

TRIBUNALE di VIBO VALENTIA

**PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE
n.37/2019 R.G.E.**

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A.
Viale Altiero Spinelli n.30 – 00157 – ROMA (RM)
P. IVA - 09339391006

DEBITORI:

Località Moderata Durant snc – 89900- VIBO VALENTIA (VV)

UDIENZA: 17.dicembre.2019, ore 10,30

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. MIELE Mario

BOZZA

CONSULENZA TECNICO DESCRITTIVA

II C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente

INDICE

Allegati.....	pag. 4
PERIZIA di CONSULENZA TECNICA	pag. 07
• Premessa	pag. 07
• Sopralluogo e reperimento documentazioni.....	pag. 11
Risposta al quesito (a).....	pag. 16
• Premessa	pag. 16
• Relazione Notarile - Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile).....	pag. 16
• Analisi della Documentazione reperita dal C.T.U. presso Agenzia delle Entrate di (VV).....	pag. 19
• Titoli di provenienza del bene interessato dall'Atto di Pignoramento Immobiliare.....	pag. 25
• Certificato di Destinazione Urbanistica	pag. 31
Risposta al quesito (b).....	pag. 32
• Premessa	pag. 32
• Sopralluogo svolto presso il bene immobile ubicato in Vibo valentia (VV) Località Moderata Durant snc	pag. 33
Risposta al quesito (1).....	pag. 34
Risposta al quesito (2).....	pag. 35
• Identificazione del bene oggetto del Pignoramento di Esecuzione Immobiliare n.37/2019.....	pag. 35
• Confini Catastali	pag. 35
• Estremi Atto di Pignoramento	pag. 36
• Quota di proprietà del bene immobile.....	pag. 37
Risposta al quesito (3).....	pag. 40
Risposta al quesito (4).....	pag. 41
Risposta al quesito (5).....	pag. 43
• Oneri di natura condominiale gravanti sul bene.....	pag. 43
• Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni	pag. 44
• Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.....	pag. 44
• Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione	pag. 45
• Altripesiolimitazioni d'uso.....	pag. 45
• Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.....	pag. 45
• Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.....	pag. 45
Risposta al quesito (6).....	pag. 46
Risposta al quesito (7).....	pag. 48
• Regolarità Edilizia ed Urbanistica - Dichiarazione di Agibilità: bene immobile sito in Vibo Valentia (VV) Località Moderata Durant snc, sub n.25 - particella n.443 foglio mappa n.46 - C.E.U. Vibo valentia (VV)	pag. 48
• Dichiarazione di agibilità	pag. 49
• Documentazione Catastale e sua regolarità, inerente il bene immobile sito in Vibo Valentia (VV) Località Moderata Durant snc, sub n.25 - particella n.443 foglio mappa n.46 - C.E.U. Vibo Valentia (VV)	pag. 50
• Art. 40 della L. 47/85 ed Art. 46 D.Leg.vo 378/01.....	pag. 51
Risposta al quesito (8).....	pag. 51
Risposta al quesito (9).....	pag. 52
• Premessa	pag. 52
• Valore Commerciale del bene immobile	pag. 54
Risposta al quesito (10).....	pag. 57
• Spese annue di gestione o manutenzione; eventuali spese condominiali non pagate negli	

ultimi due anni anteriori alla data della perizia.....	pag. 57
Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....	pag. 57
Risposta al quesito(11).....	pag.58
Risposta al quesito(12).....	pag.60
Risposta al quesito(13).....	pag.62
Risposta al quesito(14).....	pag.62
Risposta al quesito(15).....	pag.62
Risposta al quesito(16).....	pag.62

Allegati

Allegato n.01

Nomina del C.T.U. da parte del Giudice dell'Esecuzione del 19.settembre.2019

Allegato n.02

Formulazione del quesito ed Accettazione dell'incarico da parte del C.T.U. (ai sensi degli artt.568,569 C.P.C. e 161 Disp. Att.) del 24.settembre.2019

Allegato n.03

1. P.E.C. (con annesse ricevute di Accettazione di Consegna) inviata dal C.T.U. in data 2.ottobre.2019 all'Avv. Alberigo Panini in qualità di "Legale di Fiducia del Creditore procedente", con la quale lo informava che in data 9.ottobre.2019 alle ore 11,00, si sarebbe recato in sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Vibo Valentia (VV), località Moderata Durant, dando così inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli
2. Raccomandata A.R. inviata dal C.T.U. in data 3.ottobre.2019 alla Sig.ra , con la quale la informava che in data 9.ottobre.2019 alle ore 11,00, si sarebbe recato in sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Vibo Valentia (VV), località Moderata Durant, dando così inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli
3. P.E.C. inviata dall'Avv. Santo Cortese in qualità di "Legale di Fiducia del Debitore" al C.T.U. in data 8.ottobre.2019, con la quale veniva chiesto di rinviare l'accesso all'immobile stabilito per il giorno 9.ottobre.2019 alle ore 11,00, poichè la Sig.ra non potrà essere presente in quanto fuori casa per una visita personale. E' stata allegata anche la Procura datata 8.ottobre.2019, con la quale la Sig.ra ha delegato l'Avv. Santo Cortese a rappresentarla e a difenderla nel presente giudizio

Allegato n.04

Verbale di Sopralluogo n.01 redatto dal C.T.U., in data 16.ottobre.2019, presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Vibo Valentia (VV), località Moderata Durant

Allegato n.05

1. Richiesta del C.T.U. del 14.ottobre.2019, trasmessa via P.E.C. (con annesse ricevute di Accettazione di Consegna) all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Vibo Valentia (VV), con la quale veniva chiesto: a) poter prendere visione della documentazione tecnica inerente il fascicolo della pratica edilizia riguardante la costruzione di un fabbricato sito in Vibo Valentia (VV), località Moderata Duran ed identificato presso il C.E.U. (Catasto Edilizio Urbano del comune di Vibo Valentia (VV)) con il sub n.253 della particella n.443 del foglio di mappa n.46; b) poter prendere visione ed estrarre copia, di altra eventuale successiva documentazione tecnica reputata necessaria inerente il fabbricato di che trattasi; c) poter prendere visione ed estrarre copia, di del Certificato di abitabilità/agibilità; d) che le venga rilasciato in copia, lo stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del Comune di Vibo Valentia (VV) riguardante la zona interessata dal predetto fabbricato, nonché lo stralcio delle relative Norme Tecniche di Attuazione inerenti la zona omogenea riferita e lo stralcio del Regolamento Edilizio Comunale riguardante le costruzioni ad uso residenziale; e) di venire a conoscenza se sull'area interessata dal fabbricato vi esistono vincoli storici, culturali o archeologici.
2. Certificazione del 5.novembre.2019, prot. n.50804, redatta dal Responsabile del Comune di Vibo Valentia (VV) nella persona del Geom. , in seguito alla richiesta effettuata via P.E.C. dal C.T.U. in data 14.ottobre.2019.

Detta certificazione è stata consegnata a mano direttamente al C.T.U. in data 5.novembre.2019

Allegato n.06

Stralcio Aerofotogrammetria - scala 1:5.000, Stralcio Aerofotogrammetria - scala 1:2.000; Ortofoto, del comune di Vibo Valentia (VV), con individuazione del bene immobile identificato con il sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia (VV))

Allegato n.07

Estratto di Mappa riguardante la particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.T. - Catasto Terreni di Vibo Valentia (VV))
Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 3.ottobre.2019

Allegato n.08

Elaborato Planimetrico riguardate la particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia (VV))

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 3.ottobre.2019

Allegato n.09

Elenco Immobili riguardante la particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia (VV))

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 3.ottobre.2019

Allegato n.10

Planimetria Catastale - scala 1:200 - riguardante il sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia (VV))

Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 3 ottobre..2019

Allegato n.11

Visura Storica per Immobile riguardante il sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia (VV))

Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 3 ottobre.2019

Allegato n.12

Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Catanzaro - riguardante il sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia (VV)), per il periodo che va dallo 01.gennaio.1989 allo 09.aprile.2002.

Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 3 ottobre.2019

Allegato n.13

Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - riguardante il sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia (VV)), per il periodo che va dal 10.aprile.2002 allo 02.ottobre.2019, con allegate le seguenti tre formalità:

1. Trascrizione del 12.gennaio.2009 - Reg.tro Part.re n.103 - Reg.tro Gen.len.157;
2. Trascrizione del 22.giugno.2018 - Reg.tro Part.re n.2834 - Reg.tro Gen.len.3357;
3. Trascrizione dello 11.luglio.2019 - Reg.tro Part.re N.2867 - Reg.tro Gen.len.3449.

Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 3 ottobre.2019

Allegato n.14

Nota di Trascrizione del 12.gennaio.2009 - Reg.tro Part.re n.103 - Reg.tro Gen.le n.157

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE - Repertorio 2081 del 22.dicembre.2008

ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 3 ottobre.2019

Allegato n.15

Nota di Trascrizione del 22.giugno.2018 - Reg.tro Part.re N.2834 - Reg.tro Gen.le n.3357

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE VIBO VALENTIA - UNEP Repertorio 838 dello 04.giugno.2018

ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 3 ottobre.2019

Allegato n.16

Nota di Trascrizione dello 11.luglio.2019 - Reg.tro Part.re N.2867 - Reg.tro Gen.le n.3449

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE VIBO VALENTIA - UNEP Repertorio 959 del 20.giugno.2019 ATTO

ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 3 ottobre.2019

Allegato n.17

Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - riguardante la particella n.196 del foglio di mappa

(C.T. - Catasto Terreni di Vibo Valentia (VV)), per il periodo che va dallo 01.gennaio.1989 allo 09.aprile.2002, con allegata la seguente formalità:

1. Iscrizione del 20.aprile.2001 - Reg.tro Part.re n.813 - Reg.tro Gen.len.8022.

Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 3 ottobre.2019

Allegato n.18

Nota di Iscrizione del 20.aprile.2001 - Reg.tro Part.re n.813 - Reg.tro Gen.le n.8022

Pubblico Ufficiale: SAPIENZA COMERCI - Repertorio 39638 del 19.aprile.2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da - CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO CONDIZIONATO.

Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 3 ottobre.2019

Allegato n.19

Atto Notarile di Compravendita del 29.gennaio.2003, Rep. N.44838, Racc. n.17966, redatto dalla Dott.ssa Sapienza Comerci notaio in Vibo Valentia (VV), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia

Terme e Vibo Valentia, con il quale, il Sig. , nato a Vibo Valentia (VV) lo ivi residente alla via G., , cod. fis...., ha venduto, alla Sig.ra , nata a Vibo Valentia

(VV) il ed ivi residente al Viale , cod. fisc., il seguente bene immobile: appartamento per civile abitazione facente parte del corpo di fabbrica "B" composto da cinque vani ed accessori ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) con annesso locale garage ubicato al piano seminterrato, entrambi contraddistinti con il numero interno 9. Detto immobile è riportato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia al foglio di mappa n.46 con la particella n.443 subalterno n.25, località Moderata Durant, piano: 2- S1, interno n.9, edificio B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2^, vani 7, superficie catastale mq 67, rendita catastale euro 430,21.

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci in Vibo Valentia (VV) in data 4. ottobre.2019, previa specifica richiesta effettuata in precedenza dallo stesso.

Allegato n.20

Convenzione ex art. 35 legge N.865/71. Cessione in Diritto di Superficie di Aree Comprese nel Piano di Zona ex L. n.167/62 del 26.luglio.2000, Rep. n.37531, Racc. n.15492, redatta dalla Dott.ssa Sapienza Comerci notaio in Vibo Valentia (VV), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, alla presenza dell'Arch. Silvana De Carolis, in qualità di Dirigente F.F. della Ripartizione Pianificazione ed Urbanistica del Comune di Vibo Valentia e del Geom. , in qualità di titolare dell'Impresa Costruzioni Geom. . Con il presente Atto fra il Comune di Vibo Valentia ed il S.A.C., si è stipulato quanto riportato all'art. 1 avente come oggetto "Individuazione delle aree" ed all'art. 2 avente come oggetto "Concessione del diritto di superficie".

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci in Vibo Valentia (VV) in data 4. ottobre.2019, previa specifica richiesta effettuata in precedenza dallo stesso.

Allegato n.21

Richiesta del C.T.U. del 23.ottobre.2019, trasmessa all'Amministrazione Provinciale di Vibo Valentia (VV), con la quale veniva chiesto il rilascio dell'Atto di Espropriazione per pubblica utilità del 13.febbraio.2003, n.14, trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia in data 19.febbraio.2003 ai nn.791/671.

In data 13.novembre.2019, l'Ing. Gaetano Del Vecchio, in qualità di Responsabile della Microstruttura n.5 dell'Amministrazione Provinciale di Vibo Valentia (VV), ha consegnato a mano in copia, previa lettera di trasmissione datata 24.ottobre.2019 prot. n.27434 la seguente documentazione:

1. Atto di Espropriazione per pubblica utilità del 13.febbraio.2003, n.14
2. Nota di trascrizione del 19.febbraio.2003 ai nn.791/671

Allegato n.22

Denuncia di Successione dello 09.novembre.1976, n.211 - vol. n.119, in morte della Sig.ra nata a ... il ... e deceduta a Vibo Valentia .

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV) in data 4. novembre.2019, previa richiesta effettuata in precedenza.

Allegato n.23

Atto di divisione redatto in data 22.dicembre.1966 dal Notaio Francesco Cutellè, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro in data 19.gennaio.1967 al numero particolare 926.

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso l'Archivio di Stato di Vibo Valentia (VV) in data 15.ottobre.2019.

Allegato n.24

Denuncia di Successione del 21.settembre.1963, n.70 - vol. n.106, in morte [REDACTED] e deceduto il 23.maggio.1963.

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso l'Archivio di Stato di Vibo Valentia (VV) in data 15.ottobre.2019.

Allegato n.25

Deposito e Pubblicazione di Testamento Olografo del 28.NOVembre.1964, Rep. n. 40473, Racc. n.4424, redatto dal Dott. Francesco Cutellè notaio in Vibo Valentia, in morte del Sig. avvenuta in data Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso l'Archivio di Stato di Catanzaro (CZ) in data 15.novembre.2019.

Allegato n.26

Relazione Notarile - Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile - redatta alla data del 29.agosto.2019, dalla Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, relativamente a: appartamento sito in Vibo Valentia (VV) alla via Moderata Durant snc, identificato catastalmente (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)) con il sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46, avente Categoria A/3, Classe 2, piano S1-2, Interno 9, Edificio B, di vani 7, mq 156,00, R. C. Euro 430,21 di proprietà della Sig.ra , per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente dal fascicolo che si trova depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV)

Allegato n.27

Richiesta del C.T.U. del 17.ottobre.2019, trasmessa via P.E.C. (con annesse ricevute di Accettazione di Consegna) all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vibo Valentia (VV), con la quale veniva chiesto il rilascio dei Certificati Storici di

Residenza relativamente a tutti gli occupanti l'unità immobiliare oggetto di procedura e precisamente:

1. (moglie), nata a **Vibo Valentia (VV)** in data ed ivi residente alla via Moderata Durant
2. (marito), nato a **Vibo Valentia (VV)** in data ed ivi residente alla via Moderata Durant
3. (figlio) nato a **Vibo Valentia (VV)** lo ed ivi residente alla via Moderata Durant
4. (figlio) nato a **Vibo Valentia (VV)** il ed ivi residente alla via Moderata Durant I predetti **Certificati Storici di Residenza** sono stati rilasciati in data **4.novembre.2019**

Allegato n.28

1. P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) inviata dal **C.T.U.** in data **21.ottobre.2019**, all' di Vibo Valentia (VV), nella qualità di **Amministratore del Condominio** all'interno del quale al piano secondo del Fabbricato "B" si trova ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura, chiedendole di far sapere al C.T.U., se allo **stato attuale** dal mese di **ottobre 2017** al mese di **ottobre 2019** a carico della **Sig.ra** in qualità di **proprietaria del sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV))**, vi fossero delle eventuali spese condominiali che risultano ancora non pagate

2. P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) inviata in data **12.novembre.2019** dall' di Vibo Valentia (VV), nella qualità di **Amministratore del Condominio** al C.T.U. in risposta alla richiesta fatto dallo stesso in data in data **21.ottobre.2019**

Allegato n.29

Certificazione Urbanistica del 5.novembre.2019 a firma del **Responsabile del Procedimento** del Comune di Vibo Valentia nella persona dell'**Arch.** , in seguito alla richiesta del C.T.U. tramite P.E.C. del 14.ottobre.2019. *Detta documentazione è stata consegnata a mano in data 5.novembre.2019*

Allegato n.30

OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2019 - semestre 1 - Comune di Vibo Valentia (VV) - Fascia/zona: semicentrale - Viale Affaccio, Moderata Durant, Bitonto

Allegato n.31

Elaborati Grafici di rilievo del C.T.U. - ottobre 2019

Allegato n.32

Documentazione Fotografica del C.T.U. - ottobre 2019

Allegato n.33

Elenco delle trascrizioni e pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato

Allegato n.34: Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

Documentazione richiesta da allegare alla Relazione di Consulenza

- a) **Verbale di sopralluogo - Vedi Allegato n.04**
- b) **Planimetria del bene - Vedi Allegato n.10**
- c) **Visura Catastale Storica attuale - Vedi Allegato n.11**
- d) **Documentazione Fotografica interna ed esterna dell'immobile -Vedi Allegato n.32**
- e) **Elenco delle trascrizioni e pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato - Vedi Allegato n.33**
- f) **Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato - Vedi Allegato n.34**
- g) **Avvisi di ricevimento Raccomandata e P.E.C. - avvisi di inizio operazioni peritali -Vedi Allegato n.03**

PERIZIA di CONSULENZA TECNICA

- TRIBUNALE di Vibo Valentia -

Premessa

Il sottoscritto **Arch. Giuseppe Valente**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Vibo Valentia con il n.140, con Studio Tecnico sito in Vibo Valentia - frazione Longobardi alla via Roma n.11, in data del **20.09.2019** (*Allegato n.01*), è stato nominato C.T.U., da parte del Giudice del Tribunale di Vibo Valentia (VV) nella persona del Dott. Miele Mario, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.37/2019 R.G.E.**, promosso da (*Creditore Procedente*):

BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A.

