute verifiche, acquisita per quanto possibile la documentazione ritenuta necessaria presso gli Enti competenti, effettuata ogni operazione reputata necessaria ed eseguiti i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Mario Miele, le cui risposte vengono di seguito riportate.

**1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile ....**

Previa comunicazione scritta, trasmessa in data 23 febbraio 2023 al legale del creditore procedente e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato mediante posta elettronica certificata e al debitore esecutato in data 24 febbraio 2023 mediante raccomandata con prova di consegna, veniva comunicato, la nomina del sottoscritto Ing. Carmelo Virdò quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 02/2023 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 03 marzo 2023 alle ore 15:00, invitando contestualmente il debitore esecutato a consentire la visita del medesimo immobile pignorato. (Per la Comunicazione dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo, del 23 febbraio 2023, inviata alle parti e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, nonché per le relative ricevute di avvenuta consegna ai destinatari, si veda l'Allegato n. 1).

In data 03 marzo 2023, per come riportato nel relativo verbale di sopralluogo non era presente il debitore esecutato e non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. (Per il Verbale del 03 marzo 2023, si veda l'Allegato n. 2).

In seguito ad apposito provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott. Mario Miele e alla comunicazione al debitore esecutato, in data 20 marzo 2023, l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Tropea (VV) ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 1 particella n. 363 sub. 13 è avvenuto in maniera forzata alla presenza del sottoscritto C.T.U., del Custode Giudiziario Avv. Francesco Pontoriero e del Suo collaboratore di studio Sig. [REDACTED], di personale della Polizia di Stato del Posto Fisso di Tropea e di un fabbro, così come riportato nel Verbale del 20 marzo 2023. (Per il Verbale del 20 marzo 2023, si veda l'Allegato n. 3).

(Per i Rilievi fotografici eseguiti in data 20 marzo 2023, si veda l'Allegato n. 4).

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

Il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un immobile ubicato nel Comune di Tropea (VV) su Viale Tondo ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- **Foglio di mappa n. 1 particella n. 363 sub. 13**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 123 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita euro 419,62, Viale Tondo snc, interno 7, piano 3; (abitazione di tipo economico);

Tale bene oggetto di pignoramento risulta intestato a:

- 1) [REDACTED]  
[REDACTED] **proprietà 1/1;**

(Per la visura catastale storica, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa catastale, si veda l'Allegato n. 5).

L'Atto di pignoramento immobiliare relativo all'immobile oggetto di perizia per la quota di proprietà di 1/1, è stato notificato al debitore esecutato in data 27 dicembre 2022.

I dati relativi alla Trascrizione del predetto pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- **TRASCRIZIONE del 19/01/2023** – Registro Particolare 357 Registro Generale 391, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1620 del 03/01/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

L'immobile oggetto di pignoramento ossia l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tropea (VV) al Foglio di mappa n. 1 particella n. 363 sub. 13, è pervenuto al debitore esecutato Sig. [REDACTED]

[REDACTED] mediante assegnazione con Atto di Divisione a rogito del Notaio Domenico Scordamaglia del 16/03/2011, repertorio n. 118.494, trascritto il 22/03/2011 ai numeri 1783 RG 1223 RP. In particolare, mediante il predetto Atto di Divisione a rogito del Notaio Domenico Scordamaglia è stato assegnato al debitore esecutato l'immobile contraddistinto con il sub. 1101 ed in seguito a

frazionamento sono stati generati due immobili tra i quali vi è quello oggetto di pignoramento contraddistinto con il sub. 13.

Si precisa che a pag. 2 della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco (Notaio in Perugia ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia), datata 09 febbraio 2023, viene erroneamente riportato (si veda 1°, 2° e 3° rigo) che *“Con atto di divisione a rogito Notaio Scordamaglia Domenico in data 16/03/2011, repertorio n. 118494, trascritto il 22/03/2011 ai numeri 1783 RG 1223 RP, a [REDACTED] è stata assegnata in proprietà esclusiva la porzione di fabbricato censita al foglio 1 particella 363 sub.13”*, in realtà la porzione di fabbricato assegnata era quella censita con il sub. 1101.

Nell'Atto di divisione viene riportato che l'immobile è confinante con vano scala del fabbricato, il Viale Tondo, la proprietà [REDACTED] a proprietà degli eredi [REDACTED]

Sulla base di quanto potuto rilevare durante i sopralluoghi eseguiti e di quanto riportato nella banca dati catastali, si è in grado di affermare che il medesimo immobile nell'insieme è attualmente confinante con proprietà [REDACTED] vano scala condominiale, Viale Tondo, salvo se altri.