Viale Altiero Spinelli n.30 – 00157 – ROMA (RM) - P. IVA - 09339391006

nei confronti del (*Debitore*):

Sig.ra

Località Moderata Durant snc – 89900- VIBO VALENTIA (VV) - c.f.

In data **24 settembre.2019** il sottoscritto si è recato presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, per accettare l'incarico della consulenza peritale con la formulazione dei quesiti e dar luogo contestualmente al relativo giuramento di rito (*Allegato n.02*). In data medesima ha poi estratto copia di tutta la documentazione contenuta del fascicolo riguardante il procedimento esecutivo in questione che si trova depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia (VV).

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione sono risultati essere i seguenti:

- a) **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene ai debitore; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda 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
 - b) **PROVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con 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 copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno

2. a identificare il bene 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 bene, previo necessario accesso
4. a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato 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 bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 , 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. Leg.vo 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo di base alla legge che obbliga il 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 dell'immobile, 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 del bene 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 del bene pignorato, 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 sull'immobile, quantificandone il valore
16. dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Documentazione richiesta da allegare alla Relazione di Consulenza

- 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 compresi)
- 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, ed in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice ed una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, al/i creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

Il C.T.U. è stato contestualmente autorizzato a:

1. richiedere al Comune competente il Certificato Storico di Residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
2. Ad avvalersi di un ausiliario per l'effettuazione dei rilievi ove ciò si renda necessario secondo le circostanze.

Sopralluogo e reperimento documentazioni

Nell'espletare il mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il seguente sopralluogo e le seguenti richieste di documentazioni:

(01)

in data **3.ottobre.2019** si è recato personalmente presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) (*Uffici del Catasto*), per effettuare la richiesta delle seguenti documentazioni:

1. **Estratto di Mappa** riguardante la **particella n.433 del foglio di mappa n.46** (C.T. – *Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)*) (*Allegato n.07*)
2. **Elaborato Planimetrico** riguardante la **particella n.443 del foglio di mappa n.46** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*) (*Allegato n.08*)
3. **Elenco Immobili** della **particella n.443 del foglio di mappa n.46** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*) (*Allegato n.09*)
4. **Planimetria Catastale** del **sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*) (*Allegato n.10*)
5. **Visura Storica per Immobile** riguardante il **sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*) (*Allegato n.10*)
6. **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Catanzaro** - riguardante il **sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), per il periodo che va dallo **01.gennaio.1989** allo **09.aprile.2002** (*Allegato n.12*)
7. **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante il **sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), per il periodo che va dal **10.aprile.2002** allo **02.ottobre.2019** (*Allegato n.13*) con allegate le seguenti **n.3** formalità:
 1. **Trascrizione del 12.gennaio.2009** – Reg. Particolare **n.103** – Reg. Generale **n.157** (*Allegato n.14*)
 2. **Trascrizione del 22.giugno.2018** – Reg. Particolare **n.2834** – Reg. Generale **n.3357** (*Allegato n.15*)
 3. **Trascrizione del 11.luglio.2019** – Reg. Particolare **n.2867** – Reg. Generale **n.3449** (*Allegato n.16*)
8. **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante la **particella n.196 del foglio di mappa n.46** (C.T. – *Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)*), per il periodo che va dallo **01.gennaio.1989** allo **09.aprile.2002** (*Allegato n.17*) con allegata la seguente **n.1** formalità:
 1. **Iscrizione del 20.aprile.2001** – Reg. Particolare **n.813** – Reg. Generale **n.8022**(*Allegato n.18*)

(02)

in data **3.ottobre.2019**, il C.T.U. si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia per chiedere il rilascio in copia della **Denuncia di Successione** dello **09.novembre.1976, n.211 – vol. n.119**, (*Allegato n.22*) in morte della **Sig.ra.....** nata a. il e deceduta a Vibo Valentia . Detto documento è stato consegnato in data **4.novembre.2019**

(03)

in data **4.ottobre.2018**, previa richiesta effettuata in data **26.luglio.2018**, si è nuovamente recato personalmente presso lo Studio del notaio **Dott.ssa Sapienza Comerci** sito in Vibo Valentia, per ritirare quanto segue:

1. **Atto di Compravendita** del **29.gennaio.2003, Rep. n.44838, Racc. n.17966** (*Allegato n.19*), con il quale, il **Sig.**, nato a Vibo Valentia (VV) lo ivi residente alla via G. , cod. fisc. , nella qualità di titolare unico dell'Impresa Costruzioni Geom. , con sede in Vibo Valentia (VV) alla via F., partita. IVA, **ha venduto**, alla **Sig.ra** , nata a Vibo Valentia (VV) il ed ivi residente al Viale , cod. fisc., il seguente bene immobile: **appartamento per civile abitazione** facente parte del corpo di fabbrica "B" composto da cinque vani ed accessori ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) con annesso locale garage ubicato al piano seminterrato,

entrambi contraddistinti con il numero interno 9. Detto immobile è riportato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia al **foglio di mappa n.46** con la **particella n.443 subalterno n.25**, località Moderata Durant, piano: 2- S1, interno n.9, edificio B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2^a, vani 7, superficie catastale mq 67, rendita catastale euro 430,21

2. **Convenzione ex art. 35 legge n.865/71. Cessione in Diritto di Superficie di Aree Compresa nel Piano di Zona ex L. n.167/62 del 26.luglio.2000, Rep. n.37531, Racc. n.15492 (Allegato n.20)**, redatta alla presenza dell'Arch. **Silvana De Carolis**, nata a Napoli (NA) il 26.settembre.1951 nella qualità di Dirigente F.F. della Ripartizione Pianificazione ed Urbanistica del Comune di Vibo Valentia e del **Geom.**, nato a Vibo Valentia (VV) ivi residente alla via G., in qualità di unico titolare dell'Impresa Costruzioni, con sede in Vibo Valentia (VV) alla via n.14. Nel presente atto, l'Impresa Costruzioni, è stata poi denominata "**Soggetto Attuatore del Convenzionamento**" in breve **S.A.C.** Con il presente Atto fra il **Comune di Vibo Valentia** ed il **S.A.C.**, si è **stipulato** quanto riportato all'**art. 1** avente come oggetto "**Individuazione delle aree**" ed all'**art. 2** avente come oggetto "**Concessione del diritto di superficie**".

(04)

in data **14.ottobre.2019**, ha trasmesso via P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) all'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune di Vibo Valentia (VV), una **istanza (Allegato n.05)** con la quale, ha chiesto quanto segue:

1. poter prendere visione della documentazione tecnica inerente il fascicolo della pratica edilizia riguardante la costruzione di un fabbricato sito in Vibo Valentia (VV), località Moderata Duran ed identificato presso il C.E.U. (Catasto Edilizio Urbano del comune di Vibo Valentia (VV)) con il **sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46**
2. poter prendere visione ed estrarre copia, di altra eventuale successiva documentazione tecnica reputata necessaria inerente il fabbricato di che trattasi
3. poter prendere visione ed estrarre copia, di del Certificato di abitabilità/agibilità
4. che le venga rilasciato in copia, lo stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del Comune di Vibo Valentia (VV) riguardante la zona interessata dal predetto fabbricato, nonché lo stralcio delle relative Norme Tecniche di Attuazione inerenti la zona omogenea riferita e lo stralcio del Regolamento Edilizio Comunale riguardante le costruzioni ad uso residenziale
5. di venire a conoscenza se sull'area interessata dal fabbricato vi esistono vincoli storici, culturali o archeologici.

A seguito della sopracitata richiesta via P.E.C. in data **5.novembre.2019**, **prot. n.50804** è stata rilasciata una **Certificazione (Allegato n.05)**, redatta da parte del **Responsabile** del Comune di Vibo Valentia (VV) nella persona del **Geom. Salvatore De Giorgio**, che cita testualmente quanto segue: "**.....che agli atti della Ripartizione Urbanistica Comunale il fascicolo inerente l'intervento edilizio indicato in oggetto, recante n.01928 di cui alla concessione edilizia n.6090 del 10.08.2000 e successiva variante n.6856 del 21.05.2002, in testa all'Impresa di Costruzione non è stato reperito, pertanto si è impossibilitati ad evadere la relativa richiesta**".

(05)

in data **16.ottobre.2019**, in collaborazione con l'Arch. **Pasquale Bova**, ha effettuato un sopralluogo presso il bene immobile oggetto di consulenza, ubicato in **Vibo Valentia (VV)**, località **Moderata Durant (Allegato n.06)**. Nell'occasione il C.T.U. ha dato **inizio alle sue operazioni peritali**. Durante lo svolgimento delle fasi di sopralluogo, oltre al C.T.U. ed al suo collaboratore, era presente sul posto: **Sig.ra** che ha acconsentito l'accesso all'immobile; **Sig. (marito)**; **Avv. Santo Cortese (legale di fiducia della Sig.ra)** che si è riservato di depositare Atto di Costituzione in Giudizio; **Avv. Caterina Russo (collaboratrice dell'Avv. Cortese)**; **Avv. Daniela Bruno (Custode)**. Alla fine dei lavori il C.T.U. ha redatto il suo "**Verbale di Sopralluogo n.01**", composto di pagg.4 e controfirmato da tutti i presenti (Allegato n.04)

(06)

in data **15.ottobre.2019**, si è recato presso l'**Archivio di Stato** di Vibo Valentia (VV) per richiede in copia quanto segue:

- 1) **Atto di divisione** redatto in data **22.dicembre.1966** dal Notaio **Francesco Cutellè (Allegato n.23)** (documento non perfettamente leggibile)

2) Denuncia di Successione del 21.settembre.1963, n.70 – vol. n.106 (Allegato n.24), in morte del Sig. nato a Vibo Valentia il e deceduto il

(07)

in data **17.ottobre.2019**, ha trasmesso via P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) all'**Ufficio Anagrafe** del Comune di Vibo Valentia (VV), una **istanza (Allegato n.27)** con la quale ha chiesto il rilascio dei **Certificati Storici di Residenza** riguardanti tutti gli occupanti dell'unità abitativa oggetto di perizia e precisamente:

1. nata a **Vibo Valentia (VV)** in data ed ivi residente alla via Moderata Durant
2. nato a **Vibo Valentia (VV)** in data ed ivi residente alla via Moderata Durant
3. nato a **Vibo Valentia (VV)** il ed ivi residente alla via Moderata Durant
4. nato a **Vibo Valentia (VV)** lo ed ivi residente alla via Moderata Durant.

I suddetti **Certificati Storici di Residenza (Allegato n.27)** sono stati rilasciati in data **4.novembre.2019**.

(08)

in data **23.ottobre.2019**, ha trasmesso una **istanza all'Amministrazione Provinciale di Vibo Valentia (VV) (Allegato n.21)**, con la quale veniva chiesto il rilascio dell'**Atto di Espropriazione per pubblica utilità del 13.febbraio.2003, n.14**, trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia in data **19.febbraio.2003 ai nn.791/671**.

In data **13.novembre.2019**, l'Ing. **Gaetano Del Vecchio**, in qualità di **Responsabile della Microstruttura n.5 dell'Amministrazione Provinciale di Vibo Valentia (VV)**, ha consegnato a mano in copia, previa lettera di trasmissione datata **24.ottobre.2019 prot. n.27434** la seguente documentazione:

1. **Atto di Espropriazione per pubblica utilità del 13.febbraio.2003, n.14**
2. **Nota di trascrizione del 19.febbraio.2003 ai nn.791/671**

(09)

in data **21.ottobre.2019**, ha trasmesso una P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) all'**Avv.** di Vibo Valentia (VV) **(Allegato n.28)**, nella qualità di **Amministratore del Condominio** all'interno del quale al piano secondo del Fabbricato "B" si trova ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura, chiedendo di farle sapere, se allo **stato attuale** dal mese di **ottobre 2017** al mese di **ottobre 2019** a carico della **Sig.ra** in qualità di **proprietaria del sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV))**, **vi fossero delle eventuali spese condominiali che risultano ancora non pagate**

L'**Avv. Domenico Arena** in seguito alla sopra citata richiesta, in data **12.novembre.2019** ha fatto poi pervenire al C.T.U. una P.E.C. **(Allegato n.28)** con la quale ha evidenziato, **che poiché dimissionario, è ancora in fase di contabilizzazione del rendiconto di gestione, all'esito del quale verrà quantificata la situazione certamente debitoria dell'esecutata**

(10)

in data **5.novembre.2019** si è recato presso l'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune di Vibo Valentia (VV), per prendere visione della documentazione di cui alla precedente richiesta del **14.ottobre.2019**. Nell'occasione l'**Arch. Andrea Nocita** nella qualità di **Responsabile del Procedimento** del Comune medesimo ha rilasciato al C.T.U. una **Certificazione Urbanistica** datata **5.novembre.2019 (Allegato n.29)**

(11)

in data **11.novembre.2019** si è recato presso l'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune di Vibo Valentia (VV), al fine di chiedere informazioni riguardo alla possibile **"trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà"** riguardante l'unità immobiliare oggetto di procedura. Nell'occasione sono state fornite verbalmente da un tecnico del Comune medesimo, tutte le informazioni necessarie in merito a ciò di cui si relazionerà

(12)

in data **15.novembre.2019**, si è recato presso l'**Archivio Storico Notarile** di Catanzaro per chiedere copia del **Deposito e Pubblicazione di Testamento Olografo del 28.novembre.1964, Rep. n. 40473, Racc. n.4424**, redatto dal **Dott. Francesco Cutellè**, notaio in Vibo Valentia, in morte del **Sig.**

avvenuta in data *(Allegato n.25)*

Ritenendo a questo punto di aver tutti gli elementi necessari, il C.T.U. ha proceduto a dare risposta ai quesiti posti.

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

Premessa

In riferimento alle disposizioni generali di cui all'ex art. 567 c.p.c. il sottoscritto Arch. Giuseppe Valente, nominato **C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio)** nel **Procedimento Esecutivo n.37/2019**

R.G.E. in questione, ha provveduto ad effettuare la verifica sulla completezza della documentazione ipocatastale allegata al **Pignoramento Immobiliare**, disposto in data **31.luglio.2019**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia (VV), e trascritto in data **11.luglio.2019** ai nn. 2867/3449, a favore del "**Creditore Procedente**" che nella fattispecie è risultato essere la:

BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A.

Viale Altiero Spinelli n.30 – 00157 – ROMA (RM) - P. IVA - 09339391006

nei confronti del (*Debitore*):

Sig.ra

Località Moderata Durant snc – 89900- VIBO VALENTIA (VV) - c.f.

Dall'analisi della stessa, è stato constatato che la documentazione ipocatastale contenuta nel fascicolo che si trova depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV), secondo il parere di chi scrive, sentito anche il "Custode" nella persona dell'Avv. Daniela Bruno, **è da intendersi non completa**, per le motivazioni di seguito descritte e già segnalate al Giudice dell'Esecuzione da parte del Custode.

Relazione Notarile - Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile

Al sopracitato **Pignoramento Immobiliare** (*che si trova depositato nel fascicolo del Procedimento Esecutivo presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV)*) è stata allegata la "**Relazione Notarile – Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile**" (*Allegato n.26*), redatta alla data del **29.agosto.2019**, dalla **Dott.ssa Maria Landolfo**, notaio in Napoli, iscritto nel Ruolo dei Distretti

Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, relativamente a: **appartamento** sito in **Vibo Valentia (VV)** alla **via Moderata Durant snc**, identificato catastalmente (*C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*) con il **sub n.25** della **particella n.443** del foglio di mappa **n.46**, avente **Categoria A/3**, Classe 2, piano S1-2, Interno 9, Edificio B, di vani 7, mq 156,00, rendita catastale Euro 430,21.

In detto documento, relativamente alla **provenienza del bene**, è stato riportato testualmente quanto segue:

*"... Il suddetto immobile risulta di proprietà della **Sig.ra**, nata a Vibo Valentia (VV) il – cod. fisc. , per la **quota di 1/1 di piena proprietà** in separazione dei beni, a lei pervenuto per **acquisto** nato a Vibo Valentia lo , in virtù di **atto di compravendita** per notar **Comerci Sapienza del 29.gennaio.2003**, rep. 44838, trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia addì 13.febbraio.2003 ai nn.693/583.*

- al suindicato gli immobili riportati al catasto terreni Fl.46 p.lla196, p.lla 203 e p.lla 205 sono pervenuti per il diritto di superficie dal Comune di Vibo Valentia con sede in Vibo Valentia, in virtù di convenzione con costituzione di diritti reali per notar Sapienza Comerci del 26.luglio.2000, rep. 37531, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro addì 24.agosto.2000 ai nn.17641/13834,

*- al suindicato **Comune di Vibo Valentia** quanto sopra è pervenuto per 1/1 di piena proprietà da nata a Vibo Valentia il e da nato a Vibo Valentia il , in virtù di **atto di espropriazione per pubblica utilità** emesso dall'**Amministrazione Provinciale di Vibo Valentia** il 13.febraio.2003, rep.14 trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia addì 19.febbraio.2003 ai nn.791/671,*

*- ai .. gli immobili riportati al catasto terreni Fl.46, p.lla 31, p.lla 32, p.lla 33 sono pervenuti per 1/2 di piena proprietà ciascuno per **successione** di nata a...e deceduta a Vibo Valentia il .., giusta **denuncia** del **09.novembre1976** num.211 vol.119, trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro addì 09.novembre.1976 al num.part.17274;*

*- alla suindicata ... quanto sopra è pervenuto per la quota di 1/1 di piena proprietà per **divisione da se stessa**, da, da nata a... e da.... nata a..., in virtù di **atto di divisione** per notar **Francesco Cutelli** del **22.dicembre.1966**, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro addì 19.gennaio.1967 al num. part. 929 nascente da **successione** di nato a Vibo Valentia il ... e deceduto il ..., giusta **denuncia** del **10.gennaio.1964 n.70 vol. 106**, trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro addì 10.gennaio.1964 al num. part. 378 regolata da **testamento** con il quale si **sottoscrive l'accettazione tacita di eredità** per notar **Cutellè** del **19.novembre.1961**, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro addì 19.settembre.1969 al num. part. 14047.*

Il C.T.U. in merito a quanto riferito dal notaio **Dott.ssa Maria Landolfo**, nella sua "**Relazione Notarile - Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile**" (*Allegato n.26*) e sopra testualmente riportato, ha avuto modo di notare che **vi sono degli errori materiali** che sono i seguenti:

1. il notaio che ha redatto l'**atto di divisione del 22.dicembre.1966** non è **Francesco Cutelli** ma bensì **Francesco Cutellè** - vedi **Atto di Divisione** reperito dal C.T.U. (*Allegato n.23*)
2. la data di registrazione - **10.gennaio.1964** - della **denuncia di successione n.70 vol. 106** che poi è stata trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro in data 10.gennaio.1964 al num. part. 378, è errata, infatti la data esatta è quella del **21.settembre.1963 n.70 vol. 106**, - vedi **Denuncia della Successione** reperita dal C.T.U. (*Allegato n.24*)

Il C.T.U. precisa inoltre che, la **Dott.ssa Maria Landolfo**, riguardo alla problematica scaturiente dall'esistenza del diritto di superficie, **non vi fa alcun riferimento e/o precisazione**. Si è limitata infatti a riferire soltanto che: l'unità immobiliare di che trattasi è di proprietà della **Sig.ra**, per la **quota di 1/1 di piena proprietà** in separazione dei beni, pervenutale per acquisto da ..., in virtù dell'atto di compravendita del **29.gennaio.2003**, rep. 44838 redatto dal Notaio **Dott.ssa Sapienza Comerci** di Vibo Valentia e che, al **Sig....**, **gli immobili** di cui alle particelle n.196, n.203 e n.205 del foglio di mappa n.46 (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)), **gli sono pervenuti** per il **diritto di superficie** dal **Comune di Vibo Valentia**, in virtù di **convenzione con costituzione di diritti reali** del **26.luglio.2000**, rep. 37531 redatta anche questa dal Notaio **Dott.ssa Sapienza Comerci** di Vibo Valentia. In merito a detta problematica si dirà meglio in seguito.

Il C.T.U. ha quindi provveduto ad informare tempestivamente il **"Custode" Avv. Daniela Bruno**, su tutto quanto sopra riscontrato, invitandola di farlo presente al Giudice dell'Esecuzione.

Nell'occasione il **"Custode"** ha fatto presente al C.T.U. che da quanto potuto verificare, non risulta la **trascrizione dell'acquisto iure successionis** di --- deceduta in data.... Infatti per dare efficacia a successive trascrizioni ad un acquisto a causa di morte che non risulta trascritto a favore dell'erede o del legatario, è necessario regolarizzare il difetto di continuità con le modalità previste dall'art. 2648 c.c..

Anche in merito a ciò, nulla è stato evidenziato dal notaio **Dott.ssa Maria Landolfo** nella sua **"Relazione Notarile - Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile"** (Allegato n.26).

Sempre nel medesimo documento, relativamente alle **formalità pregiudizievoli gravanti sul bene**, è stato riportato testualmente quanto segue:

*".... Che a tutto il 11.luglio.2019 risulta libero da **formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:***

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia il **11.luglio.2019** ai nn.3449/2867 emesso dal **Tribunale di Vibo Valentia** e notificato il **20.giugno.2019** contro nata a Vibo Valentia a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto,
- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia il **22.giugno.2018** ai nn.3357/2834 emesso dal **Tribunale di Vibo Valentia** e notificato il **04.giugno.2018** contro nata a Vibo Valentia il a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede in Roma gravane sull'immobile in oggetto,
- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia il **22.gennaio.2019** ai nn.157/103 emesso dal **Tribunale di Vibo Valentia** e notificato il **22.dicembre.2008** contro nata a Vibo Valentia il a favore di

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto,

- **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato** iscritta presso la Conservatoria di Catanzaro il **20.aprile.2001** ai nn.8022/813, atto notarile pubblico per notar **Sapienza Comerci** (Vibo Valentia) del **19.aprile.2001** rep.39638, per Lire 2.000.000.000 contro nato a Vibo Valentia il a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede in Roma gravane sugli immobili al catasto terreni Fl. 46, p.IIa 196, p.IIa 203, p.IIa 205.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del **18.marzo.2003** nn.5503/688 dal quale, relativamente all'immobile in oggetto, risulta quota Capitale di Euro 108.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 216.000,00.

Analisi della documentazione reperita dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di (VV)

Il C.T.U., come già accennato in precedenza, in data **3.ottobre.2019** si è personalmente recato presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV)** (*Uffici del Catasto*), per effettuare la richiesta delle seguenti documentazioni

1. **Estratto di Mappa** riguardante la **particella n.433** del **foglio di mappa n.46** (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)) (*Allegato n.07*)
2. **Elaborato Planimetrico** riguardante la **particella n.443** del **foglio di mappa n.46** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)) (*Allegato n.08*)
3. **Elenco Immobili** della **particella n.443** del **foglio di mappa n.46** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)) (*Allegato n.09*)
4. **Planimetria Catastale** del **sub n.25** della **particella n.443** del **foglio di mappa n.46** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)) (*Allegato n.10*)
5. **Visura Storica per Immobile** riguardante il **sub n.25** della **particella n.443** del **foglio di mappa n.46** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)) (*Allegato n.10*)
6. **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Catanzaro** - riguardante il **sub n.25** della **particella n.443** del **foglio di mappa n.46** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)), per il periodo che va dallo **01.gennaio.1989** allo **09.aprile.2002** (*Allegato n.12*)
7. **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante il **sub n.25** della **particella n.443** del **foglio di mappa n.46** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)), per il periodo che va dal **10.aprile.2002** allo **02.ottobre.2019** (*Allegato n.13*) con allegata le seguenti **n.3** formalità:
 1. **Trascrizione** del **12.gennaio.2009** – Reg. Particolare **n.103** – Reg. Generale **n.157** (*Allegato n.14*)
 2. **Trascrizione** del **22.giugno.2018** – Reg. Particolare **n.2834** – Reg. Generale **n.3357** (*Allegato n.15*)
 3. **Trascrizione** dello **11.luglio.2019** – Reg. Particolare **n.2867** – Reg. Generale **n.3449** (*Allegato n.16*)
8. **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante la **particella n.196** del **foglio di mappa n.46** (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)), per il periodo che va dallo **01.gennaio.1989** allo **09.aprile.2002** (*Allegato n.17*) con allegata la seguente **n.1** formalità:
 1. **Iscrizione** del **20.aprile.2001** – Reg. Particolare **n.813** – Reg. Generale **n.8022**(*Allegato n.18*)

- ❖ Dalla lettura di: **VISURA STORICA per IMMOBILE** (C.E.U.) (*Allegato n.10*) di cui al **punto 5**), è stato possibile evincere quanto segue:

Indirizzo: **Bene immobile** ubicato in **Vibo Valentia (VV)**, via Moderata Durant snc
piano: S1-2 – interno 9 --- edificio B

Dati Identificativi

folio di mappa n.46 -- particella n.443 ----- sub n.25

Dati di Classamento

- Zona Censuaria: **1**
- **Categoria A/a** (*Abitazione di tipo Economico*)
- Classe: **2**
- Consistenza: **7 vani**
- Superficie Catastale: **Totale 156 mq – Totale escluse aree scoperte 151 mq**
- Rendita: € 430,21

Dati derivanti da

Variazione del **09.novembre.2015** – Inserimento in visura dei dati di superficie

Immobilie intestate a:

- **Comune di Vibo Valentia con sede in Vibo Valentia** – Cod. Fisc. 00302030796
(It) **Proprietà per l'area**
- nata A Vibo Valentia il – Cod. Fisc.
(Is) **Proprietà superficiale per 1/1 in regime di separazione dei beni**

Dati derivanti da

Istrumento (Atto Pubblico) del **29.01.2003** – Trascrizione in atti dal **17.02.2003** – Repertorio n.44838 – Rogante: Comerci Sapienza, sede Vibo Valentia – Registrazione: Compravendita (n.583.1/2003)

- ❖ Nell'**ISPEZIONE IPOTECARIA** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia di cui al **punto 7)** (*Allegato n.13*) riguardante il **sub n.25** della **particella n.443** del **folio di mappa n.46** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), per il periodo che va dal **10.aprile.2002** allo **02.ottobre.2019** sono risultate le seguenti **n.3** formalità:

1. **TRASCRIZIONE** del **12.gennaio.2009** – Registro Particolare n.103 – Registro Generale n.157
Pubblico Ufficiale: Tribunale – Rep. n.2081 del **22.dicembre.2008**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.14*)
2. **TRASCRIZIONE** del **22.giugno.2018** – Registro Particolare n.2834 – Registro Generale n.3357
Pubblico Ufficiale: Tribunale Vibo Valentia – UNEP Rep. n.838 dello **04.giugno.2018**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.15*)
3. **TRASCRIZIONE** dello **11.luglio.2019** – Registro Particolare n.2867 – Registro Generale n.3449
Pubblico Ufficiale: Tribunale Vibo Valentia – UNEP Rep. n.959 del **20.giugno.2019**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.16*)

N.B. Il C.T.U. allega dette tre documentazioni in quanto riguardano l'immobile interessato dal Procedimento Esecutivo di che trattasi. Precisa inoltre che anche il Notaio Dott.ssa Maria Landolfo nella sua "Relazione Notarile Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile" (Allegato n.26) ha evidenziato la presenza di dette tre formalità.

Di seguito si riportano dettagliatamente le sopracitate **n.3 Note di Trascrizione**, con riferimento al bene immobile interessato dal Procedimento Esecutivo in questione.

NOTA di ISCRIZIONE (Allegato n.14) del **12.gennaio.2009** – Presentazione n.32
Reg. Gen. n.157 – Reg. Part. n.103

SEZIONE A - Generalità**Dati relativi al titolo:**Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO** ; Data: **22.dicembre.2008**Numero di Repertorio: **2081**Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE** – Cod. Fisc. 86003080792Sede: **VIBO VALENTIA (VV)****Dati relativi alla convenzione:**Specie dell'ipoteca o del privilegio: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**Derivante da: **726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI****Altri dati:**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi:Unità Negoziali: **1**; Soggetti a Favore: **1**; Soggetti Contro: **1****SEZIONE B - Immobili****Unità Negoziale n.1****Immobile n.1**Comune: **F537 – VIBO VALENTIA (VV)**Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana - Foglio di mappa n.46 - Particella n.443 – Sub n.25

Natura: **A3 – Abitazione di tipo Economico** -----Consistenza**SEZIONE C - Soggetti****A Favore****Soggetto n.1**Denominazione o Ragione Sociale: **BANCA NAZIONALE del LAVORO S.P.A.**Sede: **ROMA (RM)** – Cod. fisc. **09339391006**Relativamente all'unità negoziale n.1 --- Per il diritto di **PROPRIETA'** ----- per la quota di **1/1****Contro****Soggetto n.1**

Cognome: _____ Nome: _____

Nata il a **Vibo Valentia (VV)** – Sesso **F** -- Cod. Fiscale: relativamente all'**Unità Negoziale n.1** ---
per il diritto di **PROPRIETA'** ----- per la quota di **1/1**

NOTA di TRASCRIZIONE (Allegato n.15) del **22.giugno.2018** – Presentazione n.3
Reg. Gen. n.3357 – Reg. Part. n.2834

SEZIONE A - Generalità**Dati relativi al titolo**Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: **4.giugno.2018**Numero di Repertorio: **838**Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA – UNEP** --- Codice Fiscale 96006960791Sede: **Vibo Valentia (VV)****Dati relativi alla convenzione**Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**Descrizione: **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**Voltura Catastale Automatica: **NO****Altri dati:**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezioni A

Richiedente: **SEBI SRL**Indirizzo: **Via Accademia dei Virtuosi, n.39 – ROMA**

Dati riepilogativi:

Unità Negoziali: 1; Soggetti a Favore: 1; Soggetti Contro: 1

SEZIONE B - Immobili**Unità Negoziale n.1****Immobile n.1**Comune: **F537 – VIBO VALENTIA (VV)**Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana - Foglio di mappa n.46 - Particella n.443 – Sub n.25

Natura: **A3 – Abitazione di tipo Economico----- Consistenza 7 vani**Indirizzo: **Località Moderata Durant ----- N. civico snc ----- Interno 9-----Piano 2 - S****SEZIONE C - Soggetti****A Favore****Soggetto n.1**Denominazione o Ragione Sociale: **BANCA NAZIONALE del LAVORO S.P.A.**Sede: **ROMA (RM) – Cod. fisc. 09339391006**Relativamente all'unità negoziale n.1 --- Per il diritto di **PROPRIETA'-----**per la quota di 1/1**Contro****Soggetto n.1**

Cognome: _____ Nome: _____

Nata il a **Vibo Valentia (VV) – Sesso F -- Cod. Fiscale: relativamente all'Unità Negoziale n.1 ----** per il diritto di **PROPRIETA' ---** per la quota di 1/1

**NOTA di TRASCRIZIONE (Allegato n.16) dello 11.luglio.2019 – Presentazione n.1
Reg. Gen. n.3449 – Reg. Part. n.2867****SEZIONE A - Generalità****Dati relativi al titolo**Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: **22.giugno.2019**Numero di Repertorio: **959**Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA – UNEP --- Codice Fiscale 96006960791**Sede: **Vibo Valentia (VV)****Dati relativi alla convenzione**Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**Descrizione: **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**Voltura Catastale Automatica: **NO****Altri dati:**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezioni A

Richiedente: **SEBI SRL – cod. fisc. 10720831006**Indirizzo: **Via Accademia dei Virtuosi, n.39 – ROMA****Dati riepilogativi:**

Unità Negoziali: 1; Soggetti a Favore: 1; Soggetti Contro: 1

SEZIONE B - Immobili**Unità Negoziale n.1****Immobile n.1**Comune: **F537 – VIBO VALENTIA (VV)**Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana - Foglio di mappa n.46 - Particella n.443 – Sub n.25

Natura: **A3 – Abitazione di tipo Economico----- Consistenza 7 vani**Indirizzo: **Località Moderata Durant ----- N. civico snc ----- Interno 9-----Piano S1**

SEZIONE C - Soggetti**A Favore****Soggetto n.1**Denominazione o Ragione Sociale: **BANCA NAZIONALE del LAVORO S.P.A.**Sede: **ROMA (RM) – Cod. fisc. 09339391006**Relativamente all'**unità negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la quota di **1/1****Contro****Soggetto n.1**

Cognome: _____ Nome: _____

Nata il a **Vibo Valentia (VV) – Sesso F** -- Cod. Fiscale: relativamente all'**Unità Negoziale n.1** --- per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la quota di **1/1**

Il C.T.U. evidenzia che nella parte riguardante l'Unità Negoziale 1, erroneamente è stato indicato piano S1 anziché di piano S1-2.

❖ Nell'**ISPEZIONE IPOTECARIA** – Ufficio Provinciale di Catanzaro di cui al punto 8) (Allegato n.17) riguardante la **particella n.196 del foglio di mappa n.46 (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV))**, per il periodo che va dallo **01.gennaio.1989** allo **09.aprile.2002** con allegata la seguente **n.1** formalità:

- ISCRIZIONE del 20.aprile.2001** – Registro Particolare **n.813** – Registro Generale **n.8022**
Pubblico Ufficiale: **Comerci Sapienza** – Rep. n.39638 del **19.aprile.2001**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** (Allegato n.18)

N.B. Il C.T.U. allega detta documentazione in quanto riguarda l'immobile interessato dal Procedimento Esecutivo di che trattasi. Precisa inoltre che anche il Notaio Dott.ssa Maria Landolfo nella sua "Relazione Notarile Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile" (Allegato n.26) ha evidenziato la presenza di detta formalità.

Di seguito si riporta dettagliatamente la sopracitata **n.1 Nota di Iscrizione**, con riferimento al bene immobile interessato dal Procedimento Esecutivo in questione.

NOTA di ISCRIZIONE (Allegato n.18) del **20.aprile.2001** – Presentazione n.4
Reg. Gen. **n.8022** – Reg. Part. **n.813**

SEZIONE A - Generalità**Dati relativi al titolo**Descrizione: **ATTO NOTARILE PUBBLICO**; Data: **19.aprile.2001**Numero di Repertorio: **39638**

Pubblico Ufficiale: _____

Sede: **Vibo Valentia (VV)****Dati relativi alla convenzione**Specie: **IPOTECA VOLONTARIA**Derivante da: **170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**Capitale: **£ 2.000.000.000** --- Tasso interessa annuo -- Tasso di interesse semestrale –Interessi: -- Spese **£ 2.000.000.000** – Totale **£ 4.000.000.000**

Importi variabili: -- Valuta estera --- Somma iscritta da aumentare automaticamente: **SI**
Presenza di condizione risolutiva: --- Durata ---

Altri dati:

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezioni A, sezione B sezione C

Dati riepilogativi:

Unità Negoziali: **1**; Soggetti a Favore: **1**; Soggetti Contro: **1**

SEZIONE B - Immobili**Unità Negoziale n.1****Immobile n.1**

Comune: **F537 – VIBO VALENTIA (VV)**

Catasto: **Terreni**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.46 - Particella n.196 – Subalterno --**

Natura: **C – Fabbricato in corso di costruzione -----Consistenza 1 ara 35 centiare**

Indirizzo: **Località Moderata Durant ----- N. civico ----**

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune: **F537 – VIBO VALENTIA (VV)**

Catasto: **Terreni**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.46 - Particella n.179/B – Subalterno –**

Immobile n.2

Comune: **F537 – VIBO VALENTIA (VV)**

Catasto: **Terreni**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.46 - Particella n.205 – Subalterno --**

Natura: **C – Fabbricato in corso di costruzione -----Consistenza 13 are 42 centiare**

Indirizzo: **Località Moderata Durant ----- N. civico ----**

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune: **F537 – VIBO VALENTIA (VV)**

Catasto: **Terreni**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.46 - Particella n.186/B – Subalterno --**

Immobile n.3

Comune: **F537 – VIBO VALENTIA (VV)**

Catasto: **Terreni**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.46 - Particella n.203 – Subalterno --**

Natura: **C – Fabbricato in corso di costruzione -----Consistenza 8 are 63 centiare**

Indirizzo: **Località Moderata Durant ----- N. civico ----**

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune: **F537 – VIBO VALENTIA (VV)**

Catasto: **Terreni**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.46 - Particella n.183/G – Subalterno --**

SEZIONE C - Soggetti**A Favore****Soggetto n.1**

Denominazione o Ragione Sociale: **BANCA NAZIONALE del LAVORO S.P.A.**

Sede: **ROMA (RM) – Cod. fisc. 06651990582**

Domicilio ipotecario eletto: **ROMA (RM) Via Vittorio Veneto 119**

Relativamente all'unità negoziale n.1 --- Per il diritto di **PROPRIETA' SUPERFICIARIA -----**per la quota di **1/1**

Contro**Soggetto n.1**

Cognome: Nome: **GIOVANNI**

Nato il **01.giugno.1960** a **Vibo Valentia (VV) – Sesso M -- Cod. Fiscale: relativamente all'Unità Negoziale n.1**

--- per il diritto di **PROPRIETA' SUPERFICIARIA -----**per la quota di **1/1**

Titoli di provenienza del bene interessato dall'Atto di Pignoramento Immobiliare

I titoli di provenienza del bene immobile in questione, che hanno consentito di ricostruire la storia dello stesso, nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento di che è causa, sono risultati essere i seguenti.