Nel medesimo Atto di Divisione viene riportato che *“I condividenti, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica, previa ammonizione da me notaio fatta ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 circa la responsabilità penale prevista per il caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano:- che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili dedotti in contratto è stata iniziata, in data anteriore al giorno 1 (uno) settembre 1967 (millenovecentosessantasette) in forza di permesso di costruzione legittimamente rilasciato dalla competente autorità in data 15 febbraio 1966; - che in merito non sono stati mai adottati, né risultano pendenti, provvedimenti sanzionatori”*.

Il titolo di provenienza ossia l'Atto di Divisione a rogito del Notaio Domenico Scordamaglia del 16/03/2011, repertorio n. 118.494, trascritto il 22/03/2011 ai numeri 1783 RG 1223 RP, è stato richiesto e ritirato dal sottoscritto C.T.U. presso lo studio del Notaio Domenico Scordamaglia sito in Vibo Valentia.

(Per l'Atto di Divisione a rogito del Notaio Domenico Scordamaglia del 16/03/2011, repertorio n. 118.494, trascritto il 22/03/2011 ai numeri 1783 RG 1223 RP, si veda l'Allegato n. 6). Dalle verifiche effettuate è emerso che il primo titolo ante ventennio è

quello indicato dal Notaio Dott. Nicolò Tiecco nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, trascritto in data 25 novembre 1966 ai nn° 18708/17200.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Tropea (VV) in Viale Tondo ed è identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 1 particella n. 363 sub. 13 (Mappali Terreni Correlati: Foglio 4 particella 332).

In seguito ad apposita "Richiesta di certificato di destinazione urbanistica" trasmessa al SUE del Comune di Tropea il 22 marzo 2023 ed acquisita con protocollo n. 135781/2023 del 22 marzo 2023, con la quale veniva richiesto *"il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica (con riferimento anche eventualmente all'esistenza di atti di asservimento urbanistici, eventuali diritti di prelazione, vincoli storici, vincoli culturali o archeologici, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e usi civici con eventuale specificazione degli oneri di affrancazione o di riscatto) relativamente alla particella n. 363 del Foglio di mappa n. 1 (Catasto Terreni Foglio di mappa n. 4 particella n. 332)"*, veniva rilasciato apposito "Certificato di Destinazione Urbanistica", certificato n. 07 del Registro, Prot. n. 15095 del 29 maggio 2023. rilasciato dal Responsabile dell'Area n. 4 – Programmazione Progettazione Opere Pubbliche, Governo del territorio, del Comune di Tropea. Nel medesimo Certificato viene riportato che la particella di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in Zona "B" – Zona di Completamento – Sottozona B1 Residenziale "Satura". Viene inoltre riportato che la medesima particella di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non soggiace ad alcun vincolo imposto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353, pubblicata in G.U. n. 280 del 30 novembre 2000.

(Per la "Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica" presentata al SUE del Comune di Tropea ed acquisita con protocollo n. 135781/2023 del 22 marzo 2023, si veda l'Allegato n. 7).

(Per il "Certificato di Destinazione Urbanistica", certificato n. 07 del Registro, Prot. n. 15095 del 29 maggio 2023. rilasciato dal Responsabile dell'Area n. 4 – Programmazione Progettazione Opere Pubbliche, Governo del territorio, del Comune di Tropea, si veda l'Allegato n. 8).

In seguito alla “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” presentata al SUE del Comune di Tropea ed acquisita con protocollo n. 135789/23 del 22 marzo 2023, con la quale veniva richiesto di poter effettuare l’accesso agli atti nonché di estrarre copia dei medesimi atti, relativamente all’unità immobiliare oggetto di pignoramento .... al fine di poter verificare la regolarità edilizia e urbanistica del medesimo immobile nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità e di qualunque altro atto autorizzativo come per legge, risultante agli atti, è stato possibile effettuare l’accesso agli atti ed estrarre copia dei medesimi atti.

(Per la “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” presentata al SUE del Comune di Tropea ed acquisita con protocollo n. n. 135789/23 del 22 marzo 2023, si veda l’Allegato n. 9).

L’immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato in un fabbricato pluripiano sito in Viale Tondo nel Comune di Tropea (VV), censito al Catasto Fabbricati con la categoria “abitazioni di tipo economico”. Il medesimo appartamento è attualmente costituito da: ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, ripostiglio e n. 1 servizio igienico, oltre i balconi e ripostigli sui balconi. L’appartamento è dotato dell’impianto idrico, dell’impianto elettrico e dell’impianto di riscaldamento.

A tale immobile si accede tramite il vano scala condominiale del fabbricato.

L’immobile nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione e le finiture interne risultano discrete.