Alla **Sig.ra**

il bene immobile di cui al sub n.25, particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)) gli è pervenuto tramite:

Atto di Compravendita (Allegato n.19) del 29.gennaio.2003, Rep. n.44838, Racc. n.17966, redatto dalla **Dott.ssa Sapienza Comerci**, notaio in Vibo Valentia (VV), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia,

con il quale:

il **Sig.**, nato a Vibo Valentia (VV) lo ivi residente alla via G. , cod. fisc, nella qualità di **titolare unico** dell'**Impresa Costruzioni Geom.** , con sede in Vibo Valentia (VV) alla via , partita. IVA, **ha venduto:** alla **Sig.ra** nata a Vibo Valentia (VV) il ed ivi residente al , cod. fisc., il seguente bene immobile: **appartamento per civile abitazione** facente parte del **corpo di fabbrica "B"** composto da **cinque vani ed accessori** ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) con annesso locale garage ubicato al piano seminterrato, entrambi contraddistinti con il numero interno 9. L'immobile è riportato al **Catasto Edilizio Urbano** del Comune di Vibo Valentia (VV) al **foglio di mappa n.46**, con la **particella n.443**, **subalterno n.25**, località Moderata Durant, **piano: 2- S1**, interno n.9, edificio B, zona censuaria 1, **categoria A/3**, classe 2[^], **vani 7**, rendita catastale euro 430,21.

Nella "**Premessa**" dell'atto di che trattasi è stato riportato testualmente quanto segue:

" - che con atto da me notaio ricevuto il 26 luglio 2000 Rep. n.37531..... il **Comune di Vibo Valentia ha concesso**, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865, all'**Impresa Costruzioni Geom. che ha accettato il diritto di superficie**, per la **realizzazione di n.24 alloggi**, sull'area sita in Comune di Vibo Valentia, località - Moderata Durant, corrispondente al lotto n.19 del Comprensorio "B" del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, catastalmente individuata al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 46 dalle particelle 196 (ex 179/b) di are 1,35, n.205 (ex 186/b) di are 13,42 e 203 (ex 183/g) di are 8,63."

Mentre all'**art.1** dello stesso è stato riportato testualmente quanto segue:

"Il **Sig.**, quale titolare dell'omonima impresa, con ogni garanzia **vende alla Sig.ra** , che accetta l'acquisto, la **piena proprietà dell'unità immobiliare** in seguito descritta facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Vibo Valentia, località Moderata Durant, denominato - Pugliese - costituito da due corpi di fabbrica convenzionalmente distinti con le lettere "A" e "B" e precisamente: **appartamento per civile abitazione** facente parte del corpo di fabbrica "B", composto da cinque vani ed accessori **ubicato al secondo piano** (terzo fuori terra) **con**

annesso locale garage ubicato al piano seminterrato, entrambi contraddistinti con il numero interno 9 censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Vibo Valentia al **Foglio 46, mappale 443, sub 25**, località Moderata Durant, piano 2-S1, interno 9, edificio B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2[^], vani 7 – R.C. Euro 430,21.”

Come si potrà facilmente notare, il **notaio Comerci** roga che la **Sig.ra accetta l'acquisto della piena proprietà dell'unità immobiliare**, cosa in realtà, a parere di chi scrive, non molto chiara e/o logica, vista la già presente accettazione del diritto di superficie da parte del Sig., di cui ne fa soltanto un cenno in **“Premessa”**.

Il C.T.U. ribadisce che anche la **Dott.ssa Maria Landolfo**, notaio in Napoli, nella sua **“Relazione Notarile – Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile”** (*Allegato n.26*), redatta alla data del 29. agosto.2019, riguardo a detta problematica **non vi fa alcun riferimento e/o precisazione**. Infatti come già detto, si è soltanto limitata a riferire che: l'unità immobiliare di che trattasi **è di proprietà della Sig.ra**, per la **quota di 1/1 di piena proprietà** in separazione dei beni, a lei pervenuta per **acquisto** da , in virtù dell'atto di **compravendita** del 29.gennaio.2003, rep. 44838 redatto dal Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci di Vibo Valentia e che, al **Sig.** , **gli immobili** di cui alle particelle n.196, n.203 e n.205 del foglio di mappa n.46 (*C.T. – Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)*), **gli sono pervenute** per il **diritto di superficie** dal **Comune di Vibo Valentia**, in virtù di **convenzione con costituzione di diritti reali** del 26.luglio.2000, rep. 37531 redatta anche questa dal Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci di Vibo Valentia di cui si dirà subito a seguire.

Il C.T.U. precisa inoltre che il **garage**, non si trova ubicato all'interno del piano seminterrato come riportato in atto, ma bensì al piano interato. A tal proposito si rimanda alla consultazione dell'**Elaborato Planimetrico** (*Allegato n.08*) ed alla **Planimetria Catastale** (*Allegato n.10*).

Altra cosa da evidenziare è nella parte dell'atto in cui viene descritto il bene, viene detto che è **“composto da cinque vani ed accessori”**, mentre dopo quando si riportano i suoi dati catastali viene detto **“vani 7”**.

L'atto di **Compravendita**, da quanto si evince nella **“Relazione Notarile – Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile”** (*Allegato n.26*), redatta del 29. agosto.2019, dalla **Dott.ssa Maria Landolfo**, notaio in Napoli, **è stato trascritto** presso la **Conservatoria di Vibo Valentia** in data 13. febbraio.2003 ai nn.693/583. I dati della **Nota di Trascrizione** si evincono nell'**Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** riguardante la **particella n.196** del foglio di **mappa n.46** (*C.T. – Catasto Terreni di Vibo Valentia (VV)*), per il periodo che va dal 14. aprile.2002 al 2. ottobre.2019 (*Allegato n.13*).

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci in Vibo Valentia (VV) in data 4. ottobre.2019, previa specifica richiesta effettuata in precedenza dallo stesso.

Al Sig

gli immobili di cui alle **particelle n.196, n.203, n.205** del **foglio di mappa n.46** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)) **sono pervenute** per il **diritto di superficie** dal **Comune di Vibo Valentia** tramite la:

Convenzione ex art. 35 legge n.865/71. Cessione in Diritto di Superficie di Aree Comprese nel Piano di Zona ex L. n.167/62 (Allegato n.20) del **26.giugno.2000**, Rep. n.37531, Racc. n.15492, redatta dalla **Dott.ssa Sapienza Commerci** notaio in Vibo Valentia (VV), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia,

alla presenza dell'**Arch. Silvana De Carolis**, nata a Napoli (NA) il **26.settembre.1951** nella sua qualità di Dirigente F.F. della Ripartizione Pianificazione ed Urbanistica del Comune di Vibo Valentia, domiciliata per la carica in Vibo Valentia, presso il Palazzo Municipale sito in Piazza Martiri d'Ungheria, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nell'espressa qualità di Legale Rappresentante dell'Amministrazione Comunale di Vibo Valentia ai sensi delle leggi n.241/90, n.142/90 e n.127/97, partita IVA n.00302030796 e del **Geom. ,** nato a Vibo Valentia (VV) l'ivi residente alla via G, cod. fisc., il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e di intervenire al presente atto in qualità di unico titolare dell'Impresa Costruzioni Geom. , con sede in Vibo Valentia alla , iscritta alla Camera di Commercio I.A.A. di Vibo Valentia al n.44126/1996, partita. IVA . Nel presente atto, l'**Impresa Costruzioni Geom. ,** è stata poi denominata "**Soggetto Attuatore del Convenzionamento**" in breve **S.A.C.**.

Con il presente Atto fra il **Comune di Vibo Valentia** ed il **S.A.C.**, per mezzo dei loro rappresentanti, ai Sensi della legge n.865 del **22.ottobre.1971** e succ. mod. ed int., **si è stipulato** quanto riportato all'**art. 1** avente come oggetto "**Individuazione delle aree**", all'**art. 2** avente come oggetto "**Concessione del diritto di superficie**", all'**art. 7** avente come oggetto "**Durata della Concessione del diritto di superficie**" ed all'**art. 8** avente come oggetto "**Limiti al potere di disposizione del diritto di superficie**".

All'**art. 1 - Individuazione delle aree** - è stato testualmente riportato quanto segue:

"L'intervento dovrà avvenire sull'area posta nel Comune di Vibo Valentia ricadente:

- a) al Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia al foglio di mappa n.46, particelle definitive n.196 (ex 179/b) di are 1 e centiare 35; n.205 (ex 186/b) di are 13 e centiare 42; n.203 (ex 183/g) di are 8 e centiare 63.....**
- b) nel P.E.E.P. vigente al Comprensorio "B" lotto n.19 così come si individua nella planimetria del tipo di frazionamento di cui sopra nella planimetria allegata al precitato progetto redatto ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona.**

Il suddetto terreno è nella disponibilità del S.A.C. in base al Decreto del Dirigente dell'Amministrazione Provinciale di Vibo Valentia n.32 del 17.luglio.2000, che autorizzava lo stesso S.A.C., all'uopo delegato ad occupare in via temporanea e di urgenza dette aree, sulla scorta della Determinazione del Dirigente F.F., citata in premessa, di assegnazione del suolo nell'ambito de l Piano di Zona, non convertito in

esproprio definitivo.”

All'art. 2 - **Concessione del diritto di superficie** - è stato testualmente riportato quanto segue:

“il **Comune di Vibo Valentia**, per come in atti rappresentato, **concede** ora per allora al S.A.C., che accetta, il **diritto a costruire** sul terreno in oggetto indicato all'art. 1 un fabbricato e relative attrezzature di pertinenza per un totale di n.24 alloggi, giusto progetto presentato in data 2.agosto.1999, prot. n.37841, acquisito al n.01928 di archivio della Ripartizione Pianificazione Territoriale ed Urbanistica Comunale competente. Le aree di cui all'art. 1, vengono concesse nello stato in cui si trovano con tutti i diritti, usi, servitù anche non apparenti su di essa gravanti.

All'art. 7 - **Durata della Concessione del diritto di superficie** - è stato testualmente riportato quanto segue:

“**la concessione del diritto di superficie alla durata di anni 99** (novantanove) **ed è rinnovabile a richiesta di chi abbia diritto per una ulteriore durata di anni 60** (sessanta). Tale richiesta va formulata, pena la nullità, entro dodici mesi dalla scadenza ultima. Il rinnovo della concessione avrà inizio dal giorno successivo alla data di scadenza originaria. **In mancanza o tardiva presentazione della richiesta di rinnovo, la concessione oggetto della presente convenzione si estingue ed il Comune diviene automaticamente proprietario delle opere costruttive ivi comprese pertinenze ecc. senza che il SAC o aventi causa abbiano a pretendere alcun indennizzo eccezione fatta per le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di restauro effettuate nell'ultimo ventennio prima della data di scadenza ultima.** Di tali importi, se documentati, sarà versato dal Comune il 65%, purché non superi il 15% del prezzo iniziale dei fabbricati. In caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie il corrispettivo da versare al Comune da parte degli interessati sarà determinato secondo la normativa vigente all'epoca della richiesta di rinnovo, maggiorato dalle spese che il Comune deve sostenere per il mantenimento ed il consolidamento per le opere di urbanizzazione.

All'art. 8 – **Limiti al potere di disposizione del diritto di superficie** - è stato testualmente riportato quanto segue:

“Senza la preventiva autorizzazione comunale non è consentita la vendita totale o parziale del diritto di superficie ne è consentita l'alienazione di immobili parzialmente costruiti. I diritti di superficie sulle aree e sugli immobili ivi costruiti non possono essere oggetto di ipoteche, salvo per le garanzie necessarie per ottenere i mutui ed i finanziamenti indispensabili alla costruzione degli stessi immobili. E' esclusa ogni forma di comodato e la costituzione di diritti reali di godimento nascenti da atti inter vivos, salvo che per atti intercorrenti tra parenti entro il secondo grado. Le limitazioni suddette, viggono per un periodo di anni 20 dalla data della stipula della convenzione e comunque non per una data inferiore a quella dell'eventuale mutuo agevolato.”

La **Convenzione**, da quanto si evince nella “**Relazione Notarile – Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobilabile**” (Allegato n.26), redatta alla data del 29.agosto.2019, dalla **Dott.ssa Maria Landolfo**, notaio in Napoli, è stata **trascritta** presso la **Conservatoria di Catanzaro** in data 24.agosto.2000 ai nn.17641/13834. I dati della **Nota di Trascrizione** si evincono nell'**Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Catanzaro** riguardante la **particella n.196** del foglio di mappa **n.46** (C.T. – **Catasto Terreni di Vibo Valentia (VV)**), per il periodo che va dallo **01.gennaio.1989** allo **09.aprile.2002** (Allegato n.17).

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci in Vibo Valentia (VV) in data 4.ottobre.2019, previa specifica richiesta effettuata in precedenza dallo stesso.

Al Comune di Vibo Valentia

gli immobili di cui alle particelle n.196, n.203, n.205 del foglio di mappa n.46 (C.T. Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)) sono pervenute da: sig. nato a Vibo Valentia (VV) lo proprietà per 1/2 e da Sig.ra, nata a Vibo Valentia (VV) lo, proprietà per 1/2, tramite:

Atto di Espropriazione per Pubblica Utilità del 13.febbraio.2003, n.14 (Allegato n.21), trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia in data 19.febbraio.2003 ai nn.791/671.

Dalla lettura di detto documento (Allegato n.21), è stato possibile notare che: la particella n.196 aveva una superficie di mq 135,00; la particella n.203 aveva una superficie di mq 869,00; la particella n.205 aveva una superficie di mq 1.342,00. Ne consegue che la superficie totale complessiva oggetto di Atto di Espropriazione è di mq 2.342,00.

L'Atto di Espropriazione per Pubblica Utilità, da quanto si evince nella "Relazione Notarile – Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile" (Allegato n.26), redatta alla data del 29.agosto.2019, dalla Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, è stato trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia in data 19.febbraio.2003 ai nn.791/671.

Detto documento, unitamente alla Nota di Trascrizione del 19.febbraio.2003 ai nn.791/671, sono stati consegnati al C.T.U. dall'Ing. Gaetano Del Vecchio in qualità di Funzionario dell'Amministrazione Provinciale di Vibo Valentia (VV) in data 13.novembre.2019, previa specifica richiesta effettuata in precedenza dallo stesso.

Al Sig. gli immobili di cui alle particelle n.31, n.32, n.33 del foglio di mappa n.46 (C.T. Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)) sono pervenute per la quota di proprietà di 1/2 cadauno, tramite:

Denuncia di Successione dello 09.novembre.1976, n.211 – vol. n.119 (Allegato n.22)

in morte della Sig.ra nata a Napoli il e deceduta a Vibo Valentia lo .

In merito alla predetta Denuncia di Successione, si ribadisce che il "Custode" Avv. Daniela Bruno, ha fatto presente al C.T.U. che da quanto verificato, non risulta la trascrizione dell'acquisto iure successioneis di Per dare efficacia a successive trascrizioni ad un acquisto a causa di morte che non risulta trascritto a favore dell'erede o del legatario, è necessario regolarizzare il difetto di continuità con le modalità previste dall'art. 2648 c.c.

Ciò, come già detto, non è stato evidenziato neanche dal notaio Dott.ssa Maria Landolfo nella sua "Relazione Notarile - Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile" (Allegato n.26).

La Denuncia di Successione, da quanto si evince nella "Relazione Notarile – Ubicazione,

Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile" (*Allegato n.26*), redatta alla data del **29.agosto.2019**, dalla **Dott.ssa Maria Landolfo**, notaio in Napoli, è stata **trascritta** presso la **Conservatoria di Catanzaro** in data **09.novembre.1976** al num. part. 17274.

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV) in data 4.novembre.2019, previa richiesta effettuata in precedenza.

Alla Sig.ra **...gli immobili** di cui alle **particelle n.31, n.32, n.33** del **foglio di mappa n.46** (*C.T. Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)*) **sono pervenute** per la **quota di proprietà di 1/1**, in forza della **divisione** da: **Sig.ra ...** nata a Napoli il ; da **Sig.ra ...** nata a Napoli il ... tramite:

Atto di divisione (*Allegato n.23*), redatto in data **22.dicembre.1966** dal Notaio **Dott. Francesco Cutellè**

L'**Atto di Divisione**, da quanto si evince nella "**Relazione Notarile – Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile"** (*Allegato n.26*), redatta alla data del **29.agosto.2019**, dalla **Dott.ssa Maria Landolfo**, notaio in Napoli, è stato trascritto presso la **Conservatoria di Catanzaro** in data **19.gennaio.1967** al numero particolare 926.

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso l'Archivio di Stato di Vibo Valentia (VV) in data 15.ottobre.2019. (Si evidenzia che la copia dell'atto rinvenuta non è perfetta per cui è di difficile lettura).

Il predetto **Atto di Divisione**, del **22.dicembre.1966** (*Allegato n.23*), nasce dalla:

Denuncia di Successione del **21.settembre.1963, n.70 – vol. n.106** (*Allegato n.24*),

in morte del **Sig.** nato a Vibo Valentia il... e deceduto il ...

Detta **Denuncia di Successione**, da quanto si evince nella "**Relazione Notarile – Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile"** (*Allegato n.26*), redatta alla data del **29.agosto.2019**, dalla **Dott.ssa Maria Landolfo**, notaio in Napoli, è stata trascritta presso la **Conservatoria di Catanzaro** in data **10.gennaio.1964** al numero particolare 378.

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso l'Archivio di Stato di Vibo Valentia (VV) in data 15.ottobre.2019.

La predetta **Denuncia di Successione** del **21.settembre.1963, n.70 – vol. n.106** (*Allegato n.24*), è regolata da:

Deposito e Pubblicazione di Testamento Olografo del **28.novembre.1964**, Rep. n. 40473, Racc. n.4424 (*Allegato n.25*)

redatto dal **Dott. Francesco Cutellè**, notaio in Vibo Valentia, in morte del **Sig....**

avvenuta in data.

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso l'Archivio Storico Notarile di Catanzaro (CZ) in data 15.novembre.2019.

Il **Deposito e Pubblicazione di Testamento Olografo**, da quanto si evince nella **"Relazione Notarile – Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile"** (*Allegato n.26*), redatta alla data del *29.agosto.2019*, dalla **Dott.ssa Maria Landolfo**, notaio in Napoli, è stato trascritto presso la **Conservatoria di Catanzaro** in data *19.settembre.1969* al numero particolare 14047.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il C.T.U. avendo constatato che il **bene immobile** interessato dal Procedimento Esecutivo in questione, ubicato in **Vibo Valentia (VV)** - località **Moderata Durant snc** (*Allegato n.06*) ed identificato al **C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)** - con il **sub n.25** della **particella n.443** del **foglio di mappa n.46** (*Allegati n.07, n.08, n.10, n.11*), si riferisce ad una **unità immobiliare urbana** (civile abitazione), **non ha provveduto a richiedere** presso l'ufficio Comunale preposto, il relativo **Certificato di Destinazione Urbanistica**, in quanto reputato **non necessario** alla causa.

In ogni caso si evidenzia che in data *5.novembre.2019* il **Responsabile del Procedimento** del Comune di Vibo Valentia (VV) nella persona dell'**Arch. Andrea Nocita**, a seguito della richiesta effettuata via P.E.C. da parte del C.T.U. in data *14.ottobre.2019* (*Allegato n.05*) ha rilasciato una **Certificazione Urbanistica** simile al **Certificato di Destinazione Urbanistica** (*Allegato n.05*). Dalla sua consultazione è stato possibile notare che in base allo **strumento urbanistico** attualmente vigente sul territorio del comune di Vibo Valentia (VV), quale: la **Variante al Piano Regolatore Generale**, l'area interessata dal fabbricato in questione, ricade all'interno della **Zona Omogenea "Red - Peep"** ovvero: **"Zone Residenziali di Espansione Densa"**.

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

Premessa

In seguito all'incarico conferito dal G.E. del Tribunale di Vibo Valentia (VV), nel **Procedimento Esecutivo n.37/2019 R.G.E.**, il sottoscritto C.T.U. si è subito messo in contatto con il nominato "**Custode**" nella persona dell'**Avv. Daniela Bruno**, al fine di poter stabilire, la data in cui si avrebbe potuto dar luogo al primo accesso al bene immobile interessato. Si è quindi stabilito di procedere nella data del **9.ottobre.2019**, alle ore **11,00**.

Il C.T.U. ha quindi regolarmente provveduto a comunicare alle parti interessate, con n.1 P.E.C. (posta elettronica Certificata) datata **2.ottobre.2019** (*Allegato n.03*) e con n.1 **Raccomandata A.R.** datata **3.ottobre.2019** (*Allegato n.03*) e più precisamente:

- **P.E.C** inviata all'**Avv. Alberigo Panini** in qualità di "**Legale di Fiducia del Creditore procedente**"
- **Raccomandata A.R.** inviata alla **Sig.ra** , nella qualità di "**debitore**"

la data del **9.ottobre.2019**, ore **11,00**, giorno in cui si sarebbe recato in sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in **Vibo Valentia (VV)**, località **Moderata Durant** (*Allegato n.06*), dando così contestualmente **inizio alle operazioni peritali** relative al mandato conferitogli.

In data **8.ottobre.2019**, l'**Avv. Santo Cortese** in qualità di "**Legale di Fiducia del Debitore**" dopo averse sentito telefonicamente il sottoscritto C.T.U., ha inviato una **P.EC.** (posta elettronica Certificata) (*Allegato n.03*), con la quale veniva chiesto allo stesso, di **rinvviare l'accesso all'immobile** stabilito per il giorno **9.ottobre.2019** alle ore **11,00**, poichè la **Sig.ra** non potrà essere presente in quanto fuori casa per una visita personale. Alla suddetta **P.EC.** è stata allegata anche la **Procura** datata **8.ottobre.2019**, con la quale la **Sig.** ha delegato l'**Avv. Santo Cortese** a rappresentarla e a difenderla nel presente giudizio.

Il C.T.U. ha quindi sentito telefonicamente il **Custode** nella persona dell'**Avv. Daniela Bruno** al fine di poter stabilire, la nuova data in cui si avrebbe potuto dar luogo al primo accesso al bene immobile interessato. Si è quindi stabilito di procedere nella data del **16.ottobre.2019**, alle ore **10,00**.

Subito dopo ha sentito telefonicamente l'**Avv. Santo Cortese** nella qualità di "**Legale di Fiducia del Debitore**" informandolo riguardo la circostanza che, unitamente al **Custode** si era stabilito che nella data del **16.ottobre.2019**, alle ore **10,00**, si sarebbe recato in sopralluogo presso il bene immobile

oggetto di pignoramento, sito in **Vibo Valentia (VV)**, località **Moderata Durant** (*Allegato n.06*), dando così contestualmente **inizio alle operazioni peritali** relative al mandato conferitogli. Contestualmente il C.T.U. ha fatto presente all'**Avv. Santo Cortese** di provvedere ad informare su ciò la sua assistita **Sig.ra** al fine di acconsentire il regolare accesso all'immobile.

Sopralluogo svolto presso il Bene Immobile ubicato in Vibo Valentia (VV), località Moderata Durant

Il **C.T.U.** ed il suo collaboratore di fiducia per le sole fasi di rilievo, nella persona dell'**Arch. Pasquale Bova** (*così come autorizzato dal Giudice (Allegato n.02)*), in data **16.ottobre.2019**, alle ore **10,00**, **ha effettuato il sopralluogo presso il bene immobile** oggetto di consulenza, sito **Vibo Valentia (VV)**, località **Moderata Durant** (*Allegato n.06*), ed identificato al *C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)* - con il **sub n.25** della **particella n.443** del **foglio di mappa n.46** (*Allegati n.07, n.08, n.09, n.10, n.11*).

L'accesso all'immobile, è avvenuto regolarmente senza alcun problema alla presenza del **Sig**. Nell'occasione il C.T.U. **ha quindi dato inizio alle operazioni peritali** della consulenza di che trattasi. Il C.T.U., presa visione dello stato dei luoghi, ha poi provveduto a dar luogo alle misurazioni di rilievo dell'unità immobiliare e ad eseguire la relativa documentazione fotografica (*Allegati n.31, n.32*). Durante lo svolgimento delle fasi di sopralluogo, oltre al C.T.U. ed al suo collaboratore, erano presenti sul posto: **Sig.ra** che ha acconsentito l'accesso all'immobile; **Sig.** (*marito della Sig.*); **Avv. Santo Cortese** (*legale di fiducia della Sig.ra*) che si è riservato di depositare Atto di Costituzione in Giudizio; **Avv. Caterina Russo** (*collaboratrice dell'Avv. Cortese*); **Avv. Daniela Bruno** (*Custode*). Alla fine dei lavori il C.T.U. ha redatto il suo "**Verbale di Sopralluogo n.01**", composto di pagg.4 e controfirmato da tutti i presenti (*Allegato n.04*).

La **Sig.ra**, su espressa richiesta del C.T.U., ha fatto presene che ad **occupare l'unità immobiliare** oggetto di procedura, sono **lei stessa, suo marito Sig.** ed i **due suoi figli**. Relativamente ai suoi due figli la stessa, si è limitata a fornire i soli dati anagrafici che sono i seguenti: (figlio) nato a **Vibo Valentia (VV)** il ed ivi residente alla via Moderata Durant; (figlio) nato a **Vibo Valentia** ed ivi residente alla via Moderata Durant.

Relativamente ai dati anagrafici del **Sig.** (*marito*) ha fornito al C.T.U. la Carta di Identità dal quale è stato evinto che è nato a **Vibo Valentia (VV)** in data ed ivi residente alla via Moderata Durant. Infine relativamente ai suoi dati anagrafici questa ha fornito la Carta di

Identità dal quale è stato evinto che è nata a **Vibo Valentia** (VV) in data ed ivi residente alla via Moderata Durant.

La **Sig.ra** , su espressa richiesta del C.T.U., ha fatto presente che relativamente all'unità immobiliare in questione **non ha usufruito di contributi regionali o comunitari**.

Ha fatto inoltre presente che vi è un **Capocondomino** (amministratore del condominio) che è l'**Avv.** , ma non ha fornito alcuna documentazione riguardo a delle comunicazioni di pagamento delle spese condominiali. In merito a ciò la **Sig.ra** , ha fatto anche presente che da circa un anno non ha ricevuto alcuna comunicazione da parte del capocondomine.

Quesito 1): ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno

L'**accesso al bene immobile** sito in **Vibo Valentia** (VV), località **Moderata Durant** (*Allegato n.06*) ed identificato al C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV) - con il **sub n.25** della **particella n.443** del **foglio di mappa n.46** (*Allegati n.07, n.08, n.09, n.10, n.11*), è **avvenuto senza alcun problema**, tramite il **sopralluogo** svolto in data **16.ottobre.2019**, alle ore **10,00**, come in precedenza stabilito.

Quesito 2): a identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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

**Identificazione del bene oggetto del
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.37/2019**

Il bene immobile interessato dal PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE n.37/2019

R.G.E., promosso da (*Creditore Procedente*):

BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A.

Viale Altiero Spinelli n.30 – 00157 – ROMA (RM) - P. IVA - 09339391006

nei confronti del (*Debitore*):

Sig.r

Località Moderata Durant snc – 89900- VIBO VALENTIA (VV) - c.f.

è risultato essere il seguente:

Sub n.25 - particella n.443 del foglio di mappa n.46

(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV))

Unità immobiliare sita al piano secondo - interrato

Categoria A/3 – Abitazione di tipo Economico

Estratto di Mappa (*Allegato n.07*)

Elaborato Planimetrico (*Allegato n.08*)

Elenco Immobili (*Allegato n.09*)

Planimetria Catastale (*Allegato n.10*)

Visura Storica per Immobile (*Allegato n.11*)

La "Categoria – A/3 -" così come riportata all'interno della Visura per Immobile, alla voce "Dati di Classamento", sta ad indicare: "Abitazione di tipo Economico".

Confini Catastali

Da quanto potuto verificare, i proprietari dei due subalterni confinanti con il bene immobile di cui al procedimento esecutivo di che trattasi, sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)), così come individuati nell'Elaborato Planimetrico (*Allegato n.08*) sono risultati essere i seguenti:

- lato destro rispetto ingresso: sub n.24 della particella n.24 di proprietà del Sig. , nato in Canada il
- sub n.3 – vano scala ed ascensore.

Estremi Atto di Pignoramento

Gli estremi dell'ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE si possono rilevare da: **ISPEZIONE IPOTECARIA** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (*Allegato n.12*) riguardante il **sub n.25** della **particella n.443** del foglio di mappa n.46 (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **2.ottobre.2019**.

Alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" è risultata la presenza della seguente formalità:

TRASCRIZIONE dello **11.luglio-2019** – Reg. Part. **2867**, Reg. Gen. **3449**

Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA – UNEP** - Rep. n.959 del **20.giugno-2019**

ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

Di seguito si riporta dettagliatamente la sopracitata **Nota di Iscrizione** (*Allegato n.16*).

NOTA di TRASCRIZIONE dello **11.luglio.2019** – Presentazione n.1
Reg. Gen. n.3449 – Reg. Part. n.2867

SEZIONE A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: **20.06.2019**

Numero di Repertorio: **959**

Notaio: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA - UNEP** – Codice Fiscale 96006960791

Sede: **Vibo Valentia (VV)**

Dati relativi alla convenzione

Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**

Descrizione: **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura Catastale Automatica: **NO**

Altri dati:

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezioni A

Richiedente: **SEBI S.R.L.**

Indirizzo: **Via Accademia dei Virtuosi n.39 – ROMA --- Cod. Fisc. 10720831006**

Dati riepilogativi:

Unità Negoziali: **1**; Soggetti a Favore: **1**; Soggetti Contro: **1**

SEZIONE B - Immobili**Unità Negoziale n.1****Immobile n.1**

Comune: **F537 – VIBO VALENTIA (VV)**

Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.46 - Particella n.443 – Sub n.25**

Natura: **A3 – Abitazione di tipo Economico ----- Consistenza 7 vani**

Indirizzo: **Via Moderata Durant ----- N. civico snc ---- nterno 9 -----piano S1**

SEZIONE C - Soggetti**A Favore****Soggetto n.1**

Denominazione o Ragione Sociale: **BANCA NAZIONALE del LAVORO S.P.A.**

Sede: **ROMA (RM) – Cod. fisc. 09339391006**

Relativamente all'**unità negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA'**-----per la quota di **1/1**

Contro**Soggetto n.1**

Cognome: _____ Nome: _____

Nato il a **Vibo Valentia (VV)** – Sesso **F** -- Cod. Fiscale: relativamente all'**Unità Negoziale n.1** ---
per il diritto di **PROPRIETA'** ----- per la quota di **1/1**

Si evidenzia che nella sopra citata **Nota di Trascrizione**, nella descrizione dell'**unità negoziale n.1**, è stato erroneamente riportato: **Piano S1**, anziché di **Piano S1-2**, come giustamente indicato nella **Visura Storica per Immobile** (Allegato n.11).

Quote di proprietà del bene immobile oggetto di procedura esecutiva

Sub n.25 - Particella n.443 del foglio di mappa n.46
(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV))

Unità immobiliare sita al piano secondo - interrato
Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico

- Estratto di Mappa** (Allegato n.07)
- Elaborato Planimetrico** (Allegato n.08)
- Elenco Immobili** (Allegato n.09)
- Planimetria Catastale** (Allegato n.10)
- Visura Storica per Immobile** (Allegato n.11)

In merito a ciò il C.T.U., sentito anche il “Custode” **Avv. Daniela Bruno**, evidenzia quanto segue:

- dalla consultazione della **Visura Storica per Immobile** estratta dal C.T.U. in data **03.ottobre.2019** (Allegato n.11) è stato notato che alla voce “**Intestati**” è riportato testualmente quanto segue:

1. **COMUNE di VIBO VALENTIA** con sede in Vibo Valentia – 00302030796
(1t) Proprietà per l'area
2. nata a Vibo Valentia il
(1s) Proprietà superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni

- dalla consultazione dell'**Atto di Compravendita** (Allegato n.19) del **29.gennaio.2003**, Rep. n.44838, Racc. n.17966, redatto dalla **Dott.ssa Sapienza Commerci**, notaio in Vibo Valentia (VV), con il quale il **Sig. ha venduto alla Sig.ra** l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva di che trattasi, ovvero il **sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)), è stato possibile notare che all'**art.1** è stato riportato testualmente quanto segue:

“Il **Sig. ...**, quale titolare dell'omonima impresa, con ogni garanzia **vende alla Sig.ra**, che accetta l'acquisto, la **piena proprietà dell'unità immobiliare** in seguito descritta facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Vibo Valentia, località Moderata Durant, denominato - Pugliese - costituito da due corpi di fabbrica convenzionalmente distinti con le lettere “A” e “B” e precisamente: **appartamento per civile abitazione** facente parte del corpo di fabbrica “B”, composto da cinque vani ed accessori **ubicato al secondo piano** (terzo fuori terra) **con**

annesso locale garage ubicato al piano seminterrato, entrambi contraddistinti con il numero interno 9 censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Vibo Valentia al **Foglio 46, mappale 443, sub 25**, località Moderata Durant, piano 2-S1, interno 9, edificio B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2^a, vani 7 – R.C. Euro 430,21.”

Come già evidenziato in precedenza, il notaio **Dott.ssa Sapienza Comerci** roga che la **Sig.ra** **accetta l'acquisto della piena proprietà dell'unità immobiliare**, cosa in realtà, a parere di chi scrive, non molto chiara e/o logica, vista la già presente accettazione del diritto di superficie da parte del Sig., anche se nella “**Premessa**” dell'atto di che trattasi è stato riportato testualmente quanto segue:

“ - che con atto da me notaio ricevuto il 26 luglio 2000 Rep. n.37531..... il **Comune di Vibo Valentia ha concesso**, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865, all'**Impresa Costruzioni Geom. che ha accettato il diritto di superficie**, per la **realizzazione di n.24 alloggi**, sull'area sita in Comune di Vibo Valentia, località - Moderata Durant, corrispondente al lotto n.19 del Comprensorio “B” del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, catastalmente individuata al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 46 dalle particelle 196 (ex 179/b) di are 1,35, n.205 (ex 186/b) di are 13,42 e 203 (ex 183/g) di are 8,63.”

- dalla consultazione della **Convenzione ex art. 35 legge n.865/71. Cessione in Diritto di Superficie di Aree Comprese nel Piano di Zona ex L. n.167/62 (Allegato n.20) del 26.giugno.2000**, Rep. n.37531, Racc. n.15492, redatta dalla **Dott.ssa Sapienza Comerci** notaio in Vibo Valentia (VV), è stato infine possibile notare che **gli immobili di cui alle particelle n.196, n.203, n.205 del foglio di mappa n.46 (C.T. Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)) dal Comune di Vibo Valentia sono pervenute per il diritto di superficie al Sig.**

All'art. 2 della predetta Convenzione avente come oggetto - **Concessione del diritto di superficie** - è stato testualmente riportato quanto segue:

“il **Comune di Vibo Valentia**, per come in atti rappresentato, **concede** ora per allora al S.A.C., che accetta, il **diritto a costruire** sul terreno in oggetto indicato all'art. 1 un fabbricato e relative attrezzature di pertinenza per un totale di n.24 alloggi, giusto progetto presentato in data 2.agosto.1999, prot. n.37841, acquisito al n.01928 di archivio della Ripartizione Pianificazione Territoriale ed Urbanistica Comunale competente. Le aree di cui all'art. 1, vengono concesse nello stato in cui si trovano con tutti i diritti, usi, servitù anche non apparenti su di essa gravanti.