L’immobile ha una superficie commerciale pari a circa 103,00 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 oggetto di pignoramento al momento dell’effettuazione del sopralluogo avvenuto in maniera forzosa in data 20 marzo 2023 non risultava abitato/occupato né dal debitore esecutato né da terzi.

**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) Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è formalmente costituito un condominio e pertanto non vi sono oneri condominiali gravanti sul bene.
- 2) Sull'immobile oggetto di pignoramento graveranno e quindi resteranno a carico dell'acquirente 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 sul bene immobile oggetto di pignoramento che saranno cancellati sono le seguenti:

- 1) **ISCRIZIONE DEL 01/02/2012** – Registro Particolare 40, Registro Generale 679, Pubblico Ufficiale Fochesato Alessandro, Repertorio 61727/12025 del 19/01/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) **ISCRIZIONE DEL 15/01/2014** – Registro Particolare 8, Registro Generale 221, Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1395/11013 del 13/12/2013, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- 3) **TRASCRIZIONE DEL 19/01/2023** – Registro Particolare 357, Registro Generale 391, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1620 del 03/01/2023, 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. 10).

Il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari a 35,00 euro.

Il costo di cancellazione del pignoramento immobiliare è 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.....**

Dall'esame della planimetria catastale e della visura catastale richiesti e ritirati presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio e dal rilievo dello stato di fatto del medesimo immobile oggetto di pignoramento si rilevano alcune difformità tra lo stato attuale dell'immobile e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Le difformità catastali che si riscontrano sostanzialmente consistono in: errata rappresentazione grafica, diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni, difformità dell'altezza, difformità delle aperture esterne, difformità della superficie catastale. Tali difformità catastali potranno essere oggetto di regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto prima del Decreto di Trasferimento dell'immobile.

Effettuando l'accesso agli atti presso il Comune di Tropea, è emerso:

- 1) che per il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata la Licenza Edilizia in data 15 febbraio 1966 (Permesso di Costruzione Edifici);
- 2) che per il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato rilasciato il Certificato di Collaudo dall'Ing. Eduardo Toraldo il 15 maggio 1973 e successivamente è stato rilasciato il Certificato di abitabilità in data 30 ottobre 1973 dall'allora autorità competente del Comune di Tropea;

Dall'esame degli elaborati progettuali rinvenuti agli atti presso il Comune di Tropea per il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento e dal raffronto con lo stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento sono state riscontrate le seguenti modifiche/variazioni:

- 1) modifiche dei balconi;
- 2) modifiche delle aperture esterne;
- 3) modifiche dei pilastri;
- 4) modifiche dei prospetti;
- 5) modifiche dell'altezza;
- 6) realizzazione di n. 2 ripostigli sui balconi;

7) accorpamento (all'immobile oggetto di pignoramento) di un vano adibito a ripostiglio;

8) diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni;

Inoltre non risulta depositata agli atti del Comune di Tropea nessuna pratica inerente al frazionamento dell'appartamento originario contraddistinto con il sub. 1101 che ha dato origine ai sub. 13 e 14.

Sulla base di quanto sopra riportato e considerati:

- 1) l'epoca di realizzazione del fabbricato;
- 2) la legislazione vigente all'epoca di realizzazione del fabbricato;
- 3) la documentazione rinvenuta agli atti del Comune di Tropea;
- 4) che le modifiche/variazioni del fabbricato per quanto concerne le parti strutturali, alcune aperture esterne, l'altezza, la realizzazione di n. 2 ripostigli sui balconi e l'accorpamento (all'immobile oggetto di pignoramento) di un vano adibito a ripostiglio, per quanto potuto accertare e anche per logica periziale consistono in varianti al progetto originario eseguite sicuramente prima della fine dei lavori e quindi eseguite prima del rilascio del Certificato Collaudo e quindi anche prima del rilascio del Certificato di abitabilità rilasciato dalla competente autorità del Comune di Tropea in data 30 ottobre 1973;

è possibile asserire che le modifiche/variazioni riportate al precedente punto 4) siano modifiche/variazioni autorizzate seppur non rinvenuta la documentazione che ne esplicita la medesima autorizzazione.

Pertanto le difformità edilizie ed urbanistiche esistenti consistenti nelle modifiche delle aperture esterne, nelle modifiche dei prospetti, nella diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni e nella mancanza della pratica inerente al frazionamento dell'appartamento originario contraddistinto con il sub. 1101 che ha dato origine ai sub. 13 e 14, potranno essere sanate mediante la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria presso il SUE del Comune di Tropea.

I costi presunti per competenze tecniche e oneri da versare per eseguire le suddette regolarizzazioni, ammontano ad Euro 3.500,00 (comprensivo di I.V.A.).