Mentre all'art. 7 avente come oggetto - **Durata della Concessione del diritto di superficie** - è stato testualmente riportato quanto segue:

“**la concessione del diritto di superficie alla durata di anni 99 (novantanove) ed è rinnovabile a richiesta di chi abbia diritto per una ulteriore durata di anni 60 (sessanta)**. Tale richiesta va formulata, pena la nullità, entro dodici mesi dalla scadenza ultima. Il rinnovo della concessione avrà inizio dal giorno successivo alla data di scadenza originaria. **In mancanza o tardiva presentazione della richiesta di rinnovo, la concessione oggetto della presente convenzione si estingue ed il Comune diviene automaticamente proprietario delle opere costruttive ivi comprese pertinenze ecc. senza che il SAC o aventi causa abbiano a pretendere alcun indennizzo eccezione fatta per le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di restauro effettuate nell'ultimo ventennio prima della data di scadenza ultima. Di tali importi, se documentati, sarà versato dal Comune il 65%**,

purché non superi il 15% del prezzo iniziale dei fabbricati. In caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie il corrispettivo da versare al Comune da parte degli interessati sarà determinato secondo la normativa vigente all'epoca della richiesta di rinnovo, maggiorato dalle spese che il Comune deve sostenere per il mantenimento ed il consolidamento per le opere di urbanizzazione.

Il C.T.U. ribadisce ancora una volta quanto già detto in precedenza e cioè che, la **Dott.ssa Maria Landolfo**, notaio in Napoli, nella sua **"Relazione Notarile – Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile"** (*Allegato n.26*), redatta alla data del *29.agosto.2019*, riguardo a detta problematica **non vi fa alcun riferimento e/o precisazione.**

La **Dott.ssa Maria Landolfo** è limitata infatti a riferire soltanto che: l'**unità immobiliare** di che trattasi è di proprietà della **Sig.ra**, per la **quota di 1/1 di piena proprietà** in separazione dei beni, a lei pervenuta per **acquisto** da , in virtù dell'**atto di compravendita** del *29.gennaio.2003, rep. 44838* redatto dal Notaio **Dott.ssa Sapienza Comerci** di Vibo Valentia e che, al **Sig.**, **gli immobili** di cui alle particelle n.196, n.203 e n.205 del foglio di mappa

(*C.T. – Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)*), **gli sono pervenute per il diritto di superficie dal Comune di Vibo Valentia**, in virtù di **convenzione con costituzione di diritti reali** del *26.luglio.2000, rep. 37531* redatta anche questa dal Notaio **Dott.ssa Sapienza Comerci** di Vibo Valentia.

In merito a ciò, il C.T.U., in data *11.novembre.2019*, si è recato presso l'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune di Vibo Valentia (VV), al fine di reperire tutte le informazioni necessarie riguardo alla possibilità di poter dar luogo alla **"trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà"** riguardante l'unità immobiliare oggetto di procedura.

Nell'occasione un tecnico del Comune medesimo, ha fatto presente che è possibile dar luogo alla **"trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà"** facendo anche presente che vi sono già stati in passato altri casi di questo tipo, addirittura anche altri subalterni della stessa particella n.443. Lo stesso tecnico comunale ha anche determinato le varie spese presunte che bisogna sostenere, che complessivamente ammontano a circa **€ 2.550,00** (*diconsi Euro DuemilaCinquecentoCinquanta e Zero Centesimi*) che sostanzialmente consistono in:

1. euro **50,00** per i **Diritti di Segreteria**
2. euro **800,00** circa per la **trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà**
3. euro **100,00** circa per l'**eliminazione del vincolo**
4. euro **100,00** circa per il rilascio del **Certificato di Destinazione Urbanistica**
5. euro **1.200,00** circa per la **stipula della nuova Convenzione** da parte di un Notaio
6. euro **300,00** circa per le eventuali spese tecniche.

Riguardo ai tempi ha fatto presente che il tutto si potrebbe effettuare in circa giorni 30.

Quesito 3: a fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso

Come più volte ribadito nei precedenti punti, il **bene immobile** interessato dal Procedimento Esecutivo in questione, si trova **ubicato** in **Vibo Valentia (VV)**, località **Moderata Durant** (*Allegato n. 06*).

Di seguito sarà fornita una sua breve descrizione.

Sub n.25 - Particella n.443 del foglio di mappa n.46

(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV))

Unità immobiliare sita al piano secondo - interrato

Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico

Estratto di Mappa (*Allegato n.07*)

Elaborato Planimetrico (*Allegato n.08*)

Elenco Immobili (*Allegato n.09*)

Planimetria Catastale (*Allegato n.10*)

Visura Storica per Immobile (*Allegato n.11*)

Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso a **civile abitazione** ubicata al piano secondo di un fabbricato che viene identificato come fabbricato "B". A questa vi è unito un **locale garage**, ubicato al piano interrato del medesimo fabbricato. Al suo interno vi si giunge tramite una scala condominiale con adiacente il vano ascensore. Il fabbricato, nella sua totalità è sviluppato su cinque livelli di piano oltre il piano interrato, quali: piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto. Il tetto di copertura è a più falde inclinate. Da quanto è stato possibile notare in fase di sopralluogo, la struttura portante del fabbricato è costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento. Al momento del sopralluogo effettuato in data *16.ottobre.2019* (*Allegato n.04*), l'unità immobiliare in questione è risultata essere perfettamente rifinita in ogni sua parte ed in un buono stato di conservazione (vedi **Documentazione Fotografica del C.T.U.** (*Allegato n.32*)).

Detta unità immobiliare, poiché trovasi adiacente ad altra unità immobiliare ed al vano scala, ha due lati completamente liberi, uno completamente cieco (*adiacente ad altra unità immobiliare*) ed uno cieco in parte (*poiché adiacente al vano scala*) (vedi: **Elaborati Grafici del C.T.U.** (*Allegato n.31*) - **Documentazione Fotografica del C.T.U.** (*Allegato n.32*)).

Allo stato attuale secondo quanto riferito al C.T.U. dalla **Sig.ra** durante il sopralluogo svolto in data *16.ottobre.2019*, tutta l'unità immobiliare di che trattasi viene utilizzata come **residenza della sua famiglia** composta da lei stessa, suo marito **Sig.** ed i due figli .

Gli ambienti interni che compongono l'unità immobiliare, sono risultati essere i seguenti: **disimpegno zona giorno; soggiorno; cucina-pranzo; bagno** completo di pezzi sanitari quali: lavabo, water, bidè, vasca da bagno, con annesso piccolo **balcone** risultato essere stato delimitato con un infisso vetrato posto sul parapetto, che di fatto lo trasforma in un piccolo locale chiuso destinato a lavanderia

(vedi **Documentazione Fotografica del C.T.U. – Tav. n.01 – Vedute n.01, n.03 Tav. n.02 – Vedute n.14, n.15 (Allegato n.32)** ed **Elaborati Grafici del C.T.U. (Allegato n.31)**); **ripostiglio; balcone** accessibile sia dalla cucina-pranzo che dal soggiorno. Si evidenzia che una parte di esso è risultato essere stato **chiuso da muratura perimetrale** realizzando così un **locale caldaia** con antistante porta vetrata in alluminio (vedi **Documentazione Fotografica del C.T.U. – Tav. n.02 – Vedute n.16, n.17 (Allegato n.32)** ed **Elaborati Grafici del C.T.U. (Allegato n.31)**); **disimpegno zona notte; quattro camere; bagno** completo di pezzi sanitari quali: lavabo, water, bidè, box doccia. La **superficie totale lorda** è risultata essere di **mq 141,90** a cui si aggiunge la **superficie lorda** dei **due balconi** di **mq 2,70** e di **mq 14,20**, mentre l'**altezza interna netta** è risultata essere di **ml 2,90**.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore “testa di moro” e vetro camera mentre le porte interne sono in legno tamburato tinteggiate in colore noce chiaro.

La pavimentazione interna è stata realizzata con l'impegno di piastrelle in gres, ad eccezione dei bagni che è stata effettuata con piastrelle specifiche per dette funzioni; anche le pareti verticali dei bagni e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle specifiche per dette funzioni.

Tutti gli ambienti interni sono stati tinteggiati con l'impiego di pittura di vari colore chiari. E' dotata di impianto di riscaldamento e gli elementi radianti presenti all'interno dei vari vani sono in alluminio di colore bianco.

A questa vi si aggiunge il **locale garage** ubicato al **piano interrato** avente la **superficie lorda** di **mq 35,40** ed **altezza interna netta** di **ml 2,60**. La sua pavimentazione è in cemento liscio e rifinito; la porta di ingresso è dotata di serranda metallica avvolgibile. Altri particolari potranno essere rilevati tramite la consultazione degli **Elaborati Grafici del C.T.U. (Allegato n.31)** e la **Documentazione Fotografica del C.T.U. (Allegato n.32)**.

Quesito 4: a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato 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

Sub n.25 - Particella n.443 del foglio di mappa n.46

(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV))

Unità immobiliare sita al piano secondo - interrato

Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico

Estratto di Mappa *(Allegato n.07)*

Elaborato Planimetrico *(Allegato n.08)*

Elenco Immobili *(Allegato n.09)*

Planimetria Catastale *(Allegato n.10)*

Visura Storica per Immobile *(Allegato n.11)*

L'unità immobiliare come già detto in precedenza, al momento dello svolgimento del sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data *16.ottobre.2019*, è risultata essere adibita a civile abitazione della famiglia della stessa **Sig.**, per come dichiarato al C.T.U. – vedi Verbale di Sopralluogo n.01 *(Allegato n.04)*. Pertanto, secondo quanto dichiarato dalla **Sig.ra** ad occupare l'immobile attualmente sono:

1. **Sig.ra** (moglie)
2. **Sig.** (marito)
3. **Sig.** (figlio)
4. **Sig.** (figlio).

Il C.T.U. in data *17.ottobre.2019* ha inviato una **P.E.C.** (posta elettronica certificata) *(Allegato n.27)* all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vibo Valentia con la quale ha chiesto il rilascio dei **Certificati Storici di Residenza**, relativamente a tutti e **quattro** i sopra citati occupanti dell'unità immobiliare, così come richiesto dal Giudice.

I **Certificati Storici di Residenza** *(Allegato n.27)* sono stati rilasciati al C.T.U. in data *4. novembre.2019*.

Quesito 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

BENE IMMOBILE ubicato in Vibo Valentia (VV), località **Moderata Durant** (*Allegato n. 06*), identificato con il **sub n.25** della **particella n.443** del foglio di mappa **n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*) **Categoria A/3 – Abitazione di tipo Economico**
Visura Storica per Immobile (*Allegato n. 11*)

Oneri di natura condominiale gravanti sul bene

Si ribadisce che trattasi di una **unità immobiliare** adibita a **civile abitazione** facente parte di un **condominio**, costituito da due fabbricati contraddistinti con le lettere "A" e "B".

Durante lo svolgimento del sopralluogo del **17.ottobre.2019**, la **Sig.ra** ha fatto presente al C.T.U. (vedi **Verbale di Sopralluogo n.01** del C.T.U. (*Allegato n. 04*)) che vi è un **Capocondomine** (*amministratore del condominio*) che è l'**Avv.**, ma non ha fornito alcuna documentazione riguardo a delle comunicazioni di pagamento delle spese condominiali.

La stessa **Sig.ra**, ha fatto anche presente che da circa un anno non ha più ricevuto alcuna comunicazione da parte del capocondomine.

Il C.T.U in data **21.ottobre.2019**, ha quindi trasmesso una **P.E.C.** (*Posta Elettronica Certificata*) all'**Avv.** di Vibo Valentia (VV) (*Allegato n.28*), nella qualità di **Amministratore del Condominio** all'interno del quale al piano secondo del Fabbricato "B" si trova ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura, chiedendo di farle sapere, se allo **stato attuale**, dal mese di **ottobre** dell'anno **2017** al mese di **ottobre** dell'anno **2019** a carico della **Sig.ra**, in qualità di **proprietaria** del **sub n.25** della **particella n.443** del foglio di mappa **n.46** (*C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), **vi fossero delle eventuali spese condominiali che risultano ancora nonpagate.**

L'**Avv.** in seguito alla sopra citata richiesta, in data **12.novembre.2019** ha fatto pervenire al C.T.U. una sua **P.E.C.** (*Allegato n.28*) che cita testualmente quanto segue: **"Egregio Architetto, come riferito telefonicamente, poiché dimissionario, sono ancora in fase di contabilizzazione del rendiconto di gestione, all'esito del quale verrà quantificata la situazione"**

certamente debitoria dell'esecutata."

Pertanto alla luce di ciò, allo stato attuale, da quanto riferito dall'Avv. si è venuti a conoscenza che sicuramente la Sig.ra si trova in una **situazione debitoria** riguardo alle **spese condominiali** ma non è possibile sapere a quanto ammonta il debito.

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Nell'**ISPEZIONE IPOTECARIA** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (*Allegato n.13*) riguardante il **sub n.25** della **particella n.443** del foglio di mappa **n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), per il periodo che va dal **10.aprile.2002** allo **02.ottobre.2019** sono risultate le seguenti **n.3** formalità:

1. **TRASCRIZIONE** del **12.gennaio.2009** – Registro Particolare **n.103** – Registro Generale **n.157**
Pubblico Ufficiale: **Tribunale** – Rep. n.2081 del **22.dicembre.2008**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.14*)

Trattasi di: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **12.gennaio.2009**, Presentazione n.32, - Registro Generale **n.157**, Registro Particolare **n.103** - a favore di "**BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A.**" con sede in ROMA (RM), cod. fisc. 09339391006, gravante sull'**unità negoziale n.1** per il diritto di **proprietà** per la **quota di 1/1**

2. **TRASCRIZIONE** del **22.giugno.2018** – Registro Particolare **n.2834** – Registro Generale **n.3357**
Pubblico Ufficiale: **Tribunale Vibo Valentia – UNEP** Rep. n.838 dello **04.giugno.2018**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.15*)

Trattasi di: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **22.giugno.2018**, Presentazione n.3, - Registro Generale **n.3357**, Registro Particolare **n.2834** - a favore di "**BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A.**" con sede in ROMA (RM), cod. fisc. 09339391006, gravante sull'**unità negoziale n.1** per il diritto di **proprietà** per la **quota di 1/1**

3. **TRASCRIZIONE** dello **11.luglio.2019** – Registro Particolare **n.2867** – Registro Generale **n.3449**
Pubblico Ufficiale: **Tribunale Vibo Valentia – UNEP** Rep. n.959 del **20.giugno.2019**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.16*)

Trattasi di: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **17.luglio.2019**, Presentazione n.1, - Registro Generale **n.3449**, Registro Particolare **n.2867** - a favore "**BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A.**" con sede in ROMA (RM), cod. fisc. 09339391006, gravante sull'**unità negoziale n.1** per il diritto di **proprietà** per la **quota di 1/1**

Si precisa inoltre che anche il Notaio, Dott.ssa Maria Landolfo, nella sua "Relazione Notarile Ubicazione, Descrizione e Dati Catastali dell'Immobile" (Allegato n.26) ha evidenziato la presenza di dette tre formalità.

Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Il bene immobile identificato con il **sub n.25** della **particella n.443** del foglio di mappa **n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), da quanto il C.T.U. è venuto a

conoscenza, **non è interessato** né da **atti di asservimento urbanistici**, né da **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**

Il **bene immobile** identificato con il **sub n.25** della **particela n.443** del **foglio di mappa n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, **non è interessato** da **convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale**.

Altri pesi o limitazioni d'uso

Il **bene immobile** identificato con il **sub n.25** della **particela n.443** del **foglio di mappa n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, **non è interessato** da **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

L'area interessata dal **bene immobile** identificato con il **sub n.25** della **particela n.443** del **foglio di mappa n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), secondo quanto è stato possibile evincere dalla **Certificazione Urbanistica** (*Allegato n.05*) rilasciata al C.T.U. in data **5.novembre.2019** da parte del **Responsabile del Procedimento** del Comune di Vibo Valentia (VV) nella persona dell'**Arch. Andrea Nocita**, a seguito della richiesta effettuata dallo stesso, non risulta essere interessata da **vincoli storici, culturali o archeologici**.

**Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)
o usi civici**

Il **bene immobile** identificato con il **sub n.25** della **particela n.443** del **foglio di mappa n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, **non è interessato** né da **diritti demaniali**, né da **usi civici**.

Quesito 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

Relativamente al bene immobile ubicato in Vibo Valentia (VV), località Moderata Durant (Allegato n.06), catastalmente identificato come segue:

sub n.25 - particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia (VV))
 Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico - vedi Visura Storica per Immobile (Allegato n.11)

al fine di abbracciare il periodo ante ventennio, sono state eseguite le seguenti n.3 Ispezioni Ipotecarie (Allegati n.12, n.13, n.17):

1. **Ispezione Ipotecaria** effettuata sull'Ufficio Provinciale di Catanzaro (periodo compreso fra lo 01.gennaio.1989 e lo 09.aprile.2002) (Allegato n.12), riferita al bene immobile di cui al sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)).

Dalla sua consultazione, è stato possibile riscontrare che alla voce "Elenco immobili" è stato riportato testualmente quanto segue: "Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della ricerca".

2. **Ispezione Ipotecaria** effettuata sull'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (periodo compreso fra il 10.aprile.2002 e lo 02.ottobre.2019) (Allegato n.13), riferita al bene immobile di cui al sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)).

Dalla sua consultazione, è stato possibile riscontrare che alla voce "Elenco sintetico delle formalità" sono risultate n.3 formalità da tenere in considerazione che sono le seguenti:

1. **TRASCRIZIONE** del 12.gennaio.2009 – Registro Particolare 103, Registro Generale 157
 Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE – Rep. n.2081 del 22.dicembre.2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato n.14)
2. **TRASCRIZIONE** del 22.giugno.2018 – Registro Particolare 2834, Registro Generale 3357
 Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE di VIBO VALENTIA – UNEP - Rep. n.1838 dello 04.giugno.2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato n.15)
3. **TRASCRIZIONE** dello 11.luglio.2019 – Registro Particolare 2867, Registro Generale 3449
 Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE di VIBO VALENTIA – UNEP - Rep. n.959 dello 20.giugno.2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato n.16)

Dette tre formalità, costituiscono formalità gravanti sul bene, pertanto saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

I costi che dovranno essere affrontati per la cancellazione della formalità "Trascrizione" di cui al punto (1), da quanto il C.T.U. avuto modo di venire a conoscenza da personale impiegato all'interno dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (VV), salvo ulteriori particolari situazioni, sono risultati essere i seguenti:

1. Imposta ipotecaria.....€ 200,00

2. Imposta di Bollo€ 59,00

3. Tassa Ipotecaria€ 35,00

per un totale complessivo di **€ 294,00**

(€ 200 + € 59,00 + € 35,00) = € 294,00 (*diconsi Euro DueCentoNovantaQuattro e Zero Centesimi*).

I **costi** che dovranno essere affrontati per la **cancellazione** della **formalità "trascrizione"** di cui al punto (2), da quanto il C.T.U. avuto modo di venire a conoscenza da personale impiegato all'interno dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (VV), salvo ulteriori particolari situazioni, sono risultati essere i seguenti:

1. Imposta ipotecaria.....€ 200,00

2. Imposta di Bollo€ 59,00

3. Tassa Ipotecaria € 35,00

per un totale complessivo di **€ 294,00**

(€ 200 + € 59,00 + € 35,00) = € 294,00 (*diconsi Euro DueCentoNovantaQuattro e Zero Centesimi*).

I **costi** che dovranno essere affrontati per la **cancellazione** della **formalità "trascrizione"** di cui al punto (3), da quanto il C.T.U. avuto modo di venire a conoscenza da personale impiegato all'interno dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (VV), salvo ulteriori particolari situazioni, sono risultati essere i seguenti:

1. Imposta ipotecaria.....€ 200,00

2. Imposta di Bollo€ 59,00

3. Tassa Ipotecaria € 35,00

per un totale complessivo di **€ 294,00**

(€ 200 + € 59,00 + € 35,00) = € 294,00 (*diconsi Euro DueCentoNovantaQuattro e Zero Centesimi*).

3. Ispezione Ipotecaria effettuata sull'**Ufficio Provinciale di Catanzaro** (*periodo compreso fra lo 01.gennaio.1989 e lo 09.aprile.2002*) (*Allegato n.17*), riferita al **bene immobile** di cui alla **particella n.196 del foglio di mappa n.46** (C.T. – *Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)*)

Dalla sua consultazione, è stato possibile riscontrare che alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" è risultata **n.1 formalità** da tenere in considerazione che è la seguente:

1. **ISCRIZIONE** del 20.aprile.2001 – *Registro Particolare 813, Registro Generale 8022*

Pubblico Ufficiale: **COMERCI SAPIENZA** – Rep. n.39638 del 19.aprile.2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** (*Allegato n.18*)

I **costi** che dovranno essere affrontati per la **cancellazione** della **formalità "trascrizione"** di cui al punto (1), da quanto il C.T.U. avuto modo di venire a conoscenza da personale impiegato all'interno dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (VV), salvo ulteriori particolari situazioni, sono risultati essere i seguenti:

1. Tassa Ipotecaria **€ 35,00** (*diconsi Euro TrentaCinque e Zero Centesimi*).

Ne consegue che la **somma complessiva per le cancellazione delle n.4 formalità** sopra indicate ammonta complessivamente ad **€ 917,00** (*diconsi Euro NovecentoDiciassette e Zero Centesimi*), infatti:

(€ 294,00 + € 294,00 + € 294,00 + € 35,00) = **€ 917,00**

Quesito 7: a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 , 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. Leg.vo 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 di base alla legge che obbliga il censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe

**Regolarità Edilizia ed Urbanistica:
bene immobile sito in Vibo Valentia (VV), località Moderata Durant
sub n.25 - particella n.443
foglio mappa n.46 - C.E.U. Vibo Valentia (VV)**

Trattasi di un bene immobile che, da quanto dichiarato dalla Sig.ra direttamente al C.T.U. durante le fasi di sopralluogo, è attualmente destinato a civile abitazione della sua famiglia, composta da quattro persone che sono: la stessa Sig.ra , suo marito Sig. ed i due figli . Vedi **Certificati Storici di Residenza** (*Allegato n.27*). Ha **Categoria A/3** che sta ad indicare: **abitazioni di tipo Economico**.

Come già detto, il C.T.U. in data 5.novembre.2019 si è recato presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Vibo Valentia (VV), per prendere visione della documentazione di cui alla precedente richiesta effettuata in data 14.ottobre.2019 (*Allegato n.05*) tramite P.E.C. (Posta Elettronica Certificata). Nell'occasione il Geom. , in qualità di **Responsabile** del Comune medesimo, in riferimento alla precedente richiesta trasmessa, ha consegnato al C.T.U. una "Certificazione" a sua firma, datata 5.novembre.2019 (*Allegato n.05*), che cita testualmente quanto segue:

".....che agli atti della Ripartizione Urbanistica Comunale il fascicolo inerente l'intervento edilizio indicato in oggetto, recante n.01928 di cui alla concessione edilizia n.6090 del 10.08.2000 e successiva variante n.6856 del 21.05.2002, in testa all'Impresa di Costruzione Geom. Giovanni Pugliese non è stato reperito, pertanto si è impossibilitati ad evadere la relativa richiesta".

Contestualmente l'Arch. Andrea Nocita nella qualità di **Responsabile del Procedimento** del Comune medesimo, sempre in seguito a precedente richiesta, ha rilasciato al C.T.U. una **Certificazione Urbanistica** a sua firma datata 5.novembre.2019 (*Allegato n.29*).

Nell'Atto di **Compravendita** (*Allegato n.19*) datato 29.gennaio.2003, *Rep. n.44838, Racc. n.17966*, redatto dal notaio **Dott.ssa Sapienza Commerci**, a riguardo dei riferimenti urbanistici, all'art.7 è

stato riportato testualmente quanto segue:

“- ai sensi e per gli effetti della vigente legge urbanistica, il [redacted] dichiara che il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto, è stato realizzato in base alle **Concessioni Edilizie** rilasciate dal Comune di Vibo Valentia rispettivamente in data **10 agosto 2000 n.6090** ed in data **21 maggio 2002 n.6856** e che in merito non sono stati mai adottati, ne risultano pendenti provvedimenti sanzionatori. [redacted] mi dichiara inoltre, che non è stato ancora rilasciato dalle competenti autorità comunali il certificato di abitabilità ed agibilità del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto e, obbligandosi a compiere tutti gli atti e le operazioni necessarie per ottenerlo, presta ogni ampia garanzia circa la sussistenza delle condizioni alle quali la legge ne subordina il rilascio.”

Pertanto visto che l'**Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Vibo Valentia (VV)**, a seguito della richiesta effettuata in data 14.ottobre.2019 (Allegato n.05) tramite P.E.C, **non ha consegnato al C.T.U. alcuna documentazione tecnica** (vedi “Certificazione” datata 5.novembre.2019 (Allegato n.05) a firma del **Geom. Salvatore De Giorgio**, in qualità di **Responsabile** del Comune medesimo), lo stesso C.T.U., **non disponendo per l'appunto di alcuna documentazione tecnica urbanistica ed edilizia, non è nelle condizioni di poter dar luogo ad una puntuale verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare oggetto di consulenza.**

In ogni caso, visto quanto riportato all'**art.7 dell'Atto di Compravendita (Allegato n.19)** datato **29.gennaio.2003**, redatto dal notaio **Dott.ssa Sapienza Commerci**, riguardo ai riferimenti urbanistici, il C.T.U. in questa fase di lavoro, nella determinazione del presunto valore commerciale dell'unità immobiliare, ha reputato opportuno procedere **dando per buono** quanto riportato nel succitato **art.7** che ne **attesta la piena regolarità urbanistica ed edilizia del bene oggetto di compravendita.**

Dichiarazione di Agibilità

Anche relativamente a ciò si rimanda alla “Certificazione” datata **12.settembre.2019 (Allegato n.05)**, a firma del **Geom.** in qualità di **Responsabile** del Comune medesimo, che cita testualmente quanto segue:

“.....che agli atti della Ripartizione Urbanistica Comunale il fascicolo inerente l'intervento edilizio indicato in oggetto, recante n.01928 di cui alla concessione edilizia n.6090 del 10.08.2000 e successiva variante n.6856 del 21.05.2002, in testa all'Impresa di Costruzione **Geom. non è stato reperito, pertanto si è impossibilitati ad evadere la relativa richiesta**”.

Regolarità Catastale:
bene immobile sito in Vibo Valentia (VV), località Moderata Durant
sub n.25 - particella n.443
foglio mappa n.46 - C.E.U. Vibo Valentia (VV)

La **documentazione catastale** che il C.T.U. ha avuto modo di analizzare, relativa al **bene immobile** ubicato in **Vibo Valentia (VV)** - località **Moderata Durant snc** (*Allegato n.06*) ed identificato con il **sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), interessato dalla presente consulenza tecnica, è stata richiesta direttamente presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV)** (*Uffici del Catasto*) in data **3.ottobre.2019** e sostanzialmente consiste in:

1. **Estratto di Mappa** riguardante la **particella n.433 del foglio di mappa n.46** (*C.T. – Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)*) (*Allegato n.07*)
2. **Elaborato Planimetrico** riguardante la **particella n.443 del foglio di mappa n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*) (*Allegato n.08*)
3. **Elenco Immobili** della **particella n.443 del foglio di mappa n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*) (*Allegato n.09*)
4. **Planimetria Catastale** del **sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*) (*Allegato n.10*)
5. **Visura Storica per Immobile** riguardante il **sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*) (*Allegato n.10*)

Dal raffronto effettuato fra la **Planimetria Catastale** (*Allegato n.10*) richiesta dal C.T.U. in data **3.ottobre.2019** direttamente presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV)** (*Uffici del Catasto*) e la **ricostruzione planimetrica** (*Allegato n.31*) elaborata dal sottoscritto C.T.U. basata sul rilievo del manufatto edilizio effettuato in fase di sopralluogo datato **16.ottobre.2019**, è stato possibile notare che la **Planimetria Catastale** dell'unità immobiliare (*Allegato n.10*) in linee generali, **rispecchia la ricostruzione planimetrica** riscontrata in fase di rilievo riguardante il **piano secondo** (*abitazione*) ed il **piano interrato** (*garage*), ad eccezione di:

1. **balcone** adiacente la cucina-pranzo ed il soggiorno, che, mentre nella **Planimetria Catastale** (*Allegato n.10*) è rappresentato di **forma rettangolare**, in realtà sul lato lungo esterno vi è stata realizzata una **sporgenza di forma triangolare**. Inoltre una parte di esso è risultato essere stato **chiuso da muratura perimetrale** realizzando così un **locale caldaia** con antistante porta vetrata in alluminio (vedi **Documentazione Fotografica del C.T.U. – Tav. n.02 – Vedute n.16, n.17** (*Allegato n.32*) ed **Elaborati Grafici del C.T.U.** (*Allegato n.31*))
2. **balcone** adiacente il bagno - zona giorno - che è **stato chiuso all'esterno** tramite la posa di un infisso vetrato in alluminio allocato sul parapetto del balcone, realizzando così un piccolo locale chiuso accessibile dal bagno, che viene utilizzato a lavanderia (vedi **Documentazione Fotografica del C.T.U. – Tav. n.01 – Vedute n.01, n.03 Tav. n.02 – Vedute n.14, n.15** (*Allegato n.32*) ed **Elaborati Grafici del C.T.U.** (*Allegato n.31*))
3. **vano**, sul lato sinistro, interposto fra le due camere, che nella **Planimetria Catastale** (*Allegato n.10*) è stato indicato come "**bagno**" in realtà è una **camera** (negli **Elaborati Grafici del C.T.U.**

(Allegato n.31) e nella **Documentazione Fotografica del C.T.U. -Tav. n.02 – Vedute n.22, n.23**, è stata indicata come “camera c”).

Alla luce di quanto sopra evidenziato, prima di procedere alla eventuale **regolarizzazione** della **planimetria catastale**, sarà necessario acquisire tutta la documentazione tecnica urbanistica assentita che ha consentito, al tempo, la sua costruzione al fine di poterne verificare la sua regolarità e conformità. Qualora poi risultassero delle difformità rispetto al titolo abilitativo si dovrà dar luogo alla redazione di una nuova istanza per l’ottenimento di un nuovo titolo abilitativo atto alla sanatoria urbanistica delle eventuali opere realizzate in difformità. Fatto ciò, nel procedere poi alla **regolarizzazione della Planimetria Catastale**, sarà necessario dar luogo alla presentazione di una **“Variazione DO.C.FA” (Documento Catasto Fabbricati) per Diversa Distribuzione degli Spazi interni**. I costi previsti sia per la redazione della parte urbanistica che della parte catastale, per come sopra indicati, ammontano a circa Euro 2.300,00 Cassa ed IVA compresa. La predetta somma, non essendo il C.T.U. in questa fase di lavoro in possesso di alcuna documentazione tecnica urbanistica, che dia certezza del da farsi, è stata indicata per completezza dell’argomento, ma non sarà decurtata dal valore commerciale dell’immobile.

Art.40 della L.47/85 ed Art.46 D.Leg.vo 378/01

Relativamente all’**Art. 40 - Mancata presentazione dell’istanza**, della **Legge n.47 del 28.febbraio.1985** avente come oggetto **“Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie”** ed all’**Art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17.marzo.1985**, del **Decreto Legislativo n. 378 del 6.giugno.2001** avente come oggetto **“Disposizioni legislative in materia di edilizia”** entrato in vigore dal **4.novembre.2001**, a modesto parere del C.T.U. non vi è nulla da riferire in merito.

Quesito 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’acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Riguardo a ciò, il C.T.U., rimanda alla consultazione di quanto relazionato al precedente quesito n.7. Alla luce di quanto riscontrato e descritto, non ha reputato logico ed opportuno dar luogo all’esecuzione di tutte le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto.

In ogni caso il C.T.U., ribadisce ancora una volta, la sua disponibilità ad essere presente alla prossima udienza che si terrà in data **17.dicembre.2019** presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV), al fine di decidere in presenza delle parti e del giudice su come eventualmente determinarsi in merito.

Quesito 9: ad indicare il valore commerciale dell'immobile, 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**

Premessa

Per determinare il presunto valore commerciale del bene immobile in questione, il C.T.U., a suo modesto parere, ha reputato opportuno utilizzare il criterio che si basa sulla individuazione del più probabile valore di mercato. Definito quindi il criterio che si utilizzerà, bisognerà ora considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, ciascuno dei quali rappresenterà una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, che ci consentirà poi di giungere alla determinazione del presunto valore dell'unità immobiliare in esame. Nel caso in questione si è ritenuto di seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, che attualmente, da quanto venuto a conoscenza, essendo un processo estimativo del tipo sintetico, è anche di conseguenza, quello di più ampia applicazione. Il procedimento seguito per la stima sarà pertanto, quello sintetico-comparativo. Questo consiste nella costruzione ideale di una scala di prezzi o pseudo-prezzi di unità immobiliari similari, ubicati nella stessa zona o in zone a questa limitrofi (*alcuni valori a volte desunti anche dall'esperienza professionale acquisita*) e nell'inserimento del bene immobile da stimare nel relativo gradino di merito, tenendo anche conto dei principali fattori influenti sul valore di mercato (*posizione, esposizione, panoramicità, consistenza, accessibilità, ecc.*). Sarà quindi adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale e di conseguenza il metro quadro (*mq*) convenzionale, a cui poi sarà associato il valore unitario desunto dai dati acquisiti come sopra specificato.

La **superficie commerciale** del bene immobile – fabbricato destinato a civile abitazione - sarà data dalla somma di:

- a. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali
- b. superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, quali: di ornamento (terrazze, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.); verande, portici, tettoie.

Le tramezzature interne e le murature perimetrali esterne, nel conteggio della superficie commerciale, fino ad uno spessore di ml 0,50 verranno considerate per la loro totalità, mentre in caso di muri in comunione con altre ditte limitrofi, verranno considerati nella misura del 50% max e pertanto fino ad uno spessore massimo di ml 0,25. La determinazione del calcolo della superficie scoperta adibita a giardino o similare, verrà effettuata come segue: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per le superfici eccedenti detto limite. Riguardo i balconi, le terrazze e similari, il D.P.R. 138/98 stabilisce che la superficie va computata come segue: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (*a servizio diretto di quelli principali*): nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente a mq 25; qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 15% della superficie fino a m 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente i mq 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (*cantine, soffitte, e assimilate*) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che venga computata nel modo seguente: 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali; 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di un edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali di deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati, interrati o mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale. In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito diversi da quelli in precedenza indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.

La superficie commerciale sarà arrotondata per eccesso o per difetto.

Valore Commerciale del bene immobile

Come già evidenziato, il **Procedimento Esecutivo n.37/2019**, riguarda il **seguente bene immobile**:

Sub n.25 - Particella n.443 del foglio di mappa n.46
(C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*)
Unità immobiliare sita al piano: S1 - 2
Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico
Estratto di Mappa (*Allegato n.07*)
Elaborato Planimetrico (*Allegato n.08*)
Planimetria Catastale (*Allegato n.10*)
Visura Storica per Immobile (*Allegato n.11*)

Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso a **civile abitazione** ubicata al **piano secondo** di un fabbricato che viene identificato come fabbricato "B". A questa vi è unito un **locale garage**, ubicato al **piano interrato** del medesimo fabbricato. Da quanto si è avuto modo di verificare in fase di sopralluogo, in linee generali, il suo stato di conservazione attuale può essere considerato molto buono (vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (*Allegato n.32*)). Come già relazionato attualmente l'unità immobiliare, viene utilizzata come **abitazione** della famiglia della **Sig.**, composta da quattro componenti, quali, la stessa **Sig.**, suo **marito** ed i **due suoi figli**.