(Per la Licenza edilizia del 15 febbraio 1966 (Permesso di Costruzione Edifici), per il Certificato di abitabilità rilasciato in data 30 ottobre 1973, e per gli elaborati progettuali esistenti agli atti del Comune di Tropea, si veda l'Allegato n. 11).



**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;**

La regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, verrà eseguita prima del Decreto di Trasferimento del bene immobile.

(Per la planimetria dello stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento si veda l'Allegato n. 12).

**9. 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.

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 dell'immobile oggetto di pignoramento viene riportato nella seguente tabella:

	<b>SUP. REALE</b> <b>[MQ]</b>	<b>COEFF. OMOGEN.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE</b> <b>[MQ]</b>
<b>Abitazione</b>	94,20	100 %	94,20
<b>Balconi</b>	21,38	30 %	6,41
<b>Ripostigli (sui balconi)</b>	4,93	50 %	2,47
<b>TOT.</b>	-	-	<b>103,08 = 103,00</b>

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 all'immobile oggetto di valutazione:

Immobile 1: Superficie= 60,00 mq, Valore= 120.000,00 Euro

Immobile 2: Superficie= 100,00 mq, Valore= 190.000,00 Euro

Immobile 3: Superficie= 140,00 mq, Valore= 255.000,00 Euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \frac{\sum Vi}{\sum Si}$$

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 1.883,33 Euro/mq  $\approx$  1.880,00 Euro/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 2022 e stato conservativo dell'immobile "normale" un valore variabile tra un minimo di 1.100,00 Euro/mq e un massimo di 1.450,00 Euro/mq.

Sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e tenendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e le quotazioni attuali del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU ritiene di dover utilizzare il valore medio unitario determinato effettuando un'analisi di mercato, ossia il valore di 1.880,00 Euro/mq., che risulta superiore rispetto al valore massimo fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Per cui applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario (1.880,00 Euro/mq)} \times \text{Superficie commerciale immobile (103,00 mq)}$$

Si ottiene che il valore probabile dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad Euro 193.640,00. Il sottoscritto C.T.U. ritiene inoltre di dover ridurre il suddetto valore, detraendo dallo stesso il costo presunto per la sanatoria delle difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate (Euro 3.500,00), ed inoltre di ridurre il valore di una percentuale pari al 5 % in considerazione del fatto che non è stata rinvenuta e quindi non è stato possibile visionare tutta la documentazione di tipo edilizio-urbanistico inerente al fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, per cui avremo:

Euro 193.640,00 – Euro 3.500,00 = Euro 190.140,00

Euro 190.140,00 x 5 % = Euro 9.507,00

Euro 190.140,00 – Euro 9.507,00 = Euro 180.633,00

E quindi il valore probabile dell'immobile pignorato è pari ad Euro 180.633,00 (diconsi euro centottantamilaseicentotrentatre/00).

L'immobile oggetto di pignoramento andrà a costituire un unico lotto di vendita

## **LOTTO 1**

**Immobile sito in Tropea (VV), identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 1 particella n. 363 sub. 13**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 419,62, Viale Tondo snc, interno 7, piano 3; (abitazione di tipo economico).

### **10. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione....**

Per quanto potuto accertare relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali, né eventuali procedimenti giudiziari.

### **11. 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 Tropea (VV), Viale Tondo, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 1 particella n. 363 sub. 13) dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) relative al medesimo **Lotto 1**:

- 1) ISCRIZIONE DEL 01/02/2012** – Registro Particolare 40, Registro Generale 679, Pubblico Ufficiale Fochesato Alessandro, Repertorio 61727/12025 del 19/01/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) ISCRIZIONE DEL 15/01/2014** – Registro Particolare 8, Registro Generale 221, Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1395/11013 del 13/12/2013, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- 3) TRASCRIZIONE DEL 19/01/2023** – Registro Particolare 357, Registro Generale 391, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1620 del 03/01/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

### **12. 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 dell'immobile, i dati anagrafici dell'intestatario e i dati anagrafici dell'aggiudicatario.

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

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sono presenti materiali (amianto, etc.) per il quale risulta necessario effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge.

**14. 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 del bene pignorato, non si riscontra la necessità di convertire la destinazione d'uso del medesimo bene pignorato.

**15. 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 il bene oggetto di pignoramento.

**16. 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 dell'immobile oggetto di pignoramento il quale è risultato pari ad Euro 180.633,00.

\*\*\*\*\*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 22 pagine, e n° 15 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

**Pizzo, lì 06 agosto 2023.**

La presente relazione viene trasmessa alle parti.

**IL C.T.U.  
Ing. Carmelo Virdò**