La sua **superficie totale lorda**, con **altezza interna utile netta** di **ml 2,90**, è risultata essere di **mq 141,90**; a questa si aggiunge la **superficie lorda** dei **due balconi** (così come risultati essere stati modificati rispetto alla **Planimetria Catastale** (*Allegato n.10*)) che è di **mq 16,90**. La **superficie totale lorda** del **locale garage** al piano interrato è di **mq 35,40** con **altezza interna utile netta** di **ml 2,60**. Altri particolari potranno essere rilevati tramite la consultazione degli **Elaborati Grafici** del C.T.U. (*Allegato n.31*) e la **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (*Allegato n.32*)).

Pertanto, dopo aver potuto osservare che il **prezzo di compera** riportato nell'**Atto di Compravendita** del 2003 (*Allegato n.19*) con il quale la **Sig.ra** ha acquistato il bene di che trattasi è di

€ 110.000,00 (*naturalmente tenendo anche conto di quanto stabilito nella "Convenzione per Cessione in diritto di Superficie di Aree Compresa nel Piano di Zona ex l. n.167/62" (Allegato n.20)*), aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, analizzando in generale la situazione non molto fiorente del mercato immobiliare, aver verificato i prezzi presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV), aver verificato il prezzo di riferimento presso "**OMI**" (*Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - anno 2019 - semestre 1 (Allegato n.30)*) – che per **abitazioni di tipo economico**, avente uno stato di conservazione normale, indica un valore di mercato al metro quadro compreso fra il **minimo di € 650,00** ed il **massimo di € 970,00**, e tenuto conto, in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto edilizio che fanno riferimento al bene immobile di che trattasi (esempio: *epoca di costruzione* - da quanto potuto riscontrare a partire dal mese di **agosto 2000**; *consistenza, composizione ambienti e destinazioni* - unità immobiliare di tipo abitativo – categoria catastale A/3, ubicata al piano secondo con annesso

locale garage ubicato al piano interrato; **superficie lorda di mq 141,90, balconi della superficie lorda di mq 16,90, garage della superficie lorda di mq 35,40; accessibilità** - buona, avviene direttamente dalla corte comune; **caratteristiche costruttive** - struttura in cemento armato; **stato di conservazione** - buono), fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di chi scrive, si è ritenuto di poter assumere come **prezzi base di riferimento**, quello di € **1.050,00** (diconsi Euro MilleCinquanta e Zero Centesimi) per ogni metro quadro di **superficie lorda al piano secondo (Superficie commerciale)**; quello di € **315,00** (diconsi Euro TrecentoTrenta e Zero Centesimi) (ovvero il 30% di € 1.100,00) per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante i **balconi**; quello di € **525,00** (diconsi Euro CinquecentoCinquanta e Zero Centesimi) (ovvero il 50% di € 1.100,00) per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante il garage al piano interrato. Pertanto in funzione di ciò si avrà:

€ 1.050,00/mq x mq 141,90 = € 148.995,00

(diconsi Euro CentoQuarantOttomilaNovecentoNovantaCinque e Zero Centesimi)

€ 315,00/mq x mq 16,90 = € 5.323,50

(diconsi Euro CinquemilaTrecentoVentiTre e Cinquanta Centesimi)

€ 525,00/mq x mq 35,40 = € 18.585,00

(diconsi Euro DiciottomilaCinquecentoOttantaCinque e Zero Centesimi)

Dalla sommatoria dei valori sopra indicati, ne consegue che il **presunto valore commerciale al LORDO dell'intero bene immobile** (appartamento al piano secondo + garage al piano interrato) così come sopra determinato, è risultato essere di **€ 172.903,50** (diconsi Euro CentoSettantaDuemilaNovecentoTre e Cinquanta Centesimi).

Infatti: (€ 148.995,00 + € 5.323,50 + € 18.585,00) = € 172.903,50

- E' stata prevista una **Spesa di € 917,00** (diconsi Euro NovecentoDiciassette e Zero Centesimi) per le **cancellazioni di n.4 formalità**;
- è stata prevista una **Spesa di € 2.550,00** (diconsi Euro DuemilaCinquecentoCinquanta e Zero Centesimi) tutto compreso, per dar luogo alla "**trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà**".

Si ribadisce che **non è stato possibile indicare la situazione sicuramente debitoria della Sig.ra** riguardo alle **spese condominiali**, poiché l'Avv. , nella qualità di **Amministratore del Condominio**, non ha fornito il dato al C.T.U. – vedi P.E.C. (Allegato n.28).

Ne consegue che il **presunto valore commerciale NETTO dell'intero bene immobile** è:

PRESUNTO VALORE COMERCIALE (al NETTO): € 169.436.50

(ovvero: € 172.903,50 - € 917,00 - € 2.550,00 = € 169.436,50)

(diconsi Euro CentoSessantaNovemilaQuattrocentoTrentaSei e Cinquanta Centesimi).

La **proprietà del bene interessato**, a seguito della **trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà** da effettuarsi e di cui ne sono state decurtate le spese riguarderà la **quota di 1/1 (INTERA PROPRIETA')**

Vendita da effettuarsi in un unico lotto, che indicheremo come **LOTTO n.1**

Come si è potuto notare, nel determinare il presunto valore commerciale dell'immobile, si è proceduto a dar luogo dapprima al calcolo della sua superficie commerciale, poi alla determinazione del valore per metro quadro e quindi alla determinazione del suo valore complessivo al lordo. Infine sono state effettuate le decurtazioni che riguardano le spese previste ed ipotizzate determinando così il suo valore complessivo al netto. Il prezzo attribuito al metro quadro, riguarda pertanto lo stato del bene così come si configura allo stato attuale, per cui non sono stati esposti analiticamente, né adeguamenti, né correzioni della stima. Non è stata inoltre praticata alcuna specifica riduzione e/o maggiorazione del valore di mercato inerente, né per lo stato d'uso e di manutenzione, né per lo stato di possesso.

Riguardo la regolarizzazione urbanistica, non avendo reperito alcuna documentazione in merito (come già relazionato in precedenza), nulla si può esprimere. La valutazione del bene pertanto si riferisce alla situazione ideale, così come descritta nell'atto di compravendita del 2003 (notaio Comerci) ampiamente descritto nel rispettivo quesito. Riguardo lo stato d'uso e di manutenzione, si è data descrizione in precedenza ed il tutto è stato tenuto in considerazione della determinazione dei valori al metro quadro.

Per quanto concerne lo stato di possesso, si è già detto che il bene è di proprietà della Sig. , relativamente alla proprietà superficiale per 1/1 in regime di separazione dei beni e del Comune di Vibo Valentia, per la proprietà dell'area. Si è detto inoltre che sarà necessario dar luogo alla "trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà" quantizzando anche le spese, e che attualmente viene utilizzato a civile abitazione della famiglia della stessa Sig.ra composta da quattro componenti, quali: lei stessa, il marito ed i due figli. Sul bene sembra gravino delle spese condominiali ma non si dispone della somma del debito come già detto dettagliatamente. Da quanto è stato possibile verificare, non è stata evinta la presenza di vincoli o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Quesito 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

BENE IMMOBILE ubicato in Vibo Valentia (VV), località Moderata Durant snc (*Allegato n. 06*), identificato con il sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)) **Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico**

Visura Storica per Immobile (*Allegato n. 11*)

**Spese annue di gestione o manutenzione;
eventuali spese condominiali non pagate negli
ultimi due anni anteriori alla data della perizia**

Trattasi di un bene immobile sito al piano secondo di un fabbricato adibito a civile abitazione con annesso garage al piano interrato.

Al fine di poter acquisire le documentazioni necessarie a dare risposta al quesito posto, in data 21.ottobre.2019 il C.T.U. ha inviato una P.E.C. all'Avv. (*Allegato n. 28*) nella qualità di Amministratore del Condominio in questione, chiedendole di volerle fornire tutte le informazioni richieste, inerenti la posizione della Sig.ra .

L'Avv. in data 12.novembre.2019 ha fatto pervenire al C.T.U. in risposta alla precedente richiesta una sua P.E.C. (*Allegato n. 28*) che come già detto cita testualmente quanto segue: "Egregio Architetto, come riferito telefonicamente, poiché dimissionario, sono ancora in fase di contabilizzazione del rendiconto di gestione, all'esito del quale verrà quantificata la situazione certamente debitoria dell'esecutata."

Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 3.ottobre.2019, presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (VV), quale:

Ispezione Ipotecaria"– Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - riguardante il sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)), per il periodo che va dal 10.aprile.2002 allo 02.ottobre.2019 (*Allegato n.13*)

è stato possibile notare che alla voce "Elenco sintetico delle formalità" vi risultano soltanto le seguenti n.3 formalità:

1. **TRASCRIZIONE** del 12.gennaio.2009 – Registro Particolare n.103 – Registro Generalen.157
Pubblico Ufficiale: Tribunale – Rep. n.2081 del 22.dicembre.2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.14*)
2. **TRASCRIZIONE** del 22.giugno.2018 – Registro Particolare n.2834 – Registro Generale n.3357
Pubblico Ufficiale: Tribunale Vibo Valentia – UNEP Rep. n.838 dello 04.giugno.2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.15*)

- 3. TRASCRIZIONE** dello *11.luglio.2019* – Registro Particolare n.**2867** – Registro Generalen.**3449**
Pubblico Ufficiale: **Tribunale Vibo Valentia – UNEP** Rep. n.959 del *20.giugno.2019*
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.16*)

Dall'**Ispezione Ipotecaria** effettuata in data *3.ottobre.2019*, presso l'**Agenzia del Territorio** di Vibo Valentia (VV), quale:

Ispezione Ipotecaria– **Ufficio Provinciale di Catanzaro** - riguardante **particella n.196** del **foglio di mappa n.46** (*C.T. – Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)*) per il periodo compreso fra lo *01.gennaio.1989* e lo *09.aprile.2002* (*Allegato n.17*)

è stato possibile notare che alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" vi risulta soltanto la seguente **n.1 formalità**:

- 1. ISCRIZIONE** del *20.aprile.2001* – Registro Particolare *813*, Registro Generale *8022*
Pubblico Ufficiale: **COMERCI SAPIENZA** – Rep. n.39638 del *19.aprile.2001*
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** (*Allegato n.18*)

In riferimento a dette quattro formalità si è già ampiamente detto nelle risposte ai quesiti precedenti.

Quesito 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

Come già detto nell'**Ispezione Ipotecaria** - **Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante il **sub n.25** della **particella n.443** del **foglio di mappa n.46** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)*), per il periodo che va dal *10.aprile.2002* allo *02.ottobre.2019* (*Allegato n.13*) che il C.T.U. ha estratto in data *3.ottobre.2019*, presso l'**Agenzia del Territorio** di Vibo Valentia (VV), alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" sono risultate **n.3 formalità** per le quali, **dovrà essere ordinata la loro cancellazione dopo la vendita**, che sono le seguenti:

- 3. TRASCRIZIONE** del *12.gennaio.2009* – Registro Particolare n.**103** – Registro Generalen.**157**
Pubblico Ufficiale: **Tribunale** – Rep. n.2081 del *22.dicembre.2008*
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.14*)
- 4. TRASCRIZIONE** del *22.giugno.2018* – Registro Particolare n.**2834** – Registro Generale n.**3357**
Pubblico Ufficiale: **Tribunale Vibo Valentia – UNEP** Rep. n.838 dello *04.giugno.2018*
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.15*)
- 3. TRASCRIZIONE** dello *11.luglio.2019* – Registro Particolare n.**2867** – Registro Generale n.**3449**
Pubblico Ufficiale: **Tribunale Vibo Valentia – UNEP** Rep. n.959 del *20.giugno.2019*
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.16*)

Anche nell'Ispezione Ipotecaria effettuata sull'Ufficio Provinciale di Catanzaro (Allegato n.17), riguardante il bene immobile di cui alla particella n.196 del foglio di mappa n.46 (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Vibo Valentia (VV)) per il periodo compreso fra lo 01.gennaio.1989 e lo 09.aprile.2002, anche questa estratta in data 3.ottobre.2019, presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (VV), alla voce "Elenco sintetico delle formalità" è risultata n.1 formalità per la quale, dovrà essere ordinata la sua cancellazione dopo la vendita, che è la seguente:

2. ISCRIZIONE del 20.aprile.2001 – Registro Particolare 813, Registro Generale 8022

Pubblico Ufficiale: **COMERCI SAPIENZA** – Rep. n.39638 del 19.aprile.2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** (Allegato n.18)

Tutte le n.4 FORMALITA' INTERESSANO il LOTTO n.1

Quesito 12: indichi i dati necessari per la voltura del bene all'aggiudicatario

I dati necessari per la voltura del bene immobile all'aggiudicatario, sono i suoi **dati catastali**, così come riportati nella **Visura Storica per Immobile** (*Allegato n.11*) estratta dal C.T.U. presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) in data del **3.ottobre.2019** e gli estremi dell'**Atto di Pignoramento**.

BENE IMMOBILE ubicato in VIBO VALENTIA (VV) – località Moderata Durant

Pertanto i dati per la Voltura del bene immobile, sono risultati essere i seguenti.

- **Sub n.25 - Particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)) Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico**
Visura Storica per Immobile (*Allegato n. 11*)

N.	DATI IDENTIFICATI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Catastale	Rendita
1		46	443	25	1		A/3	2	7 vani	Euro 43 0,21
Indirizzo		via Moderata Durant snc - piano: S1 – T, interno 9, edificio B								
Superficie Catastale		Totale mq 156, Totale escluse aree scoperte mq 151								
Dati derivanti da:		Variazione del 9.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie								

Intestazione del bene

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
	Comune di Vibo Valentia (VV)	00302030796	(1t) Proprietà per l'area
1			(1) Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni
2			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 29.01.2003, Trascrizione in atti del 17.02.2003, Repertorio n.44838 - Rogante: Commerci Sapienza, Sede: Vibo Valentia Registrazione : COMPRAVENDITA (n.583.1.2003)	

Estremi dell'Atto di Pignoramento riguardante il bene immobile pignorato:

ISPEZIONE IPOTECARIA – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (*Allegato n.13*) riguardante il Sub n.25 della particella n.443 del foglio di mappa n.46 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vibo Valentia (VV)), per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **2.ottobre.2019**. Infatti come si potrà facilmente notare, alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" è risultata la presenza della seguente formalità:

TRASCRIZIONE dello **11.luglio.2019** – Reg. Part. 2867, Reg. Gen. 3449

Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** - UNEP - Rep. n.959 del **20.giugno.2019**

ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.16*)

Di seguito si riporta dettagliatamente la sopracitata **Nota di Trascrizione** (*Allegato n.16*).

NOTA di TRASCRIZIONE dello **11.luglio.2019** – Presentazione n.1
Reg. Gen. n.3449 – Reg. Part. n.2867

SEZIONE A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: **20.06.2019**

Numero di Repertorio: **959**

Notaio: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA - UNEP** – Codice Fiscale 96006960791

Sede: **Vibo Valentia (VV)**

Dati relativi alla convenzione

Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**

Descrizione: **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura Catastale Automatica: **NO**

Altri dati:

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezioni A

Richiedente: **SEBI S.R.L.**

Indirizzo: **Via Accademia dei Virtuosi n.39 – ROMA --- Cod. Fisc. 10720831006**

Dati riepilogativi:

Unità Negoziali: **1**; Soggetti a Favore: **1**; Soggetti Contro: **1**

SEZIONE B - Immobili

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: **F537 – VIBO VALENTIA (VV)**

Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.46 - Particella n.443 – Sub n.25**

Natura: **A3 – Abitazione di tipo Economico ----- Consistenza 7 vani**

Indirizzo: **Via Moderata Durant ----- N. civico snc ---- nterno 9 -----piano S1**

SEZIONE C - Soggetti

A Favore

Soggetto n.1

Denominazione o Ragione Sociale: **BANCA NAZIONALE del LAVORO S.P.A.**

Sede: **ROMA (RM) – Cod. fisc. 09339391006**

Relativamente all'**unità negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA'** -----per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n.1

Cognome: _____ Nome: _____

Nato il a **Vibo Valentia (VV)** – Sesso **F** -- Cod. Fiscale:relativamente all'**Unità Negoziale n.1** ---
per il diritto di **PROPRIETA'** -----per la quota di **1/1**

Si ribadisce che nella sopra citata **Nota di Trascrizione**, nella descrizione dell'**unità negoziale n.1**, è stato **erroneamente** riportato: **Piano S1**, anziché di **Piano S1-2**, come giustamente indicato nella **Visura Storica per Immobile** (*Allegato n.11*).

Quesito 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.)

Relativamente al **bene immobile** oggetto di pignoramento non vi è nulla da riferire in merito.

Quesito 14: ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene

Come già detto l'unità immobiliare oggetto di procedura, è ubicata nel Comune di **Vibo Valentia (VV)**, in località **Moderata Durant snc** (*Allegato n.05*).

In riferimento alla **possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene immobile** oggetto di pignoramento, che si rammenta si tratta di un **appartamento per civile abitazione** sito al piano secondo di un fabbricato con annesso **garage** al piano interrato dello stesso, avente categoria catastale A/3 – che sta ad indicare “Abitazione di tipo Economico”, si rimanda alla consultazione della “**Certificazione Urbanistica**” rilasciata al C.T.U. in data *5.novembre.2019* (*Allegato n.29*), a firma del Responsabile del Procedimento del Comune di Vibo Valentia (VV), a seguito di precedente richiesta effettuata via P.E.C. dello stesso datata *14.ottobre.2019*.

Quesito 15: indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sull'immobile, quantificandone il valore

La **Sig.ra** durante le fasi di sopralluogo del *16.ottobre.2019* ha riferito al C.T.U. che l'unità immobiliare di che trattasi, **non è stata oggetto di finanziamenti e/o contributi regionali o comunitari** - vedi **Verbale di Sopralluogo n.01** (*Allegato n.04*).

Quesito 16: dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita

Oltre a quanto già relazionato, dando risposta a tutti i quesiti posti, a modesto parere di chi scrive, non vi è altro da aggiungere.

Con la presente Relazione, costituita da **n.62 pagine** dattiloscritte e da **n.34 Allegati**, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

II C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente