

STUDIO TECNICO ASSOCIATO “PROGETTO EUROPA”

Traversa dei Basiliani n°1 – 89900 Vibo Valentia

P. IVA 01482730791 – tel./fax 0963-43121

e-mail: stass.progettoeuropa@libero.it – pec: mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it

Oggetto: Consulenza Tecnica d’Ufficio
Committente: Tribunale di Vibo Valentia – Uff. Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Mario Mele
C.T.U.: Arch. Maurizio Barbuto
Custode Giudiziario: Avv. Rosaria Deodato
Procedura: xxx N.R.G.E. 59/2021

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d’UFFICIO

Redatta agli effetti della descrizione e della determinazione del giusto valore di mercato dei Beni Immobiliari ubicati nel Comune di Cessaniti, di proprietà xxx

Vibo Valentia 01/03/2022

Il C.T.U.
(arch. Maurizio BARBUTO)



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d’UFFICIO nella procedura N.R.G.E. 59/2021

SOMMARIO

1.1 – Premessa -

2.1 – Svolgimento Operazioni Peritali o di Consulenza –

3.1 – Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio –

3.1.1 – Immobile sito in Cessaniti (VV), fg. 3, p.lla 355, sub. 2 –

Allegati di riferimento

3.1.2 – Immobile sito in Cessaniti (VV), fg. 3, p.lla 355, sub. 3 –

Allegati di riferimento

3.1.3 – Immobile sito in Cessaniti (VV), fg. 3, p.lla 355, sub. 4 –

Allegati di riferimento

3.1.4 – Immobile sito in Cessaniti (VV), fg. 3, p.lla 355, sub. 7 –

Allegati di riferimento

4.1 – Scheda Riepilogativa Valori di Mercato –

5.1 – Certificazioni Esistenti Necessarie alla Vendita -

6.1 – Spese Tecniche e Valori di Vendita Lotti –

7.1 – Conclusioni –

ALLEGATI

Allegato 1 – Copie Convocazioni e Ricevute per Sopralluoghi e Operazioni Peritali;

Allegato 2 - Verbale di Sopralluogo e Operazioni Peritali;

Allegato 3 - Richiesta Accesso Atti Comune di Cessaniti (VV);

Allegato 4 - Concessione Edilizia n. 248 del 21/01/1985;

Allegato 5 – Domande di Condonò del 30 luglio 1986 e ricevute di pagamento oblazione abuso edilizio;

Allegato 6 - Certificato di Idoneità Statica e Perizia Giurata del 1986

Allegato 7 – Prog. in Sanatoria di un Fabbricato per Civile Abitazione

Allegato 8 – Concessione Edilizia in Sanatoria n.50 del 04/07/1997 e ricevute Oneri Concessori;

Allegato 9 – Documentazione Catastale Fabbricato;

Allegato 10 – Atto di Compravendita Immobili;

Allegato 11 – Certificazione Notarile;

Allegato 12 – Certificati di Residenza;

Allegato 13 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

Allegato 14 – Ispezioni Ipotecarie ed Elenco Trascrizioni;

Allegato 15 – Tabelle Banca Dati Quotazioni Immobiliari (O.M.I.);

Allegato 16 – Comunicazioni Bozza del CTU alle parti, con relative ricevute;

Allegato 17 – Parcella Esperto per la Valutazione di Stima (*ai sensi D.M. 30/05/2002*).

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura N.R.G.E. 59/2021, promossa dalla
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

1.1 - PREMESSA

In data 22/12/2021 il G.E. dott. Mario MIELE (Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia), ha nominato il sottoscritto, arch. Maurizio BARBUTO, socio e componente dello Studio Tecnico Associato "PROGETTO EUROPA", sito alla traversa dei Basiliani n°1 della città capoluogo, e iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vibo Valentia al n°371, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella causa promossa dalla XXXXXXXXXXXXXXX (e per essa dalla XXXXXXXXXXXXXXX, giusta procura rilasciata dalla XXXXXXXXXXXXXXX, mandataria della XXXXX creditrice) contro i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In data 30/12/2021, il sottoscritto tecnico compare presso la cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, ufficio Volontaria, Esecuzioni e Fallimenti, davanti alla dott.ssa Vinci, funzionario giudiziario, per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito.

Attraverso la medesima ordinanza, il giudice ha sottoposto al C.T.U. i seguenti quesiti:

- *ad avvertire il giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;*
- *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;*
- *a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;*
- *a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione – se occupati da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione 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 per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

- 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;
- a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed 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;
- a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. **Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.** Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del D.P.R. 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 in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.**
- 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.
- ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il**

valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- *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;*
- *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;*
- *indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;*
- *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.);*
- *ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;*
- *indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.*
- *dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;*

Chiamato quindi ad esprimere – con i criteri della massima oggettività – autentico giudizio di stima attraverso la valutazione da attribuire ai diversi Beni Patrimoniali di proprietà del debitore, si è seguito il percorso logico cognitivo e ricognitivo delle cose, utilizzando, in particolare, il proprio bagaglio di conoscenze tecnico-professionali di discernimento, tipologico dei sistemi costruttivi applicato ai fabbricati, ed urbanistico applicato ai terreni.

Il sottoscritto ha osservato le caratteristiche principali dell' edificio e dell'intera proprietà, ha constatato la centralità o meno del sito rispetto al tessuto urbano, ha considerato, tra l'altro la possibilità di risposta a domande di eccellenza ed il relativo accredito in termini di valore aggiunto all'intrinseca capacità dimensionale, ricettiva ed economica dei beni da periziare, facendo derivare in primo luogo alla posizione

privilegiata degli stessi, rispetto al sistema motore centrale e periferico delle attività commerciali ed economiche dei centri abitati.

2.1 - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI O DI CONSULENZA

Ad evasione dell'incarico affidato, il sottoscritto ha inteso svolgere lo studio degli atti di causa, così da avere cognizione degli eventi accaduti, ed oggetto della procedura N.R.G.E. 59/2021.

Successivamente, attraverso l'invio di regolare comunicazione scritta, a mezzo raccomandata 1 (A.R.) e pec, si è provveduto alla convocazione degli interessati al fine di poter eseguire le operazioni peritali in loco. Tale comunicazione è stata inoltrata, a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, debitori, a mezzo raccomandata 1, e a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, creditore procedente, nella persona dell'avvocato xxxxxx, a mezzo pec, come si può evincere dalle copie delle ricevute di avvenuta consegna allegate. (all. 1).

Alla su richiamata convocazione, effettuata dal Custode Giudiziario, nella persona dell'avv. Rosaria DEODATO, e dal sottoscritto CTU. L'avvio delle operazioni peritali in loco, hanno avuto inizio il 17 gennaio 2022, alle ore 10:00.

Tali operazioni, avvenute alla presenza del Custode Giudiziario, hanno avuto regolare svolgimento, grazie anche alla fattiva collaborazione della parte debitrice. A conclusione delle quali è stato redatto regolare Verbale di Sopralluogo (all. 2). Da evidenziare che le operazioni di rilievo dello stato di fatto, ad opera del sottoscritto CTU, hanno avuto conclusione il 12 febbraio 2022. Tale ulteriore data, si è resa necessaria a causa delle discordanze rilevate in fase di studio e comparazione della documentazione pervenuta dall'accesso agli atti presso il comune di Cessaniti e presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) e lo stato di fatto verificato.

Tutte le proprietà, fulcro della perizia in oggetto, risultano individuate nella medesima area, via Paradisoni, contrada Maiorana, comunicando agli osservatori la sensazione di essere davanti ad un unico bene indiviso, non esistendo tra gli stessi, filtri di confine tra i sub. Lo stato manutentivo degli immobili è apparso non eccelso.

Tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva, sono stati visionati e dove si è ritenuto necessario, rilevati.

Si è provveduto inoltre al reperimento, ove possibile, e allo studio di tutta la documentazione catastale ed urbanistica, ritenuta utile allo svolgimento dell'incarico ricevuto, esistente presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vibo Valentia, l'Ufficio Tecnico del comune di Cessaniti.

Ciò premesso, esaminati gli atti e i documenti di causa, sulla base delle risultanze emergenti dagli accertamenti eseguiti e motivato dalle linee guida appena tracciate, lo scrivente esprime qui di seguito opportuna

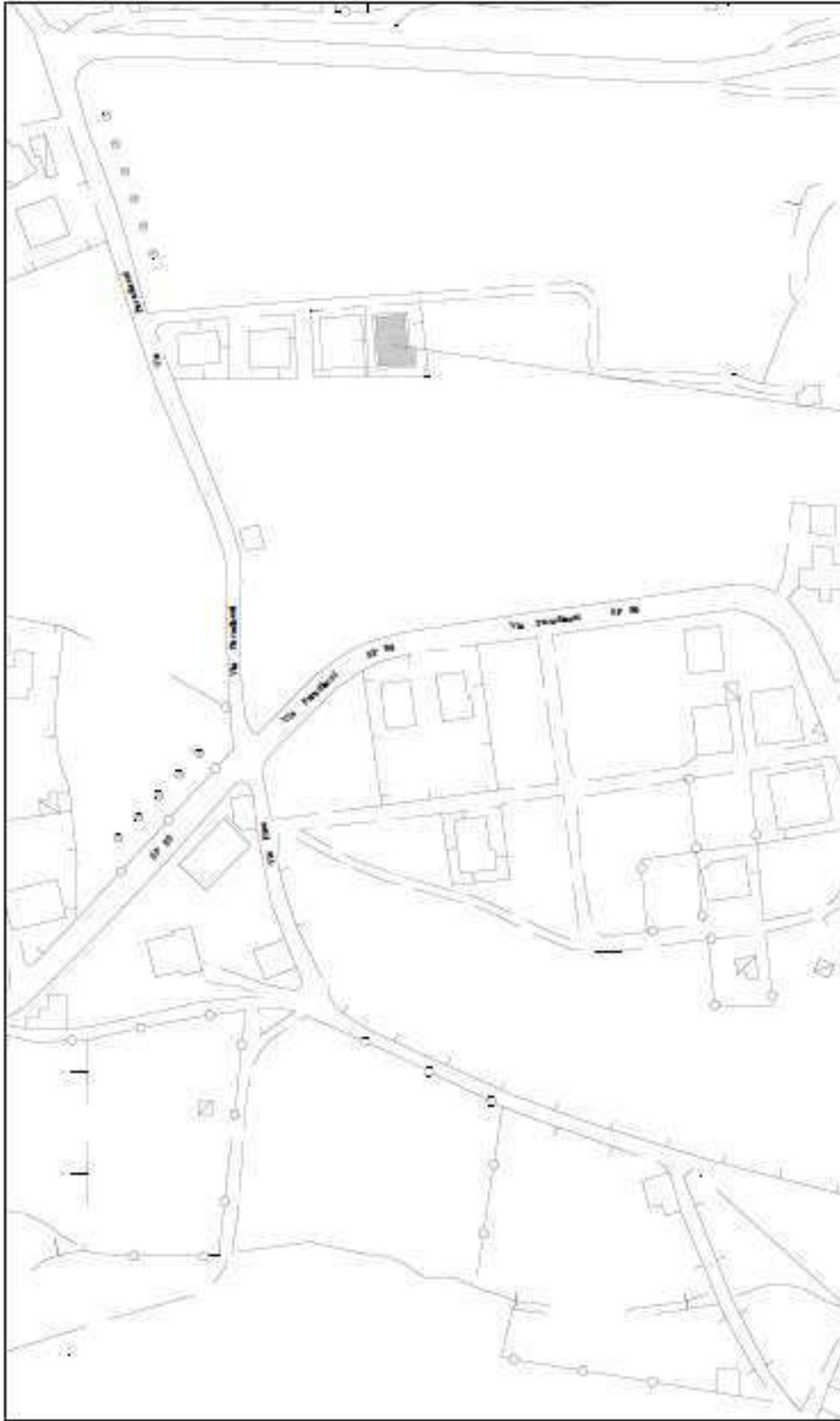
3.1 - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

I paragrafi quindi che seguono, sono corrispondenti ognuno ad una delle diverse unità immobiliari, le quali, sono parte integrante di uno stesso edificio e individuate tutte, evidentemente, nel medesimo comune.

Queste saranno introdotte da un elaborato planimetrico aerofotogrammetrico (all.ti **1a, 2a, 3a, 4a**) rappresentativo di uno stralcio del territorio comunale di Cessaniti (per l'esattezza la fraz. Pannaconi), su cui è individuata la posizione del bene periziato rispetto al più immediato tessuto urbanistico dell'abitato. Seguiranno una breve descrizione dei luoghi, sia di carattere puramente descrittivo che urbanistico, la documentazione fotografica e i diversi elaborati planimetrici di riferimento all'immobile, cercando di fornire risposte esaustive ai quesiti posti dal G.E.

Ritenendo quindi che il prodotto di sintesi grafica-descrittiva possa essere il mezzo di comunicazione più immediato delle cose osservate nel corso delle operazioni peritali e che lo strumento ricognitivo possa avere funzioni di agenda per rilevare le più significative caratteristiche degli oggetti in esame (siano esse di tipo fisico-dimensionale, urbanistico o catastale), lo scrivente ha predisposto i seguenti paragrafi:

**3.1.1 – U. I. sita in Cessaniti, c.da Maiorana, via Paradisoni – Fig. 3, p.lla 355, sub 2, Cat. A/3 –
all. 1a - Aerofotogrammetria con individuazione Immobile –**



Immobile (p.lla 355, sub 2) oggetto di valutazione

- Comunicazioni e svolgimento operazioni peritali -

Dopo giusta comunicazione inviata alle parti (all. 1), le operazioni peritali dell'immobile, oggetto del presente paragrafo, sono state effettuate il 17 gennaio e il 12 febbraio 2022, causa operazioni di rilievo puntuale delle parti ritenute discordanti rispetto alla documentazione pervenuta al sottoscritto a seguito di accesso agli atti. Il tutto si è svolto alla continua e collaborativa presenza della proprietà. Sul luogo si è riusciti, senza alcuna difficoltà, ad effettuare tutte le operazioni necessarie al rilievo dell'organizzazione planimetrica e delle misure dell'unità immobiliare ed effettuate le foto necessarie.

- Identificazione catastale del bene -

L'immobile è individuabile attraverso le coordinate catastali, al Fg. 3, p.lla 355, sub 2, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), piano terra, comune di Cessaniti, così come si può verificare attraverso le Visure rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Catasto Fabbricati. La proprietà risulta in testa a xxxxxxxxx per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (all.1b).

Per come verificato ed estrapolato dalla visura storica – Catasto Terreni – l'estensione della particella su cui sorge il fabbricato ha una superficie catastale di 460 mq. Dallo studio dell'estratto del Foglio di Mappa e dall'osservazione in loco si sono verificati i confini catastali della particella in oggetto, riscontrando una difformità non imputabile alla proprietà dell'immobile, oggetto della presente procedura. L'accesso alla proprietà avviene da una traversa su via Paradisoni, probabilmente privata, che non è riportata sull'estratto del Foglio di Mappa. Gli altri lati della proprietà, risultano confinanti, e verificati, con p.lle 333, 78 e 354. (all.1b).

L'unità immobiliare, catastalmente così individuata, è oggetto dell'Atto di Pignoramento, Cron. Modello C 1328/O Unep, depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia il 21 ottobre 2021, dep. n. 1544/0 (all. 14). Tale proprietà proviene agli esecutati in forza di un Atto di Compravendita (Rep. n°3663 del 16 luglio 2007) a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx (all. 10).

- Sommario inquadramento e descrizione del bene -

Contrada Maiorana è individuata sulla strada che da Pannaconi (frazione di Cessaniti) conduce sulla costa vibonese. Il fabbricato multipiano, nel quale sono individuati gli immobili oggetto della presente perizia di valutazione immobiliare (all. 1a), individua i propri ingressi su una strada privata, a sua volta posizionata perpendicolarmente a via Paradisoni, tra le arterie principali di collegamento del piccolo centro vibonese alla costa.

Il fabbricato è costituito da n. 3 piani fuori terra, avente una zona di pertinenza esclusiva che corre su tutti i lati, e che funge da filtro tra lo spazio esterno e il corpo di fabbrica, individuato catastalmente al fg. 3, p.lla 355. E' bene specificare che tale zona di pertinenza, risulta catastalmente come bene comune non censibile, individuata da proprie coordinate catastali, risultando a tutti gli effetti area pertinenziale dell'intero edificio,

avente un doppio ingresso carrabile. L'edificio appare incompleto nelle rifiniture di facciata, ad esclusione della zoccolatura realizzata in pietra incerta. La struttura portante è in C.A., con tampognatura tradizionale a cassa vuota non coibentata, finita con intonaci pronta per la tinteggiatura esterna. Questa lavorazione mai eseguita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, con ingresso sulla zona comune definita catastalmente non censibile (sub 1 – all. 9), si sviluppa planimetricamente, secondo uno schema di organizzazione distributiva degli ambienti abitativi, piuttosto semplice, ovvero: ampio ingresso/soggiorno con, alla sinistra di chi vi accede, due varchi, senza porte che permettono di raggiungere la zona di disimpegno che conduce, in sequenza ad un bagno, un ripostiglio, una camera da letto con un secondo bagno ad uso esclusivo, una seconda camera da letto e un'ampia cucina/zona pranzo dove è individuato il secondo ingresso dell'abitazione (all. 1c – doc. fotografica). Lo stato di conservazione dell'immobile risulta medio-basso e necessita di interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino della tinteggiatura alle pareti perimetrali. Non è stato rilevato alcun impianto di riscaldamento ad eccezione di tre climatizzatori, di cui due posizionati nelle due camere da letto e un altro nel soggiorno/cucina. Questo è l'appartamento eletto ad abitazione principale xxxxxxxx. Gli impianti idrico ed elettrico, entrambi realizzati sottotraccia risultano funzionanti, seppur privi di certificazione di messa in regola alle vigenti normative in materia.

Dal confronto di ciò che si è osservato durante le fasi dei sopralluoghi, da ciò che è rappresentato sia sulla planimetria catastale e sia su ciò che è rappresentato sulle planimetrie allegate alle progettazioni architettoniche, il sottoscritto ha riscontrato:

- che l'ambiente posto immediatamente di fronte ai varchi di passaggio alla zona di disimpegno, viene individuato come "Ripostiglio". Nella realtà, questo altro non è che il vano ascensore. Quanto riscontrato dal sottoscritto è anche riportato nella Perizia Giurata del 1986 a firma di tecnico abilitato.

Le finiture rispecchiano le tipologie degli anni in cui lo stabile fu edificato: infissi esterni in alluminio annodizzato con vetro singolo e avvolgibile, porte interne in legno, tamburato; nei servizi igienici sanitari e rubinetterie di livello standard medio, con pavimentazioni e rivestimenti in gress porcellanato.

- Stato di possesso immobile -

L'unità immobiliare considerata, facente parte degli immobili sottoposti a procedura di pignoramento, risulta nella piena ed effettiva disponibilità dei sig.ri xxxxxxxx i quali risultano qui residenti e domiciliati dal 19/09/2007. Come d'altronde è facile verificare dalla lettura del loro Certificato di Residenza, emesso dal comune di Cessaniti in data 09/02/2022 (all. 12).

Dallo studio della Certificazione Notarile (all. 11), a firma della dott.ssa xxxxxx, notaio iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, si deduce che l'immobile, individuato catastalmente dalle coordinate Fg. 3, p.lla 355, sub 2, Cat. A/3, è nella disponibilità dei debitori dal 16/07/2007, allorquando, in seguito alla stipula di un Atto di Compravendita (rep. n. 3663/1478 e trascritto a

Vibo Valentia il 23/07/2007 n. 3280/4911) ad opera del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, ne divennero gli effettivi proprietari (all. 10).

Sul bene insistono due atti di pignoramento. Il primo del 03 ottobre 2016 (reg. gen. 5653 – reg. part. 4582 – Atto Giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia – VV – in data 05 settembre 2016, rep. n. 1292) a favore xxxxxxxxxxxxxxxx. con sede a xxxxx. Il secondo del 19 novembre 2021 (reg. gen. 6334 – reg. part. 5528 – Atto Giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia – VV – in data 25 ottobre 2021, rep. n. 1328) a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxx.

– Esistenza di formalità, vincoli o oneri –

L'appartamento così individuato, è parte integrante di un più ampio edificio pluripiano, sul quale non sono stati individuati gli ordinari oneri di natura condominiale, quali la pulizia e il consumo di energia elettrica, riferita all'illuminazione, delle parti comuni dello stabile, visto l'uso "familiaristico" che ne fa la proprietà. Altresì non vi sono oneri riguardanti il mantenimento dell'impianto ascensore, in quanto lo stesso non risulta mai installato, pur esistendo il vano.

E' da specificare che, ad oggi, lo stabile, rappresentato catastalmente al fg. 3, p.lla 355, ricade in zona C1 – così come individuato dal P.R.G.C., approvato con decreto della Regione Calabria, nel 2001.

Nel P.S.C., adottato dal Consiglio Comunale di Cessaniti nel 2018, individua la zona come "Sub-ambito di completamento a prevalenza residenziale". I parametri regolatori delle zone di riferimento dei due strumenti urbanistici (P.R.G.C. e P.S.C.), sono riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dagli uffici comunali il 16/02/2022 (all. 13).

E' evidente che dai parametri forniti dalle N.T.A. si desumono i vincoli urbanistici che sono riportati nell'allegato del CDU. Inoltre, nel già citato CDU viene riportato che relativamente al bene in oggetto non esistono provvedimenti comunali di divieto di disposizione o d'acquisizione al patrimonio comunale, né esistono provvedimenti sanzionatori, che il terreno su cui sorge il fabbricato nell'area di riferimento alla L. n. 353 del 21/11/2000 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi) per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti. Altresì non esiste nessun tipo di vincolo storico, culturale o archeologico, né atti di asservimento urbanistico o esistenza di diritti demaniali.

Oltre la trascrizione sul bene, oggetto della procedura esecutiva n° 59/2021, esiste quella del 03 ottobre 2016 (reg. gen. 5653 – reg. part. 4582 – Atto Giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia – VV – in data 05 settembre 2016, rep. n. 1292) a favore della xxxxxxxx con sede a xxxxx.

– Regolarità edilizia-urbanistica e catastale –

Come si evince dallo studio dell'Atto di Compravendita a firma della Notaio dott.ssa xxxxxxxx e dalla documentazione, fornita dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del comune di Cessaniti (all. 10), si

evince quello che è stato il percorso autorizzativo finalizzato alla realizzazione del fabbricato e delle opere di perimetrazione dell'area, ovvero:

- progetto architettonico, riguardante “la costruzione di un fabbricato rurale a due piani fuori terra” – Concessione Edilizia prot. n. 248 del 21/01/1985 – pratica edilizia n. 2 anno 1985, di cui non è stato rinvenuto alcun allegato grafico (all. 4);
- progetto architettonico relativo ai lavori di realizzazione recinzione con rilascio di Concessione Edilizia (pratica edilizia n.6) rilasciata il 6 aprile del 1988;
- Progetto e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 50 del 4 luglio 1997 relativa alla Domanda di Condono presentata dell'allora proprietà prot. n.2750 del 30 luglio 1986 (all.ti **5, 7, 8**);

Dall'osservazione *de visu* della facciata principale con ciò che viene rappresentato nel Progetto in Sanatoria, nella tavola “prospetto principale”, e da quanto si può apprendere dalla lettura dell'allegata relazione tecnica, la copertura oggi visibile è stata realizzata difformemente da quanto previsto. Con la pratica di condono, presentata il 30/06/1986, la vecchia proprietà ha condonato quella parte di superficie realizzata in difformità a quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia n. 248 del 1985. L'organizzazione planimetrica dell'immobile (sub 2) risulta conforme a quanto rappresentato nel Progetto in Sanatoria ad esclusione del locale segnalato nella Sanatoria ripostiglio ma che nella realtà è un vano ascensore.

Per ciò che riguarda la regolarità catastale, è giusto osservare che dal rilievo effettuato in loco, lo stato di fatto risulta conforme in tutte le sue parti a ciò che è rappresentato nella relativa planimetria catastale, rilasciata il 10/01/2022, ad eccezione della già richiamata imprecisione: ovvero, sugli elaborati planimetrici viene erroneamente riportato un ambiente destinato a ripostiglio che nella realtà altro non è che il vano ascensore. L'intestazione catastale risulta volturata, dopo la stipula dell'atto di acquisto a nome degli effettivi proprietari. Ad oggi, la documentazione catastale in atti, presenta delle imperfezioni e il sottoscritto tecnico ritiene, che si possa e si debba procedere alla regolarizzazione delle carenze catastali, necessaria al trasferimento immobiliare, solo dopo l'eventuale aggiudicazione. così come disposto dall'Ill.mmo Giudice (all. 9).

Non risulta agli atti documentazione ai sensi dell'art. 46 del D.Lvo 378/01 (nullità atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata antecedentemente al 17/03/1985) e dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 (accertamento conformità), né risulta rinvenuta alcuna dichiarazione di abitabilità.

– Ricerca del valore di mercato -

Il metodo utilizzato, ritenuto assolutamente idoneo al conseguimento del più probabile valore di mercato, è il Criterio di Stima per Confronto Diretto o Comparativo. Si determinerà quindi il valore normale dell'immobile urbano, supposto in condizioni soddisfacenti, eseguendo in un secondo momento le detrazioni del caso.

I parametri, che hanno influito sui valori ottenuti dalla consultazione delle valutazioni diffuse dalla fitta rete delle principali Agenzie Immobiliari e quelli forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), come già espresso in precedenza sono stati:

- stato conservativo della costruzione;
- costo al mq del nuovo/ristrutturato;
- valutazione dell'eventuale intervento da eseguire per il completo uso dell'immobile.

Dall'incrocio dei dati su ricordati si potrà percepire l'appetibilità dell'immobile sul mercato immobiliare.

Si è proceduto ad una prima comparazione, consultando i prezzi di vendita, di immobili simili sul territorio del comune di Cessaniti, sui siti specializzati delle più importanti Agenzie Immobiliari, determinando un primo valore di mercato al mq:

- immobile in vendita in via S. Francesco – da Homepal -: **652,00 €/mq;**
- immobile in vendita in via Kuliscioff – da privato -: **440,00 €/mq;**
- immobile in vendita in via Paradisoni (in corso di costruzione) – da privato -: **275,00 €/mq;**

il valore medio di queste compravendite è **455,00 €/mq;**

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), tenendo conto della destinazione urbanistica prevista dal PSC e rappresentato nel C.D.U., si ricava un valore oscillante, per le abitazioni di tipo economico, da **320,00 €/mq a 390,00 €/mq.** (all. 15).

Considerando il valore medio delle compravendite e il valore più basso (visto lo stato conservativo dell'immobile da periziare), fornito dall'O.M.I., si ottiene una media di **387,50 €/mq.**, che si può considerare come il più probabile valore di mercato degli immobili a destinazione abitativa.

Considerando quindi l'età dell'edificio, lo stato conservativo dell'immobile, la presenza dei climatizzatori, il costo dei lavori da eseguire, la posizione dell'unità abitativa rispetto all'arteria stradale più importante della zona (Strada Provinciale n.80) e il contesto urbano, si può determinare un valore unitario di **410,00 €/mq.**

Dal rilievo effettuato in loco, dallo studio della documentazione fornita dagli uffici comunali e da quella catastale dell'immobile, si desume che le superfici lorde dell'unità immobiliare, si possono così suddividere:

Abitazione	Mq. 180,00
------------------	------------

Rendendo omogenee le superfici lorde delle pertinenze di uso esclusivo, attraverso dei parametri, i cosiddetti *coefficienti di differenziazione*, forniti dalle norme UNI 10750, si ottiene la superficie commerciale dell'immobile:

dest. uso	Sup. reale	coeff. di diff.	Sup. comm.
Abitazione	Mq. 180,00	1	Mq. 180,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Mq. 180,00

Quindi **il più probabile valore di mercato**, riferito all'immobile individuato al Fg. 3, p.lla 355, sub. 2, cat. A/3 è:

$$\mathbf{Vmr = Sup.utile \times Val.unit. = mq \mathbf{180,00} \times \mathbf{\text{€} 410,00} = \mathbf{\text{€} 73.800,00}}$$

che è il **più probabile valore di mercato dell'immobile** pignorato al debitore.

E' auspicabile un unico lotto di vendita a riguardo, vista anche la presenza del vano ascensore, individuato all'interno dell'abitazione dei sig.ri xxxxxxxx, comprendente il sub 2 (abitazione principale – A/3) e il sub 7, individuato al piano secondo, avente quest'ultimo funzione di filtro di accesso al terrazzo, pur essendo, catastalmente, individuato con destinazione A/3.

– Spese di Gestione –

Dal sopralluogo effettuato e dalle notizie raccolte, è possibile affermare che:

- non sono mai stati eseguiti lavori di manutenzione, né ad oggi ne sono previsti alcuni. Di conseguenza non vi sono costi di manutenzione, già deliberati o da deliberare, né tantomeno debiti a riguardo;
- non esistono spese spese condominiali per la gestione ordinaria (corrente elettrica, spese di pulizia etc.), visto che l'immobile è destinato ad esclusivo uso xxxxxxxxxxxx, né tantomeno risulta costituito il condominio o nominato alcun amministratore.

– Formalità (iscrizioni e trascrizioni) –

Le formalità accertate, da cancellare dopo la vendita, sono:

- Iscrizione Contro del 23/07/2007 Reg. Part.1416, Reg. Gen. 4912, Rep. 3664/1479 del 16/07/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Nessun onere economico per la cancellazione.

- Trascrizione nn. 4582/5653 del 3 ottobre 2016 su Vibo Valentia – Verbale di Pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Vibo Valentia il 5 settembre 2016, rep.n. 1292;
- Trascrizione nn. 5528/6334 del 19 novembre 2021 su Vibo Valentia – Verbale di Pignoramento immobili notificato dall'Unep, presso il Tribunale di Vibo Valentia, il 25 ottobre 2021, rep.n. 1328;

Le spese per la cancellazione della trascrizione ammontano ad **€ 294,00** cadauno.

– Costi per lo Smaltimento –

Non sono stati rilevati materiali, potenzialmente pericolosi e inquinanti, da smaltire in base alla normativa di legge.

Allegati di Riferimento – immobile Fg 3, p.lla 355, sub 2 – Comune di Cessaniti

- *(all. 1b) Documentazione Catastale al 01/03/2022;*
- *(all. 1c) Documentazione Fotografica;*

all. 1b - Documentazione Catastale -

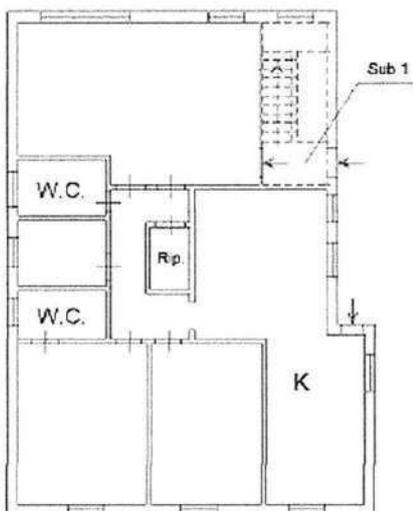
Data: 10/01/2022 - n. T77598 - Richiedente: BRBMRZ6SP18F537Q

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Denominazione protocollo n. VV0006429del. 17/02/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cessaniti Contrada Maiorana civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sessione: Foglio: 3 Particella: 355 Subalterno: 2	Compilata da: ██████████ Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Vibo Valentia N. 21B

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra

h 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2022 - Comune di CESSANITI(CS81) - < Foglio 3 - Particella 355 - Subalterno 2 - CONTRADA MAIORANA n. SNC Piano T



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2022 - n. T77598 - Richiedente: BRBMRZ6SP18F537Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/01/2022

Dati identificativi: Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355

Classamento:

Rendita: **Euro 216,91**

Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 2

Indirizzo: **CONTRADA MAIORANA n. SNC Piano T**

Dati di superficie: Totale: **176 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **176 m²**

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 [REDACTED]

> 2. [REDACTED]

nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 [REDACTED]

> Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 2

> Indirizzo

📅 dal 26/02/1987 al 17/02/2017 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio **3** Particella **355** Subalterno **2**

CONTRADA MAIORANA Piano T

Partita: **1351**

📅 dal 17/02/2017

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
17/02/2017 Pratica n. VV0006429 in atti dal 17/02/2017
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
1100.1/2017)

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio **3** Particella **355** Subalterno **2**

CONTRADA MAIORANA n. SNC Piano T

> Dati di classamento

📅 dal 26/02/1987 al 26/02/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio **3** Particella **355** Subalterno **2**

Partita: **1351**

📅 dal 26/02/1987 al 01/01/1992

VARIAZIONE del 26/02/1987 in atti dal 25/03/1999
CLS-P.F. (n. 59G.1/1987)

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio **3** Particella **355** Subalterno **2**

Rendita: **Lire 800**

Categoria **A/3⁰¹**, Classe **2**, Consistenza **8 vani**

Partita: **1351**

📅 dal 01/01/1992 al 13/08/2002

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio **3** Particella **355** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 293,35**

Rendita: **Lire 568.000**

Categoria **A/3⁰¹**, Classe **2**, Consistenza **8 vani**

Partita: **1351**

📅 dal 13/08/2002 al 17/02/2017

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 2

Rendita: **Euro 231,37**

Categoria **A/3⁹¹**, Classe 2, Consistenza **8 vani**

Partita: **1351**

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

📅 dal 17/02/2017 al 17/02/2018

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 2

Rendita: **Euro 216,91**

Categoria **A/3⁹¹**, Classe 2, Consistenza **7,5 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/02/2017 Pratica n. VV0006429 in atti dal 17/02/2017
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1100.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 17/02/2018

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 2

Rendita: **Euro 216,91**

Categoria **A/3⁹¹**, Classe 2, Consistenza **7,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2018 Pratica n. VV0009536 in atti dal 17/02/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2963.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

➤ **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015 al 17/02/2017

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 2

Totale: **176 m²**

Totale escluse aree scoperte : **176 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/02/1987, prot. n. 59G

📅 dal 17/02/2017

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 2

Totale: **176 m²**

Totale escluse aree scoperte : **176 m²**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/02/2017 Pratica n. VV0006429 in atti dal 17/02/2017 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1100.1/2017) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/02/2017, prot. n. VV0006429

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CESSANITI (C581)(VV) Foglio 3 Particella 355 Sub. 2

- > 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
(C [REDACTED])
na [REDACTED]
☐ dall'impianto al 16/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 1. [REDACTED] 2. Atto del 16/07/2007. Pubblico ufficiale [REDACTED]
(C [REDACTED]) Repertorio n. [REDACTED]
na [REDACTED] 3663 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
☐ dal 16/07/2007 Unico n. 3280.1/2007 Reparto PI di VIBO VALENTIA in
Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED] atti dal 25/07/2007
[REDACTED]
dall'atto 2)
- > 2. [REDACTED]
(C [REDACTED])
nata a [REDACTED]
☐ dal 16/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

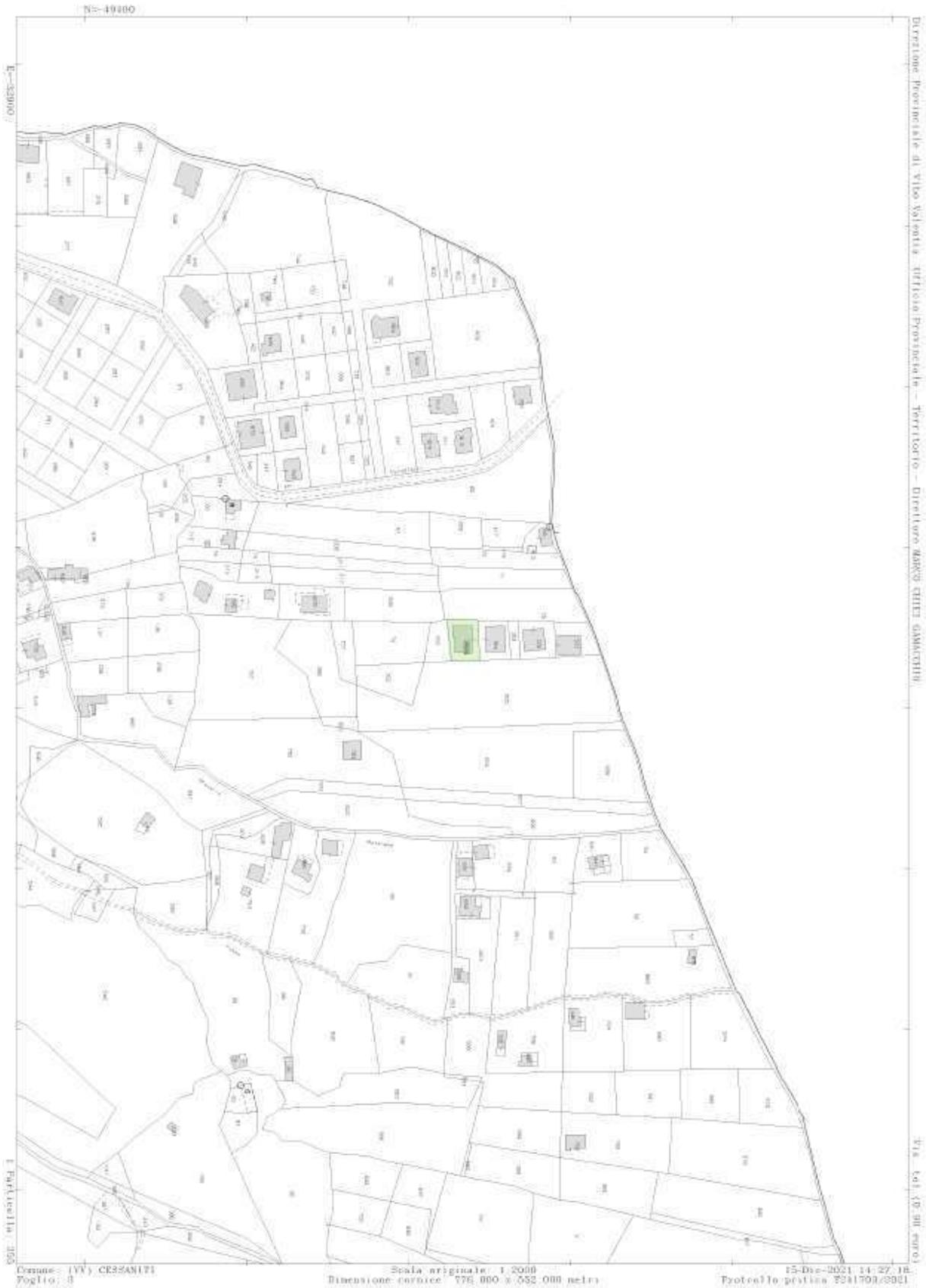
Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 314 del 13/01/2022 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: BARBUTO

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Foglio 3 – Comune di Cessaniti (VV)



all. 1c - Documentazione Fotografica -



Foto 1 – esterno fabbricato con ingresso su stradina privata



Foto 2 – ingresso fabbricato con individuazione U.I. (piano terra)

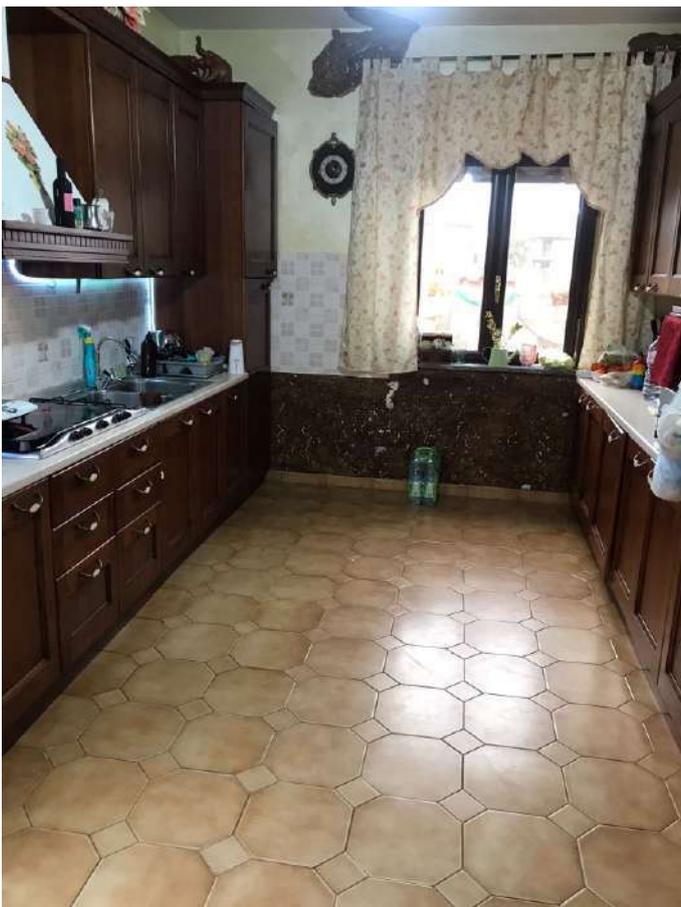


Foto 3 – Cucina Sub 2 (piano terra)



Foto 4 – Soggiorno Sub 2 (piano terra)



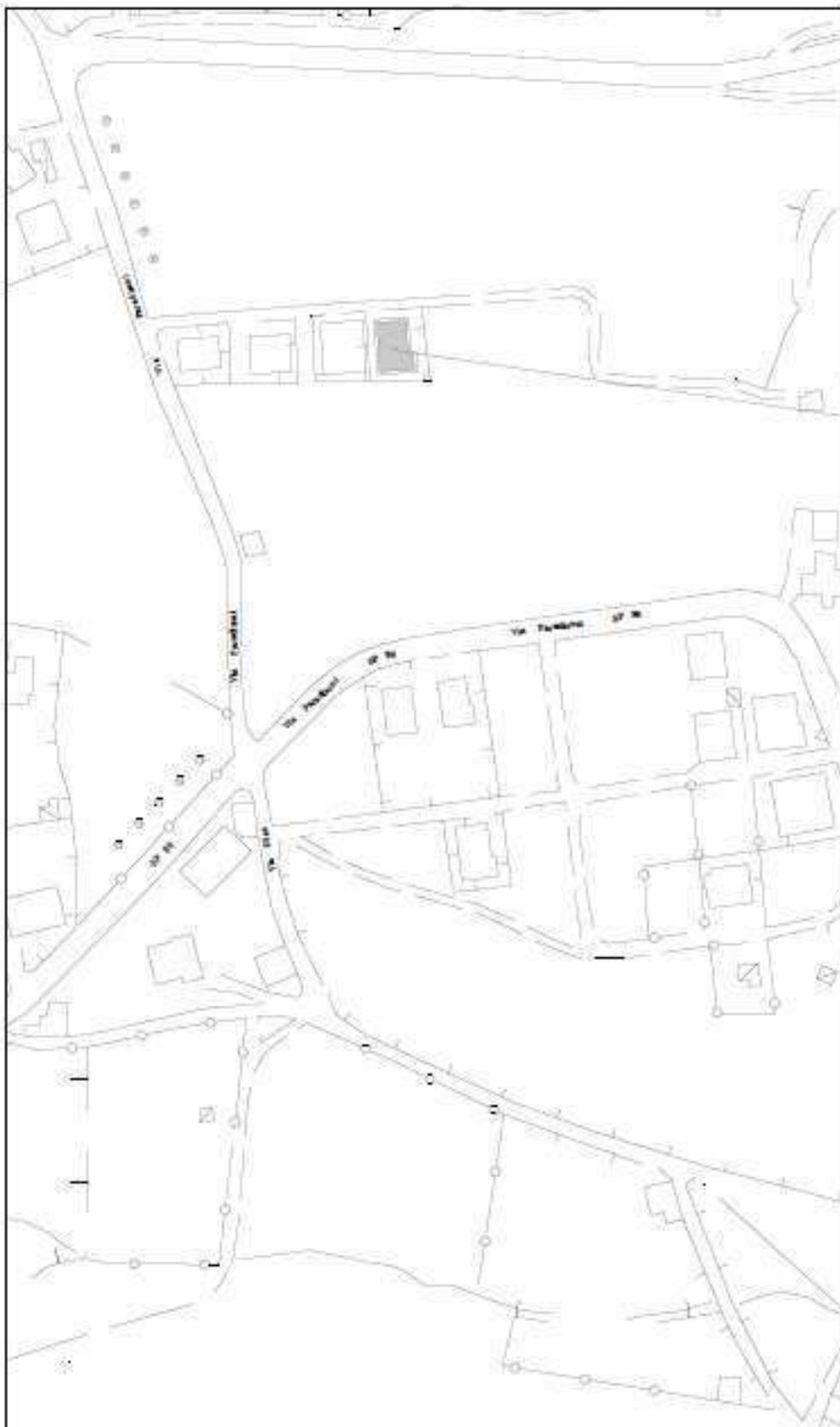
Foto 5 – Salone Sub 2 (piano terra)



Foto 6 – Servizio Igienico Sub 2 (piano terra)

3.1.2 – U. I. sita in Cessaniti, c.da Maiorana, via Paradisoni – Fig. 3, p.lla 355, sub 3, Cat. A/3 –

all. 2a - Aerofotogrammetria con individuazione Immobile –



Immobile (p.lla 355, sub 3) oggetto di valutazione

- Comunicazioni e svolgimento operazioni peritali -

Dopo giusta comunicazione inviata alle parti (all. 1), le operazioni peritali dell'immobile, oggetto del presente paragrafo, sono state effettuate il 17 gennaio e il 12 febbraio 2022, causa operazioni di rilievo puntuale delle parti ritenute discordanti rispetto alla documentazione pervenuta al sottoscritto a seguito di accesso agli atti. Il tutto si è svolto alla continua e collaborativa presenza della proprietà. Sul luogo si è riusciti, senza alcuna difficoltà, ad effettuare tutte le operazioni necessarie al rilievo dell'organizzazione planimetrica e delle misure dell'unità immobiliare ed effettuate le foto necessarie.

- Identificazione catastale del bene -

L'immobile è individuabile attraverso le coordinate catastali, al Fg. 3, p.lla 355, sub 3, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), piano primo, comune di Cessaniti, così come si può verificare attraverso le Visure rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Catasto Fabbricati. La proprietà risulta in testa a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (all.2b).

Per come verificato ed estrapolato dalla visura storica – Catasto Terreni – l'estensione della particella su cui sorge il fabbricato ha una superficie catastale di 460 mq. Dallo studio dell'estratto del Foglio di Mappa e dall'osservazione in loco si sono verificati i confini catastali della particella in oggetto riscontrando una difformità non imputabile alla proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura. L'accesso alla proprietà avviene da una traversa di via Paradisoni, probabilmente privata, che non è riportata sull'estratto del Foglio di Mappa. Gli altri lati della proprietà, risultano confinanti, e verificati, con p.lle 333, 78 e 354. (all.2b).

L'unità immobiliare, catastalmente così individuata, è oggetto dell'Atto di Pignoramento, Cron. Modello C 1328/O Unep, depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia il 21 ottobre 2021, dep. n.1544/0 (all. 14). Tale proprietà proviene agli esecutati in forza di un Atto di Compravendita (Rep. n°3663 del 16 luglio 2007) a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (all. 10).

- Sommario inquadramento e descrizione del bene -

Contrada Maiorana è individuata sulla strada che da Pannaconi (frazione di Cessaniti) conduce sulla costa vibonese. Il fabbricato multipiano, nel quale sono individuati gli immobili oggetto della presente perizia di valutazione immobiliare (all. 2a), individua i propri ingressi su una strada privata, a sua volta posizionata perpendicolarmente a via Paradisoni, tra le arterie principali di collegamento del piccolo centro vibonese alla costa.

Il fabbricato è costituito da n. 3 piani fuori terra, avente una zona di pertinenza esclusiva che corre su tutti i lati, e che funge da filtro tra lo spazio esterno e il corpo di fabbrica, individuato catastalmente al fg. 3, p.lla 355. E' bene specificare che tale zona di pertinenza, risulta catastalmente come bene comune non censibile, individuata da proprie coordinate catastali, risultando a tutti gli effetti area pertinenziale dell'intero edificio,

avente un doppio ingresso carrabile. L'edificio appare incompleto nelle rifiniture di facciata, ad esclusione della zoccolatura realizzata in pietra incerta. La struttura portante è in C.A., con tampognatura tradizionale a cassa vuota non coibentata, finita con intonaci pronta per la tinteggiatura esterna. Questa lavorazione mai eseguita.

L'unità immobiliare, con ingresso sulla zona comune definita catastalmente non censibile (sub 1 – all. 9), si sviluppa planimetricamente, secondo uno schema di organizzazione distributiva degli ambienti abitativi, piuttosto semplice, ovvero, volgendo lo sguardo verso sinistra appena entrati nel disimpegno, in successione, si possono osservare: camera da letto, bagno, camera da letto e cucina (all. 2c – doc. fotografica). Lo stato di conservazione dell'immobile risulta discreto e non necessita di interventi di manutenzione ordinaria immediati. All'interno dell'unità immobiliare non è stato rilevato alcun impianto di riscaldamento. Questo appartamento risulta momentaneamente è inutilizzato da xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Dal confronto di ciò che si è osservato durante le fasi dei sopralluoghi, da ciò che è rappresentato sulla planimetria catastale e ciò che è rappresentato sulle planimetrie allegate alle progettazioni architettoniche, il sottoscritto ha riscontrato:

- nella zona comune viene rappresentato erroneamente un ripostiglio. Nelle realtà questo è il vano ascensore;
- la planimetria catastale, relativa al sub in oggetto, e la planimetria riportata nella pratica di Sanatoria, risultano conformi allo stato di fatto;
- la superficie catastale, riportata nelle visure storiche risulta difforme da quanto rilevato dal sottoscritto;
- dallo studio dell'elaborato planimetrico si potrebbe intendere che l'ambiente erroneamente individuato come ripostiglio viene incluso nella superficie del sub 3.

Le finiture rispecchiano le tipologie degli anni in cui lo stabile fu edificato: infissi esterni in acciaio annodizzato con vetro singolo, porte interne anch'esse in legno, tamburato; nei servizi igienici, i sanitari e le rubinetterie risultano di livello standard medio, con pavimentazioni e rivestimenti in gress porcellanato.

- Stato di possesso immobile -

L'unità immobiliare considerata, facente parte degli immobili sottoposti a procedura di pignoramento, risulta nella piena ed effettiva disponibilità dei sig.ri xxxxxxxx i quali risultano qui residenti e domiciliati dal 19/09/2007. Come d'altronde è facile verificare dalla lettura del loro Certificato di Residenza, emesso dal comune di Cessaniti in data 09/02/2022 (all. 12).

Dallo studio della Certificazione Notarile (all. 11), a firma della dott.ssa xxxxxxxx, notaio iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, si deduce che l'immobile, individuato catastalmente dalle coordinate Fg. 3, p.lla 355, sub 3, Cat. A/3, è nella disponibilità dei debitori dal 16/07/2007, allorquando, in seguito alla stipula di un Atto di Compravendita (rep. n. 3663/1478 e trascritto a Vibo Valentia il 23/07/2007 n. 3280/4911) ad opera del Notaio dott.ssa xxxxxxxxxxxx, ne diventarono gli effettivi proprietari (all. 10).

Sul bene insistono due atti di pignoramento. Il primo del 03 ottobre 2016 (reg. gen. 5653 – reg. part. 4582 – Atto Giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia – VV – in data 05 settembre 2016, rep. n. 1292) a favore xxxxxxxxxx con sede a xxxxx. Il secondo del 19 novembre 2021 (reg. gen. 6334 – reg. part. 5528 – Atto Giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia – VV – in data 25 ottobre 2021, rep. n. 1328) a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx.

– Esistenza di formalità, vincoli o oneri –

L'appartamento così individuato, è parte integrante di un più ampio edificio pluripiano, sul quale non sono stati individuati gli ordinari oneri di natura condominiale, quali la pulizia e il consumo di energia elettrica, riferita all'illuminazione, delle parti comuni dello stabile, visto l'uso "familiaristico" che ne fa la proprietà. Altresì non vi sono oneri riguardanti il mantenimento dell'impianto ascensore, in quanto lo stesso non risulta mai installato, pur esistendo il vano.

E' da specificare che, ad oggi, lo stabile, rappresentato catastalmente al fg. 3, p.lla 355, ricade in zona C1 – così come individuato dal P.R.G.C., approvato con decreto della Regione Calabria, nel 2001.

Nel P.S.C., adottato dal Consiglio Comunale di Cessaniti nel 2018, individua la zona come "Sub-ambito di completamento a prevalenza residenziale".

I parametri regolatori delle zone di riferimento dei due strumenti urbanistici (P.R.G.C. e P.S.C.), sono riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dagli uffici comunali il 16/02/2022 (all. 13).

E' evidente che dai parametri forniti dalle N.T.A. si desumono i vincoli urbanistici che sono riportati nell'allegato del CDU. Inoltre, nel già citato CDU viene riportato che relativamente al bene in oggetto non esistono provvedimenti comunali di divieto di disposizione o d'acquisizione al patrimonio comunale, né esistono provvedimenti sanzionatori, che il terreno su cui sorge il fabbricato nell'area di riferimento alla L. n. 353 del 21/11/2000 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi) per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti.

Su di esso non esiste nessun tipo di vincolo storico, culturale o archeologico, né atti di asservimento urbanistico o esistenza di diritti demaniali.

Oltre la trascrizione sul bene, oggetto della procedura esecutiva n° 59/2021, esiste quella del 03 ottobre 2016 (reg. gen. 5653 – reg. part. 4582 – Atto Giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia – VV – in data 05 settembre 2016, rep. n. 1292) a favore xxxxxxxx con sede a xxxxx.

– Regolarità edilizia-urbanistica e catastale –

Come si evince dallo studio dell'Atto di Compravendita a firma della Notaio xxxxxxxxxxxx e dalla documentazione, fornita dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del comune di Cessaniti (all. 10), si evince quello che è stato il percorso autorizzativo finalizzato alla realizzazione del fabbricato e delle opere di perimetrazione dell'area, ovvero:

- progetto architettonico, riguardante “la costruzione di un fabbricato rurale a due piani fuori terra” – Concessione Edilizia prot. n. 248 del 21/01/1985 – pratica edilizia n. 2 anno 1985, di cui non è stato rinvenuto alcun allegato grafico (all. 4);
- progetto architettonico relativo ai lavori di realizzazione recinzione con rilascio di Concessione Edilizia (pratica edilizia n.6) rilasciata il 6 aprile del 1988;
- Progetto e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 50 del 4 luglio 1997 relativa alla Domanda di Condono presentata dell’allora proprietà prot. n.2750 del 30 luglio 1986 (all.ti 5, 7, 8);

Dall’osservazione *de visu* della facciata principale con ciò che viene rappresentato nel Progetto in Sanatoria, nella tavola “prospetto principale”, e da quanto si può apprendere dalla lettura dell’allegata relazione tecnica, la copertura oggi visibile è stata realizzata difformemente da quanto previsto. Con la pratica di condono, presentata il 30/06/1986, la vecchia proprietà ha condonato quella parte di superficie realizzata in difformità a quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia n.248 del 1985. L’organizzazione planimetrica dell’immobile (sub 3) risulta conforme a quanto rappresentato nel Progetto in Sanatoria ad esclusione del locale segnalato nella Sanatoria ripostiglio ma che nella realtà è un vano ascensore.

Per ciò che riguarda la regolarità catastale è giusto osservare che dalle operazioni di sopralluogo non è emersa alcuna difformità dell’U.I. in oggetto rispetto a ciò che è rappresentato nella relativa planimetria catastale. La perimetrazione del fabbricato risulta conforme a ciò che è riportato sul relativo Foglio di mappa. Ovvero, secondo quello che viene rappresentato nella planimetria catastale, rilasciata il 10/01/2022, l’immobile risulta avere una distribuzione degli ambienti conforme allo stato di fatto. Da evidenziare che sulla visura storica catastale, non viene riportata la misura esatta della superficie. L’intestazione catastale risulta volturata a nome dell’effettivo proprietario. Ad oggi, la documentazione catastale in atti, presenta delle imperfezioni e il sottoscritto tecnico ritiene, che si possa e si debba procedere alla regolarizzazione delle carenze catastali, necessaria al trasferimento immobiliare, solo dopo l’eventuale aggiudicazione, così come disposto dall’Ill.mmo Giudice (all. 9).

Non risulta agli atti documentazione ai sensi dell’art. 46 del D.Lvo 378/01 (nullità atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata antecedentemente al 17/03/1985) e dell’art. 36 del DPR n° 380/2001 (accertamento conformità), né risulta rinvenuta alcuna dichiarazione di agibilità.

– Ricerca del valore di mercato –

Il metodo utilizzato, ritenuto assolutamente idoneo al conseguimento del più probabile valore di mercato, è il Criterio di Stima per Confronto Diretto o Comparativo. Si determinerà quindi il valore normale dell’immobile urbano, supposto in condizioni soddisfacenti, eseguendo in un secondo momento le detrazioni del caso.

I parametri, che hanno influito sui valori ottenuti dalla consultazione delle valutazioni diffuse dalla fitta rete delle principali Agenzie Immobiliari e quelli forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari attraverso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), come già espresso in precedenza sono stati:

- stato conservativo della costruzione;
- costo al mq del nuovo/ristrutturato;
- valutazione dell'eventuale intervento da eseguire per il completo uso dell'immobile.

Dall'incrocio dei dati su ricordati si potrà percepire l'appetibilità dell'immobile sul mercato immobiliare.

Si è proceduto ad una prima comparazione, consultando i prezzi di vendita, di immobili simili sul territorio del comune di Cessaniti, sui siti specializzati delle più importanti Agenzie Immobiliari, determinando un primo valore di mercato al mq:

- immobile in vendita in via S. Francesco – da Homepal -: **652,00 €/mq;**
- immobile in vendita in via Kuliscioff – da privato -: **440,00 €/mq;**
- immobile in vendita in via Paradisoni (in corso di costruzione) – da privato -: **275,00 €/mq;**

il valore medio di queste compravendite è **455,00 €/mq;**

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), tenendo conto della destinazione urbanistica prevista dal PSC e rappresentato nel C.D.U., si ricava un valore oscillante, per le abitazioni di tipo economico, da **320,00 €/mq** a **390,00 €/mq**. (all. 15).

Considerando il valore medio delle compravendite e il valore più basso (visto lo stato conservativo dell'immobile da periziare), fornito dall'O.M.I., si ottiene una media di **387,50 €/mq.**, che si può considerare come il più probabile valore di mercato degli immobili a destinazione abitativa.

Considerando quindi l'età dell'edificio, lo stato conservativo dell'immobile, il costo dei lavori da eseguire, la posizione dell'unità abitativa rispetto all'arteria stradale più importante della zona (Strada Provinciale n.80) e il contesto urbano, si può determinare un valore unitario di **390,00 €/mq.**

Dal rilievo effettuato in loco, dallo studio della documentazione fornita dagli uffici comunali e da quella catastale dell'immobile, si desume che le superfici lorde dell'unità immobiliare, si possono così suddividere:

Abitazione	Mq. 74,00
Balconi Scoperti	Mq. 18,00

Rendendo omogenee le superfici lorde delle pertinenze di uso esclusivo, attraverso dei parametri, i cosiddetti *coefficienti di differenziazione*, forniti dalle norme UNI 10750, si ottiene la superficie commerciale dell'immobile:

dest. uso	Sup. reale	coeff. di diff.	Sup. comm.
Abitazione	Mq. 74,00	1	Mq. 74,00
Balconi Scoperti	Mq. 18,00	0,25	Mq. 4,50

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Mq. 78,50

Quindi il **più probabile valore di mercato**, riferito all'immobile individuato al Fg. 3, p.lla 355, sub. 3, cat. A/3 è:

$V_{mr} = \text{Sup. utile} \times \text{Val. unit.} = \text{mq } 78,50 \times \text{€ } 390,00 = \text{€ } 30.615,00$
--

che è il **più probabile valore di mercato dell'immobile** pignorato al debitore.

E' auspicabile un unico lotto di vendita a riguardo.

– Spese di Gestione –

Dal sopralluogo effettuato e dalle notizie raccolte, è possibile affermare che:

- non sono mai stati eseguiti lavori di manutenzione, né ad oggi ne sono previsti alcuni. Di conseguenza non vi sono costi di manutenzione, già deliberati o da deliberare, né tantomeno debiti a riguardo;
- non esistono spese spese condominiali per la gestione ordinaria (corrente elettrica, spese di pulizia etc.), visto che l'immobile è destinato ad esclusivo uso xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, né tantomeno risulta costituito il condominio o nominato alcun amministratore.

– Formalità (iscrizioni e trascrizioni) –

Le formalità accertate, da cancellare dopo la vendita, sono:

- Iscrizione Contro del 23/07/2007 Reg. Part.1416, Reg. Gen. 4912, Rep. 3664/1479 del 16/07/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Nessun onere economico per la cancellazione.

- Trascrizione nn. 4582/5653 del 3 ottobre 2016 su Vibo Valentia – Verbale di Pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Vibo Valentia il 5 settembre 2016, rep.n. 1292;
- Trascrizione nn. 5528/6334 del 19 novembre 2021 su Vibo Valentia – Verbale di Pignoramento immobili notificato dall'Unep, presso il Tribunale di Vibo Valentia, il 25 ottobre 2021, rep.n. 1328;

Le spese per la cancellazione delle trascrizioni ammontano ad € **294,00** cadauno.

– Costi per lo Smaltimento –

Non sono stati rilevati materiali, potenzialmente pericolosi e inquinanti, da smaltire in base alla normativa di legge.

Allegati di Riferimento – immobile Fg 3, p.lla 355, sub 3 – Comune di Cessaniti

- *(all. 2b) Documentazione Catastale al 01/03/2022;*
- *(all. 2c) Documentazione Fotografica;*

all. 2b - Documentazione Catastale –

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vibo Valentia**

Dichiarazione protocollo n. VV0006429 del 17/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cessaniti

Contrada Maiorana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 355
Subalterno: 3

Compilata da:

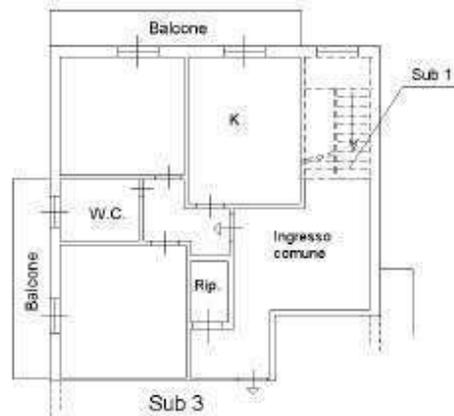
[REDACTED]
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Vibo Valentia

N. 21B

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo h 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2022 - Comune di CESSANITI (CS8) - < Foglio 3 - Particella 355 - Subalterno 3 - CONTRADA MAIORANA n. SNC Piano I



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2022 - n. T77606 - Richiedente: BRBMRZ68P18F537Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/01/2022

Dati identificativi: Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella **355** Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella **355**

Classamento:

Rendita: **Euro 101,23**

Categoria **A/3⁹¹**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio 3 Particella **355** Subalterno 3

Indirizzo: **CONTRADA MAIORANA n. SNC Piano 1**

Dati di superficie: Totale: **108 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **103 m²**

> Intestati catastali

> 1.

nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> 2.

nata a

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella **355** Subalterno 3

> **Indirizzo**

📅 dal 26/02/1987 al 17/02/2017 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 3
CONTRADA MAIORANA Piano 1
Partita: 1351

📅 dal 17/02/2017

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
17/02/2017 Pratica n. VV0006429 in atti dal 17/02/2017
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
1100.1/2017)

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 3
CONTRADA MAIORANA n. SNC Piano 1

> **Dati di classamento**

📅 dal 26/02/1987 al 26/02/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 3
Partita: 1351

📅 dal 26/02/1987 al 01/01/1992

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/02/1987 in atti
dal 19/09/1990 (n. 59G/1987)

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 3
Rendita: Lire 400
Categoria A/3⁹, Classe 2, Consistenza 4 vani
Partita: 1351

📅 dal 01/01/1992 al 13/08/2002

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 3
Rendita: Euro 146,67
Rendita: Lire 284.000
Categoria A/3⁹, Classe 2, Consistenza 4 vani
Partita: 1351

📅 dal 13/08/2002 al 17/02/2017

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 3
Rendita: **Euro 115,69**
Categoria **A/3⁹¹**, Classe 2, Consistenza **4 vani**
Partita: 1351

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

📅 dal 17/02/2017 al 17/02/2018

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 3
Rendita: **Euro 101,23**
Categoria **A/3⁹¹**, Classe 2, Consistenza **3,5 vani**

DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/02/2017 Pratica n. VV0006429 in atti dal 17/02/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1100.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 17/02/2018

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 3
Rendita: **Euro 101,23**
Categoria **A/3⁹¹**, Classe 2, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2018 Pratica n. VV0009536 in atti dal 17/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2963.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015 al 17/02/2017

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 3
Totale: **79 m²**
Totale escluse aree scoperte : **75 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/02/1987, prot. n. 59G

📅 dal 17/02/2017

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 3
Totale: **108 m²**
Totale escluse aree scoperte : **103 m²**

DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/02/2017 Pratica n. VV0006429 in atti dal 17/02/2017 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1100.1/2017) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/02/2017, prot. n. VV0006429

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CESSANITI (C581)(VV) Foglio 3 Particella 355 Sub. 3

- > 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
(C [REDACTED])
na [REDACTED]
- ☐ dall'impianto al 16/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 1. [REDACTED] 2. Atto del 16/07/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED]
(C [REDACTED]) [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]
na [REDACTED] 3663 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 3280.1/2007 Reparto PI di VIBO VALENTIA in
atti dal 25/07/2007
- ☐ dal 16/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]
dall'atto 2)
- > 2 [REDACTED]
([REDACTED])
n [REDACTED]
- ☐ dal 16/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 314 del 13/01/2022 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: BARBUTO

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Foglio 3 - Comune di Cessaniti



all. 2c - Documentazione Fotografica -



Foto 1 – Unità Immobiliare primo piano lato strada privata (sub3)



Foto 2 – Cucina sub 3 (primo piano)

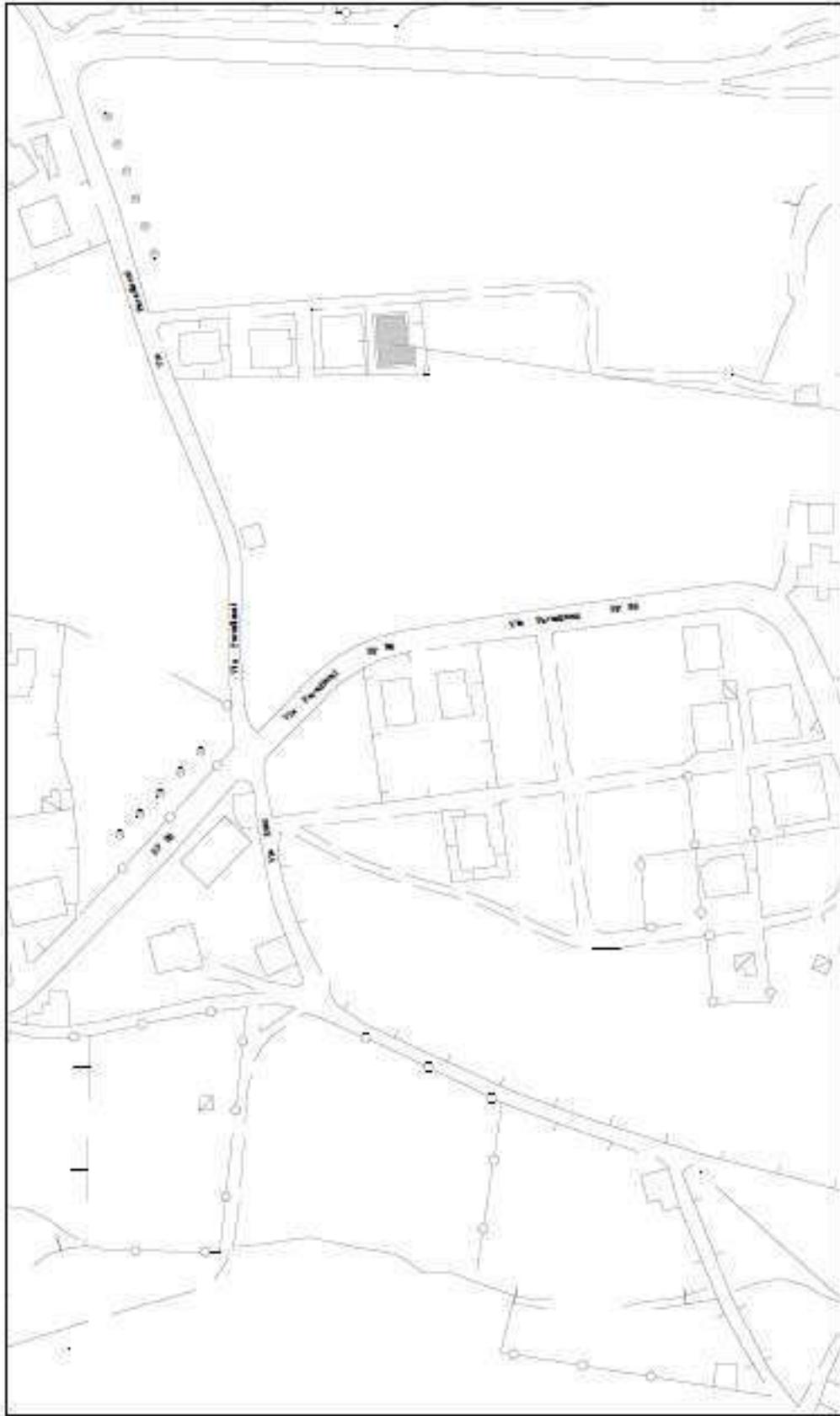


Foto 3 – Servizio Igienico sub 3 (primo piano)



Foto 4 – Camera da Letto sub 3 (primo piano)

**3.1.3 – U. I. sita in Cessaniti, c.da Maiorana, via Paradisoni – Fig. 3, p.lla 355, sub 4, Cat. A/3 –
all. 3a - Aerofotogrammetria con individuazione Immobile –**



Immobile (p.lla 355, sub 4) oggetto di valutazione

- Comunicazioni e svolgimento operazioni peritali -

Dopo giusta comunicazione inviata alle parti (all. 1), le operazioni peritali dell'immobile, oggetto del presente paragrafo, sono state effettuate il 17 gennaio e il 12 febbraio 2022, causa operazioni di rilievo puntuale delle parti ritenute discordanti rispetto alla documentazione pervenuta al sottoscritto a seguito di accesso agli atti. Il tutto si è svolto alla continua e collaborativa presenza della proprietà. Sul luogo si è riusciti, senza alcuna difficoltà, ad effettuare tutte le operazioni necessarie al rilievo dell'organizzazione planimetrica e delle misure dell'unità immobiliare ed effettuate le foto necessarie.

- Identificazione catastale del bene -

L'immobile è individuabile attraverso le coordinate catastali, al Fg. 3, p.lla 355, sub 4, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), piano primo, comune di Cessaniti, così come si può verificare attraverso le Visure rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Catasto Fabbricati. La proprietà risulta in testa a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (all.3b).

Per come verificato ed estrapolato dalla visura storica – Catasto Terreni – l'estensione della particella su cui sorge il fabbricato ha una superficie catastale di 460 mq. Dallo studio dell'estratto del Foglio di Mappa e dall'osservazione in loco si sono verificati i confini catastali della particella in oggetto riscontrando una difformità non imputabile alla proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura. L'accesso alla proprietà avviene da una traversa di via Paradisoni, probabilmente privata, che non è riportata sull'estratto del Foglio di Mappa. Gli altri lati della proprietà, risultano confinanti, e verificati, con p.lle 333, 78 e 354. (all.3b).

L'unità immobiliare, catastalmente così individuata, è oggetto dell'Atto di Pignoramento, Cron. Modello C 1328/O Unep, depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia il 21 ottobre 2021, dep. n.1544/0 (all. 14). Tale proprietà proviene agli esecutati in forza di un Atto di Compravendita (Rep. n°3663 del 16 luglio 2007) a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (all. 10).

- Sommario inquadramento e descrizione del bene -

Contrada Maiorana è individuata sulla strada che da Pannaconi (frazione di Cessaniti) conduce sulla costa vibonese. Il fabbricato multipiano, nel quale sono individuati gli immobili oggetto della presente perizia di valutazione immobiliare (all. 3a), individua i propri ingressi su una strada privata, a sua volta posizionata perpendicolarmente a via Paradisoni, tra le arterie principali di collegamento del piccolo centro vibonese alla costa.

Il fabbricato è costituito da n. 3 piani fuori terra, avente una zona di pertinenza esclusiva che corre su tutti i lati, e che funge da filtro tra lo spazio esterno e il corpo di fabbrica, individuato catastalmente al fg. 3, p.lla 355. E' bene specificare che tale zona di pertinenza, risulta catastalmente come bene comune non censibile, individuata da proprie coordinate catastali, risultando a tutti gli effetti area pertinenziale dell'intero edificio,

avente un doppio ingresso carrabile. L'edificio appare incompleto nelle rifiniture di facciata, ad esclusione della zoccolatura realizzata in pietra incerta. La struttura portante è in C.A., con tampognatura tradizionale a cassa vuota non coibentata, finita con intonaci pronta per la tinteggiatura esterna. Questa lavorazione mai eseguita.

L'unità immobiliare, con ingresso sulla zona comune definita catastalmente non censibile (sub 1 – all. 9), si sviluppa planimetricamente, secondo uno schema di organizzazione distributiva degli ambienti abitativi, piuttosto semplice, ovvero, volgendo lo sguardo verso sinistra dal disimpegno dell'appartamento, in successione, si ha: bagno, cucina e due camere da letto (all. 3c – doc. fotografica). Lo stato di conservazione dell'immobile risulta discreto, ad eccezione di alcune macchie di umidità rilevate sul soffitto di una delle camere da letto, dovute al cattivo stato manutentivo del sovrastante lastrico solare. All'interno dell'unità immobiliare non è stato rilevato alcun impianto di riscaldamento. Gli ambienti di questo appartamento risultano momentaneamente utilizzati da xxxxxxxxxxxxxx come depositi momentanei.

Dal confronto di ciò che si è osservato durante le fasi dei sopralluoghi, da ciò che è rappresentato sulla planimetria catastale e ciò che è rappresentato sulle planimetrie allegate alle progettazioni architettoniche, il sottoscritto ha riscontrato:

- nella zona comune viene rappresentato erroneamente un ripostiglio. Nelle realtà questo è il vano ascensore;
- la planimetria catastale, relativa al sub in oggetto, e la planimetria riportata nella pratica di Sanatoria, risultano conformi allo stato di fatto;
- la superficie catastale, riportata nelle visure storiche risulta difforme da quanto rilevato dal sottoscritto.

Le finiture rispecchiano le tipologie degli anni in cui lo stabile fu edificato: infissi esterni in acciaio annodizzato con vetro singolo, porte interne anch'esse in legno, tamburato; nei servizi igienici i sanitari e le rubinetterie risultano di livello standard medio-basso, con pavimentazioni e rivestimenti in gress porcellanato.

- Stato di possesso immobile -

L'unità immobiliare considerata, facente parte degli immobili sottoposti a procedura di pignoramento, risulta nella piena ed effettiva disponibilità dei sig.ri xxxxxxxx i quali risultano qui residenti e domiciliati dal 19/09/2007. Come d'altronde è facile verificare dalla lettura del loro Certificato di Residenza, emesso dal comune di Cessaniti in data 09/02/2022 (all. 12).

Dallo studio della Certificazione Notarile (all. 11), a firma della dott.ssa xxxxxx, notaio iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, si deduce che l'immobile, individuato catastalmente dalle coordinate Fg. 3, p.lla 355, sub 4, Cat. A/3, è nella disponibilità dei debitori dal 16/07/2007, allorquando, in seguito alla stipula di un Atto di Compravendita (rep. n. 3663/1478 e trascritto a Vibo Valentia il 23/07/2007 n. 3280/4911) ad opera del Notaio xxxxxxxxxxxxxx, ne diventarono gli effettivi proprietari (all. 10).

Sul bene insistono due atti di pignoramento. Il primo del 03 ottobre 2016 (reg. gen. 5653 – reg. part. 4582 – Atto Giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia – VV – in data 05 settembre 2016, rep. n. 1292) a favore xxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxx. Il secondo del 19 novembre 2021 (reg. gen. 6334 – reg. part. 5528 – Atto Giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia – VV – in data 25 ottobre 2021, rep. n. 1328) a favore xxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx.

– Esistenza di formalità, vincoli o oneri –

L'appartamento così individuato, è parte integrante di un più ampio edificio pluripiano, sul quale non sono stati individuati gli ordinari oneri di natura condominiale, quali la pulizia e il consumo di energia elettrica, riferita all'illuminazione, delle parti comuni dello stabile, visto l'uso "familiaristico" che ne fa la proprietà. Altresì non vi sono oneri riguardanti il mantenimento dell'impianto ascensore, in quanto lo stesso non risulta mai installato, pur esistendo il vano.

E' da specificare che, ad oggi, lo stabile, rappresentato catastalmente al fg. 3, p.lla 355, ricade in zona C1 – così come individuato dal P.R.G.C., approvato con decreto della Regione Calabria, nel 2001.

Nel P.S.C., adottato dal Consiglio Comunale di Cessaniti nel 2018, individua la zona come "Sub-ambito di completamento a prevalenza residenziale".

I parametri regolatori delle zone di riferimento dei due strumenti urbanistici (P.R.G.C. e P.S.C.), sono riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dagli uffici comunali il 16/02/2022 (all. 13).

E' evidente che dai parametri forniti dalle N.T.A. si desumono i vincoli urbanistici che sono riportati nell'allegato del CDU. Inoltre, nel già citato CDU viene riportato che relativamente al bene in oggetto non esistono provvedimenti comunali di divieto di disposizione o d'acquisizione al patrimonio comunale, né esistono provvedimenti sanzionatori, che il terreno su cui sorge il fabbricato nell'area di riferimento alla L. n. 353 del 21/11/2000 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi) per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti.

Su di esso non esiste nessun tipo di vincolo storico, culturale o archeologico, né atti di asservimento urbanistico o esistenza di diritti demaniali.

Oltre la trascrizione sul bene, oggetto della procedura esecutiva n° 59/2021, esiste quella del 03 ottobre 2016 (reg. gen. 5653 – reg. part. 4582 – Atto Giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia – VV – in data 05 settembre 2016, rep. n. 1292) a favore xxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx.

– Regolarità edilizia-urbanistica e catastale –

Come si evince dallo studio dell'Atto di Compravendita a firma della Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx e dalla documentazione, fornita dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del comune di Cessaniti (all. 10), si evince quello che è stato il percorso autorizzativo finalizzato alla realizzazione del fabbricato e delle opere di perimetrazione dell'area, ovvero:

- progetto architettonico, riguardante “la costruzione di un fabbricato rurale a due piani fuori terra” – Concessione Edilizia prot. n. 248 del 21/01/1985 – pratica edilizia n. 2 anno 1985, di cui non è stato rinvenuto alcun allegato grafico (all. 4);
- progetto architettonico relativo ai lavori di realizzazione recinzione con rilascio di Concessione Edilizia (pratica edilizia n.6) rilasciata il 6 aprile del 1988;
- Progetto e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 50 del 4 luglio 1997 relativa alla Domanda di Condono presentata dell’allora proprietà prot. n.2750 del 30 luglio 1986 (all.ti 5, 7, 8);

Dall’osservazione *de visu* della facciata principale con ciò che viene rappresentato nel Progetto in Sanatoria, nella tavola “prospetto principale”, e da quanto si può apprendere dalla lettura dell’allegata relazione tecnica, la copertura oggi visibile è stata realizzata difformemente da quanto previsto. Con la pratica di condono, presentata il 30/06/1986, la vecchia proprietà ha condonato quella parte di superficie realizzata in difformità a quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia n.248 del 1985. L’organizzazione planimetrica dell’immobile (sub 4) risulta conforme a quanto rappresentato nel Progetto in Sanatoria ad esclusione del locale segnalato nella Sanatoria ripostiglio ma che nella realtà è un vano ascensore.

Per ciò che riguarda la regolarità catastale è giusto osservare che dalle operazioni di sopralluogo non è emersa alcuna difformità dell’U.I. in oggetto rispetto a ciò che è rappresentato nella relativa planimetria catastale. La perimetrazione del fabbricato risulta conforme a ciò che è riportato sul relativo Foglio di mappa. Ovvero, secondo quello che viene rappresentato nella planimetria catastale, rilasciata il 10/01/2022, l’immobile risulta avere una distribuzione degli ambienti conforme allo stato di fatto. Da evidenziare che sulla visura storica catastale, non viene riportata la misura esatta della superficie. L’intestazione catastale risulta volturata a nome dell’effettivo proprietario. Ad oggi, la documentazione catastale in atti, presenta delle imperfezioni e il sottoscritto tecnico ritiene, che si possa e si debba procedere alla regolarizzazione delle carenze catastali, necessaria al trasferimento immobiliare, solo dopo l’eventuale aggiudicazione, così come disposto dall’Ill.mmo Giudice (all. 9).

Non risulta agli atti documentazione ai sensi dell’art. 46 del D.Lvo 378/01 (nullità atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata antecedentemente al 17/03/1985) e dell’art. 36 del DPR n° 380/2001 (accertamento conformità), né risulta rinvenuta alcuna dichiarazione di agibilità.

- Ricerca del valore di mercato -

Il metodo utilizzato, ritenuto assolutamente idoneo al conseguimento del più probabile valore di mercato, è il Criterio di Stima per Confronto Diretto o Comparativo. Si determinerà quindi il valore normale dell’immobile urbano, supposto in condizioni soddisfacenti, eseguendo in un secondo momento le detrazioni del caso.

I parametri, che hanno influito sui valori ottenuti dalla consultazione delle valutazioni diffuse dalla fitta rete delle principali Agenzie Immobiliari e quelli forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari attraverso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), come già espresso in precedenza sono stati:

- stato conservativo della costruzione;
- costo al mq del nuovo/ristrutturato;
- valutazione dell'eventuale intervento da eseguire per il completo uso dell'immobile.

Dall'incrocio dei dati su ricordati si potrà percepire l'appetibilità dell'immobile sul mercato immobiliare.

Si è proceduto ad una prima comparazione, consultando i prezzi di vendita, di immobili simili sul territorio del comune di Cessaniti, sui siti specializzati delle più importanti Agenzie Immobiliari, determinando un primo valore di mercato al mq:

- immobile in vendita in via S. Francesco – da Homepal -: **652,00 €/mq;**
- immobile in vendita in via Kuliscioff – da privato -: **440,00 €/mq;**
- immobile in vendita in via Paradisoni (in corso di costruzione) – da privato -: **275,00 €/mq;**

il valore medio di queste compravendite è **455,00 €/mq;**

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), tenendo conto della destinazione urbanistica prevista dal PSC e rappresentato nel C.D.U., si ricava un valore oscillante, per le abitazioni di tipo economico, da **320,00 €/mq** a **390,00 €/mq**. (all. 15).

Considerando il valore medio delle compravendite e il valore più basso (visto lo stato conservativo dell'immobile da periziare), fornito dall'O.M.I., si ottiene una media di **387,50 €/mq.**, che si può considerare come il più probabile valore di mercato degli immobili a destinazione abitativa.

Considerando quindi l'età dell'edificio, lo stato conservativo dell'immobile, il costo dei lavori da eseguire, la posizione dell'unità abitativa rispetto all'arteria stradale più importante della zona (Strada Provinciale n.80) e il contesto urbano, si può determinare un valore unitario di **390,00 €/mq.**

Dal rilievo effettuato in loco, dallo studio della documentazione fornita dagli uffici comunali e da quella catastale dell'immobile, si desume che le superfici lorde dell'unità immobiliare, si possono così suddividere:

Abitazione	Mq. 78,00
Balconi Scoperti	Mq. 10,00

Rendendo omogenee le superfici lorde delle pertinenze di uso esclusivo, attraverso dei parametri, i cosiddetti *coefficienti di differenziazione*, forniti dalle norme UNI 10750, si ottiene la superficie commerciale dell'immobile:

dest. uso	Sup. reale	coeff. di diff.	Sup. comm.
Abitazione	Mq. 74,00	1	Mq. 78,00
Balconi Scoperti	Mq. 10,00	0,25	Mq. 2,50

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Mq. 80,50

Quindi il **più probabile valore di mercato**, riferito all'immobile individuato al Fg. 3, p.lla 355, sub. 4, cat. A/3 è:

$V_{mr} = \text{Sup. utile} \times \text{Val. unit.} = \text{mq } 80,50 \times \text{€ } 390,00 = \text{€ } 31.395,00$
--

che è il **più probabile valore di mercato dell'immobile** pignorato al debitore.

E' auspicabile un unico lotto di vendita a riguardo.

– Spese di Gestione –

Dal sopralluogo effettuato e dalle notizie raccolte, è possibile affermare che:

- non sono mai stati eseguiti lavori di manutenzione, né ad oggi ne sono previsti alcuni. Di conseguenza non vi sono costi di manutenzione, già deliberati o da deliberare, né tantomeno debiti a riguardo;
- non esistono spese spese condominiali per la gestione ordinaria (corrente elettrica, spese di pulizia etc.), visto che l'immobile è destinato ad esclusivo uso xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, né tantomeno risulta costituito il condominio o nominato alcun amministratore.

– Formalità (iscrizioni e trascrizioni) –

Le formalità accertate, da cancellare dopo la vendita, sono:

- Iscrizione Contro del 23/07/2007 Reg. Part.1416, Reg. Gen. 4912, Rep. 3664/1479 del 16/07/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Nessun onere economico per la cancellazione.

- Trascrizione nn. 4582/5653 del 3 ottobre 2016 su Vibo Valentia – Verbale di Pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Vibo Valentia il 5 settembre 2016, rep.n. 1292;
- Trascrizione nn. 5528/6334 del 19 novembre 2021 su Vibo Valentia – Verbale di Pignoramento immobili notificato dall'Unep, presso il Tribunale di Vibo Valentia, il 25 ottobre 2021, rep.n. 1328;

Le spese per la cancellazione delle trascrizioni ammontano ad € **294,00** cadauno.

– Costi per lo Smaltimento –

Non sono stati rilevati materiali, potenzialmente pericolosi e inquinanti, da smaltire in base alla normativa di legge.

Allegati di Riferimento – immobile Fg. 3, p.lla 355, sub 4 – Comune di Cessaniti

- *(all. 3b) Documentazione Catastale al 01/03/2022;*
- *(all. 3c) Documentazione Fotografica;*

all. 3b - Documentazione Catastale -

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vibo Valentia

Dichiarazione protocollo n. VV0006429 del 17/02/2017

Planimetria di u.s.u. in Comune di Cessaniti

Contrada Maiorana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 355
Subalterno: 4

Completata da:

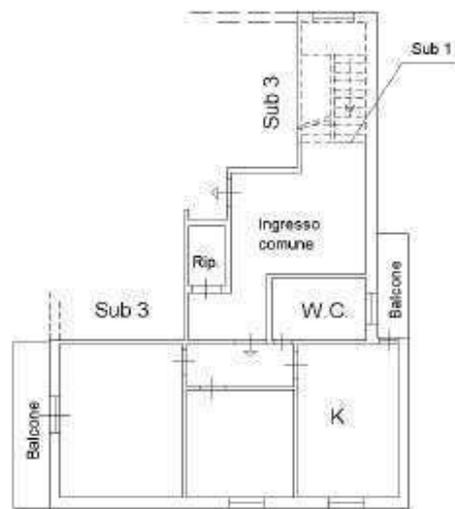
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Vibo Valentia

N. 21B

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Primo

h 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2022 - Comune di CESSANITI(CS81) - < Foglio 3 - Particella 355 - Subalterno 4 -
CONTRADA MAIORANA n. SNC Piano 1



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2022 - n. T77608 - Richiedente: BRBMRZ68P18F537Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/01/2022

Dati identificativi: Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355

Classamento:

Rendita: **Euro 101,23**

Categoria **A/3⁹⁾**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4

Indirizzo: **CONTRADA MAIORANA n. SNC Piano 1**

Dati di superficie: Totale: **108 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **105 m²**

> **Intestati catastali**

> 1.

na

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> 2.

nata a

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> **Dati identificativi**

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4

> **Indirizzo**

📅 dal 26/02/1987 al 17/02/2017 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4
CONTRADA MAIORANA Piano 1
Partita: 1351

📅 dal 17/02/2017

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
17/02/2017 Pratica n. VV0006429 in atti dal 17/02/2017
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
1100.1/2017)

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4
CONTRADA MAIORANA n. SNC Piano 1

> **Dati di classamento**

📅 dal 26/02/1987 al 26/02/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4
Partita: 1351

📅 dal 26/02/1987 al 26/02/1987

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/02/1987 in atti
dal 19/09/1990 (n. 59G/1987)

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4
Rendita: Lire 350
Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 3,5 vani
Partita: 1351

📅 dal 26/02/1987 al 01/01/1992

VARIAZIONE del 26/02/1987 in atti dal 25/03/1999
CLS-P.F. (n. 59G.1/1987)

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4
Rendita: Lire 400
Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 4 vani
Partita: 1351

📅 dal 01/01/1992 al 13/08/2002

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4

Rendita: Euro 146,67
Rendita: Lire 284.000
Categoria A/3⁹¹, Classe 2, Consistenza 4 vani
Partita: 1351

📅 dal 13/08/2002 al 17/02/2017

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4
Rendita: Euro 115,69
Categoria A/3⁹¹, Classe 2, Consistenza 4 vani
Partita: 1351

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

📅 dal 17/02/2017 al 17/02/2018

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4
Rendita: Euro 101,23
Categoria A/3⁹¹, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/02/2017 Pratica n. VV0006429 in atti dal 17/02/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1100.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 17/02/2018

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4
Rendita: Euro 101,23
Categoria A/3⁹¹, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2018 Pratica n. VV0009536 in atti dal 17/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2963.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015 al 17/02/2017

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4
Totale: 78 m²
Totale escluse aree scoperte : 75 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/02/1987, prot. n. 59G

📅 dal 17/02/2017

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 4
Totale: 108 m²
Totale escluse aree scoperte : 105 m²

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/02/2017 Pratica n. VV0006429 in atti dal 17/02/2017 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1100.1/2017) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/02/2017, prot. n. VV0006429

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CESSANITI (C581)(VV) Foglio 3 Particella 355 Sub. 4

- > 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
(C [REDACTED])
na [REDACTED])
☐ dall'impianto al 16/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 1. [REDACTED] 2. Atto del 16/07/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED]
(C [REDACTED]) [REDACTED] Repertorio n.
na [REDACTED]) 3663 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
☐ dal 16/07/2007 Unico n. 3280.1/2007 Reparto PI di VIBO VALENTIA in
Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED] atti dal 25/07/2007
[REDACTED] dal'atto 2)
- > 2. [REDACTED]
(C [REDACTED])
na [REDACTED])
☐ dal 16/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

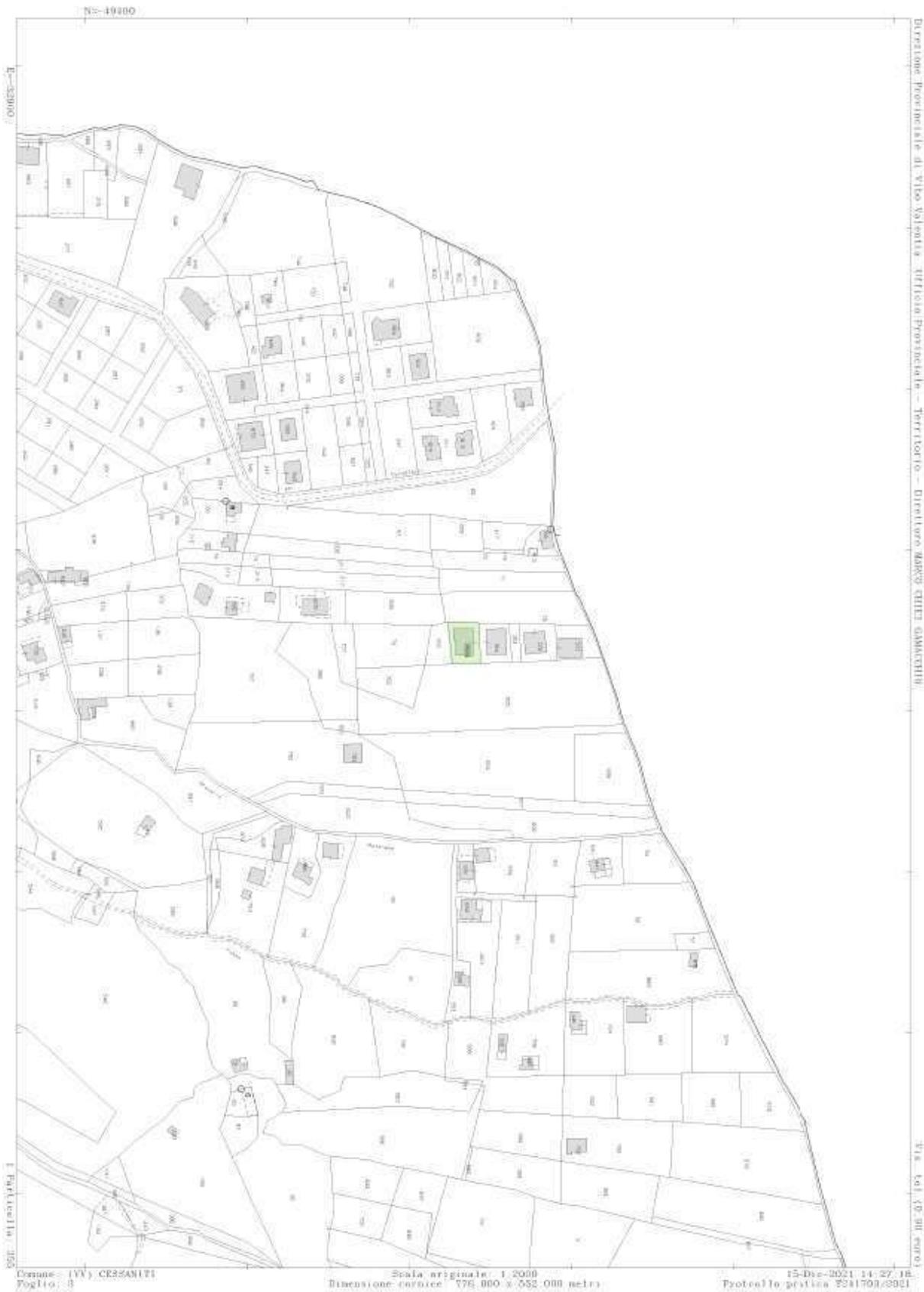
Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 314 del 13/01/2022 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: BARBUTO

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Foglio 3 – Comune di Cessaniti



all. 3c - Documentazione Fotografica -



Foto 1 – Unità Immobiliare primo piano lato posteriore (sub 4);



Foto 2 – Cucina sub 4 (primo piano)

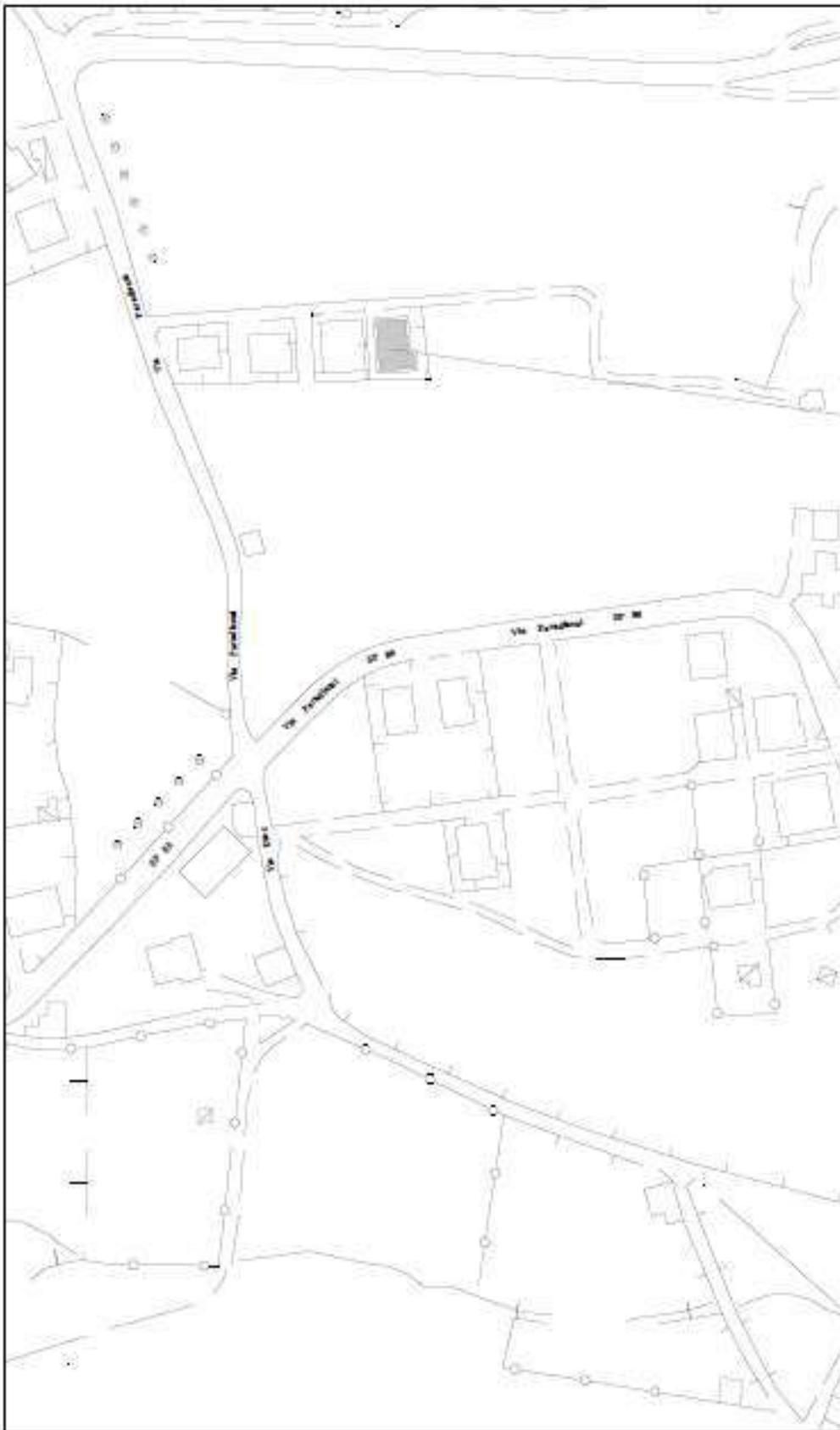


Foto 3 – Servizio Igienico sub 4 (primo piano)



Foto 4 – Camera da Letto Matrimoniale sub 4 (primo piano)

**3.1.4 – U. I. sita in Cessaniti, c.da Maiorana, via Paradisoni – Fig. 3, p.lla 355, sub 7, Cat. A/3 –
all. 4a - Aerofotogrammetria con individuazione Immobile –**



Immobile (p.lla 355, sub 7) oggetto di valutazione

- Comunicazioni e svolgimento operazioni peritali -

Dopo giusta comunicazione inviata alle parti (all. 1), le operazioni peritali dell'immobile, oggetto del presente paragrafo, sono state effettuate il 17 gennaio e il 12 febbraio 2022, causa operazioni di rilievo puntuale delle parti ritenute discordanti rispetto alla documentazione pervenuta al sottoscritto a seguito di accesso agli atti. Il tutto si è svolto alla continua e collaborativa presenza della proprietà. Sul luogo si è riusciti, senza alcuna difficoltà, ad effettuare tutte le operazioni necessarie al rilievo dell'organizzazione planimetrica e delle misure dell'unità immobiliare ed effettuate le foto necessarie.

- Identificazione catastale del bene -

L'immobile è individuabile attraverso le coordinate catastali, al Fg. 3, p.lla 355, sub 7, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), piano secondo, comune di Cessaniti, così come si può verificare attraverso le Visure rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Catasto Fabbricati. La proprietà risulta in testa a xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (all.4b).

Per come verificato ed estrapolato dalla visura storica – Catasto Terreni – l'estensione della particella su cui sorge il fabbricato ha una superficie catastale di 460 mq. Dallo studio dell'estratto del Foglio di Mappa e dall'osservazione in loco si sono verificati i confini catastali della particella in oggetto riscontrando una difformità non imputabile alla proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura. L'accesso alla proprietà avviene da una traversa di via Paradisoni, probabilmente privata, che non è riportata sull'estratto del Foglio di Mappa. Gli altri lati della proprietà, risultano confinanti, e verificati, con p.lle 333, 78 e 354. (all.4b).

L'unità immobiliare, catastalmente così individuata, è oggetto dell'Atto di Pignoramento, Cron. Modello C 1328/O Unep, depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia il 21 ottobre 2021, dep. n.1544/0 (all. 14). Tale proprietà proviene agli esecutati in forza di un Atto di Compravendita (Rep. n°3663 del 16 luglio 2007) a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx (all. 10).

- Sommario inquadramento e descrizione del bene -

Contrada Maiorana è individuata sulla strada che da Pannaconi (frazione di Cessaniti) conduce sulla costa vibonese. Il fabbricato multipiano, nel quale sono individuati gli immobili oggetto della presente perizia di valutazione immobiliare (all. 4a), individua i propri ingressi su una strada privata, a sua volta posizionata perpendicolarmente a via Paradisoni, tra le arterie principali di collegamento del piccolo centro vibonese alla costa.

Il fabbricato è costituito da n. 3 piani fuori terra, avente una zona di pertinenza esclusiva che corre su tutti i lati, e che funge da filtro tra lo spazio esterno e il corpo di fabbrica, individuato catastalmente al fg. 3, p.lla 355. E' bene specificare che tale zona di pertinenza, risulta catastalmente come bene comune non censibile, individuata da proprie coordinate catastali, risultando a tutti gli effetti area pertinenziale dell'intero edificio,

avente un doppio ingresso carrabile. L'edificio appare incompleto nelle rifiniture di facciata, ad esclusione della zoccolatura realizzata in pietra incerta. La struttura portante è in C.A., con tampognatura tradizionale a cassa vuota non coibentata, finita con intonaci pronta per la tinteggiatura esterna. Questa lavorazione mai eseguita.

L'unità immobiliare, posta al secondo piano del fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione, non è dotata di un ingresso, ovvero non esiste nessun setto murario che delimita, o funge da filtro, tra quella che dovrebbe essere la zona comune (sub 1 – all. 9), e l'abitazione individuata dal sub 7. Infatti una volta giunti al secondo piano dello stabile è facile verificare l'inesistenza di quella che catastalmente viene raffigurata come un'abitazione (A/3), ma che nella realtà altro non è che un ambiente aperto, sprovvisto dei servizi e impianti necessari per poter definire questa zona dell'immobile, abitazione. Il tutto si sviluppa in un unico ambiente, di modeste dimensioni, con la presenza dell'inutilizzato vano ascensore. Il sottoscritto tecnico non è riuscito a verificare l'eventuale predisposizione di impianti, utili all'eventuale conversione futura in monolocale abitativo. All'interno dell'unità immobiliare non è stato rilevato alcun impianto di riscaldamento. L'ambiente appena descritto risulta momentaneamente utilizzato da xxxxxxxxxxxxxxxx come deposito momentaneo. Lo stato di conservazione dell'intero sub, soprattutto il lastrico solare, risulta in cattivo stato manutentivo. Sono state infatti rilevate diverse zone dove la pavimentazione risulta divelta, cosa che probabilmente, ha compromesso la funzionalità dell'eventuale impermeabilizzazione.

Dal confronto di ciò che si è osservato durante le fasi dei sopralluoghi, da ciò che è rappresentato sulla planimetria catastale e ciò che è rappresentato sulle planimetrie allegata alle progettazioni architettoniche, il sottoscritto ha riscontrato:

- nella zona comune viene rappresentato erroneamente un ripostiglio. Nelle realtà questo è il vano ascensore;
- la planimetria catastale, relativa al sub in oggetto, risulta conforme allo stato di fatto;
- la planimetria relativa, allegata al progetto di Sanatoria dell'immobile, risulta difforme dallo stato di fatto, risultando inesistente la porta di accesso all'U.I.
- la superficie catastale, riportata nelle visure storiche risulta difforme da quanto rilevato dal sottoscritto.

Le finiture rispecchiano le tipologie degli anni in cui lo stabile fu edificato: infissi esterni in acciaio annodizzato con vetro singolo, con pavimentazione in gress porcellanato.

- Stato di possesso immobile -

L'unità immobiliare considerata, facente parte degli immobili sottoposti a procedura di pignoramento, risulta nella piena ed effettiva disponibilità dei sig.ri xxxxxxxxxxxxx i quali risultano qui residenti e domiciliati dal 19/09/2007. Come d'altronde è facile verificare dalla lettura del loro Certificato di Residenza, emesso dal comune di Cessaniti in data 09/02/2022 (all. 12).

Dallo studio della Certificazione Notarile (all. 11), a firma della dott.ssa xxxxxxxxxxxxx, notaio iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, si deduce che l'immobile,

individuato catastalmente dalle coordinate Fg. 3, p.lla 355, sub 7, Cat. A/3, è nella disponibilità dei debitori dal 16/07/2007, allorquando, in seguito alla stipula di un Atto di Compravendita (rep. n. 3663/1478 e trascritto a Vibo Valentia il 23/07/2007 n. 3280/4911) ad opera del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, ne diventarono gli effettivi proprietari (all. 10).

Sul bene insistono due atti di pignoramento. Il primo del 03 ottobre 2016 (reg. gen. 5653 – reg. part. 4582 – Atto Giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia – VV – in data 05 settembre 2016, rep. n. 1292) a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxx. Il secondo del 19 novembre 2021 (reg. gen. 6334 – reg. part. 5528 – Atto Giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia – VV – in data 25 ottobre 2021, rep. n. 1328) a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx.

– Esistenza di formalità, vincoli o oneri -

L'appartamento così individuato, è parte integrante di un più ampio edificio pluripiano, sul quale non sono stati individuati gli ordinari oneri di natura condominiale, quali la pulizia e il consumo di energia elettrica, riferita all'illuminazione, delle parti comuni dello stabile, visto l'uso "familiaristico" che ne fa la proprietà. Altresì non vi sono oneri riguardanti il mantenimento dell'impianto ascensore, in quanto lo stesso non risulta mai installato, pur esistendo il vano.

E' da specificare che, ad oggi, lo stabile, rappresentato catastalmente al fg. 3, p.lla 355, ricade in zona C1 – così come individuato dal P.R.G.C., approvato con decreto della Regione Calabria, nel 2001.

Nel P.S.C., adottato dal Consiglio Comunale di Cessaniti nel 2018, individua la zona come "Sub-ambito di completamento a prevalenza residenziale".

I parametri regolatori delle zone di riferimento dei due strumenti urbanistici (P.R.G.C. e P.S.C.), sono riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dagli uffici comunali il 16/02/2022 (all. 13).

E' evidente che dai parametri forniti dalle N.T.A. si desumono i vincoli urbanistici che sono riportati nell'allegato del CDU. Inoltre, nel già citato CDU viene riportato che relativamente al bene in oggetto non esistono provvedimenti comunali di divieto di disposizione o d'acquisizione al patrimonio comunale, nè esistono provvedimenti sanzionatori, che il terreno su cui sorge il fabbricato nell'area di riferimento alla L. n. 353 del 21/11/2000 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi) per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti.

Su di esso non esiste nessun tipo di vincolo storico, culturale o archeologico, né atti di asservimento urbanistico o esistenza di diritti demaniali.

Oltre la trascrizione sul bene, oggetto della procedura esecutiva n° 59/2021, esiste quella del 03 ottobre 2016 (reg. gen. 5653 – reg. part. 4582 – Atto Giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia – VV – in data 05 settembre 2016, rep. n. 1292) a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxx.

– Regolarità edilizia-urbanistica e catastale -

Come si evince dallo studio dell'Atto di Compravendita a firma della Notaio xxxxxxxx e dalla documentazione, fornita dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del comune di Cessaniti (all. 10), si evince quello che è stato il percorso autorizzativo finalizzato alla realizzazione del fabbricato e delle opere di perimetrazione dell'area, ovvero:

- progetto architettonico, riguardante “la costruzione di un fabbricato rurale a due piani fuori terra” – Concessione Edilizia prot. n. 248 del 21/01/1985 – pratica edilizia n. 2 anno 1985, di cui non è stato rinvenuto alcun allegato grafico (all. 4);
- progetto architettonico relativo ai lavori di realizzazione recinzione con rilascio di Concessione Edilizia (pratica edilizia n.6) rilasciata il 6 aprile del 1988;
- Progetto e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 50 del 4 luglio 1997 relativa alla Domanda di Condono presentata dell'allora proprietà prot. n.2750 del 30 luglio 1986 (all.ti 5, 7, 8);

Dall'osservazione *de visu* della facciata principale con ciò che viene rappresentato nel Progetto in Sanatoria, nella tavola “prospetto principale”, e da quanto si può apprendere dalla lettura dell'allegata relazione tecnica, la copertura oggi visibile è stata realizzata difformemente da quanto previsto. Con la pratica di condono, presentata il 30/06/1986, la vecchia proprietà ha condonato quella parte di superficie realizzata in difformità a quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia n.248 del 1985. L'organizzazione planimetrica dell'immobile (sub 7) risulta non conforme a quanto rappresentato nel Progetto in Sanatoria. Infatti non è stato realizzato il vano di ingresso e il locale segnalato come ripostiglio in realtà è un vano ascensore. Inoltre, da quanto si è potuto apprendere dallo studio della relazione tecnica e dalla sezione allegata alla pratica di sanatoria, sul terrazzo (o lastrico solare), già esistente, si sarebbe dovuta realizzare una copertura con struttura in ferro zincato, con pendenza che sarebbe dovuta partire dall'attuale quota del terrazzo in modo da non creare ulteriore volumetria. Copertura realizzata in elevato di almeno 2 ml dal calpestio del terrazzo e quindi difforme.

Per ciò che riguarda la regolarità catastale è giusto osservare che dalle operazioni di sopralluogo non è emersa alcuna difformità dell'U.I. in oggetto rispetto a ciò che è rappresentato nella relativa planimetria catastale. La perimetrazione del fabbricato risulta conforme a ciò che è riportato sul relativo Foglio di mappa. Ovvero, secondo quello che viene rappresentato nella planimetria catastale, rilasciata il 10/01/2022, l'immobile risulta avere una distribuzione degli ambienti conforme allo stato di fatto ad eccezione della già richiamata imprecisione: ovvero, sugli elaborati planimetrici viene erroneamente riportato un ambiente destinato a ripostiglio che nella realtà altro non è che il vano ascensore. Nella visura storica, rilasciata il 13/01/2022, viene erroneamente riportata una consistenza di 3 vani a seguito di un ampliamento del 2017. L'intestazione catastale risulta volturata a nome dell'effettivo proprietario. Al contrario Ad oggi, la documentazione catastale in atti, presenta delle imperfezioni e il sottoscritto tecnico ritiene, che si possa e si debba procedere alla regolarizzazione delle carenze catastali, necessaria al trasferimento immobiliare, solo dopo l'eventuale aggiudicazione, così come disposto dall'Ill.mmo Giudice (all. 9).

Non risulta agli atti documentazione ai sensi dell'art. 46 del D.Lvo 378/01 (nullità atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata antecedentemente al 17/03/1985) e dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 (accertamento conformità), né risulta rinvenuta alcuna dichiarazione di agibilità.

- Ricerca del valore di mercato -

Il metodo utilizzato, ritenuto assolutamente idoneo al conseguimento del più probabile valore di mercato, è il Criterio di Stima per Confronto Diretto o Comparativo. Si determinerà quindi il valore normale dell'immobile urbano, supposto in condizioni soddisfacenti, eseguendo in un secondo momento le detrazioni del caso.

I parametri, che hanno influito sui valori ottenuti dalla consultazione delle valutazioni diffuse dalla fitta rete delle principali Agenzie Immobiliari e quelli forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), come già espresso in precedenza sono stati:

- stato conservativo della costruzione;
- costo al mq del nuovo/ristrutturato;
- valutazione dell'eventuale intervento da eseguire per il completo uso dell'immobile.

Dall'incrocio dei dati su ricordati si potrà percepire l'appetibilità dell'immobile sul mercato immobiliare.

Si è proceduto ad una prima comparazione, consultando i prezzi di vendita, di immobili simili sul territorio del comune di Cessaniti, sui siti specializzati delle più importanti Agenzie Immobiliari, determinando un primo valore di mercato al mq:

- immobile in vendita in via S. Francesco – da Homepal -: **652,00 €/mq;**
- immobile in vendita in via Kuliscioff – da privato -: **440,00 €/mq;**
- immobile in vendita in via Paradisoni (in corso di costruzione) – da privato -: **275,00 €/mq;**

il valore medio di queste compravendite è **455,00 €/mq;**

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), si ricava un valore oscillante, per le abitazioni di tipo economico, da **340,00 €/mq a 485,00 €/mq.** (all. 15).

Considerando il valore medio delle compravendite e il valore più alto (visto lo stato conservativo dell'immobile da periziare), fornito dall'O.M.I., si ottiene una media di **387,50 €/mq.**, che si può considerare come il più probabile valore di mercato degli immobili a destinazione abitativa.

Considerando quindi lo stato conservativo dell'immobile, il costo dei lavori da eseguire, la posizione dell'unità abitativa rispetto all'arteria stradale più importante della zona (Via Roma) e il contesto urbano, si può determinare un valore unitario di **380,00 €/mq.**

Dal rilievo effettuato in loco e dallo studio dalla planimetria catastale dell'immobile, si desume che le superfici lorde dell'unità immobiliare, si possono così suddividere:

Abitazione	Mq. 42,00
Lastrico Solare.....	Mq. 193,00

Rendendo omogenee le superfici lorde delle pertinenze di uso esclusivo, attraverso dei parametri, i cosiddetti *coefficienti di differenziazione*, forniti dalle norme UNI 10750, si ottiene la superficie commerciale dell'immobile:

dest. uso	Sup. reale	coeff. di diff.	Sup. comm.
Abitazione	Mq. 42,00	1	Mq. 42,00
Lastrico Solare	Mq. 193,00	0,25	Mq. 48,25

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Mq. 90,25

Quindi il **più probabile valore di mercato**, riferito all'immobile individuato al Fig. 3, p.lla 355, sub. 7, cat. A/3 è:

$$V_{mr} = \text{Sup. utile} \times \text{Val. unit.} = \text{mq } 90,50 \times \text{€ } 380,00 = \text{€ } 34.295,00$$

che è il **più probabile valore di mercato dell'immobile** pignorato al debitore.

E' auspicabile un unico lotto di vendita a riguardo, vista anche la presenza del vano ascensore, individuato all'interno dell'abitazione dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx, comprendente il sub 2 (abitazione principale – A/3) e il sub 7 (abitazioni di tipo economico), individuato al piano secondo, avente quest'ultimo funzione di filtro di accesso al terrazzo, pur essendo, catastalmente, individuato con destinazione A/3.

– Spese di Gestione –

Dal sopralluogo effettuato e dalle notizie raccolte, è possibile affermare che:

- non sono mai stati eseguiti lavori di manutenzione, né ad oggi ne sono previsti alcuni. Di conseguenza non vi sono costi di manutenzione, già deliberati o da deliberare, né tantomeno debiti a riguardo;
- non esistono spese spese condominiali per la gestione ordinaria (corrente elettrica, spese di pulizia etc.), visto che l'immobile è destinato ad esclusivo uso xxxxxxxxxxxxxxxx, né tantomeno risulta costituito il condominio o nominato alcun amministratore.

– Formalità (iscrizioni e trascrizioni) –

Le formalità accertate, da cancellare dopo la vendita, sono:

- Iscrizione Contro del 23/07/2007 Reg. Part.1416, Reg. Gen. 4912, Rep. 3664/1479 del 16/07/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Nessun onere economico per la cancellazione.

- Trascrizione nn. 4582/5653 del 3 ottobre 2016 su Vibo Valentia – Verbale di Pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Vibo Valentia il 5 settembre 2016, rep.n. 1292;
- Trascrizione nn. 5528/6334 del 19 novembre 2021 su Vibo Valentia – Verbale di Pignoramento immobili notificato dall'Unep, presso il Tribunale di Vibo Valentia, il 25 ottobre 2021, rep.n. 1328;

Le spese per la cancellazione delle trascrizioni ammontano ad € **294,00** cadauno.

– Costi per lo Smaltimento –

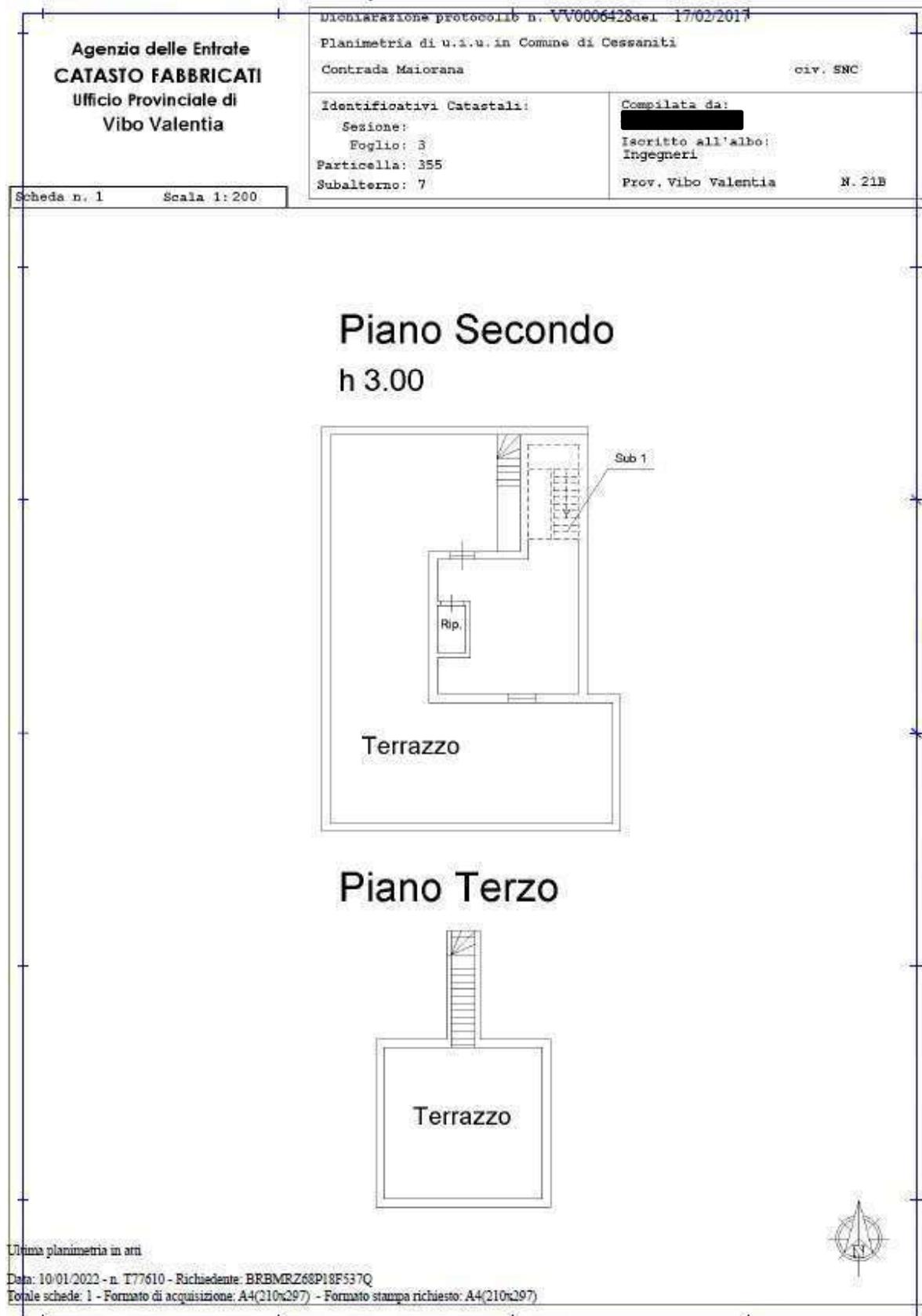
Non sono stati rilevati materiali, potenzialmente pericolosi e inquinanti, da smaltire in base alla normativa di legge.

Allegati di Riferimento – immobile Fg 3, p.lla 355, sub 7 – Comune di Cessaniti

- **(all. 4b)** Documentazione Catastale al 01/03/2022;
- **(all. 4c)** Documentazione Fotografica;

all. 4b - Documentazione Catastale –

Data: 10/01/2022 - n. T77610 - Richiedente: BRBMRZ68P18F537Q



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/01/2022

Dati identificativi: Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355

Classamento:

Rendita: **Euro 86,76**

Categoria **A/3^{bi}**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 7

Indirizzo: **CONTRADA MAIORANA n. SNC Piano 2-3**

Dati di superficie: Totale: **68 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **45 m²**

> Intestati catastali

> 1.

na

Diritto di: 'Proprieta' per 1/2

> 2.

na

Diritto di: 'Proprieta' per 1/2

> Dati identificativi

 dall'impianto al 17/02/2017

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 5

📅 dal 17/02/2017

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 7

AMPLIAMENTO del 17/02/2017, Pratica n. VV0006428
in atti dal 17/02/2017 AMPLIAMENTO (n. 1099.1/2017)

> **Indirizzo**

📅 dal 26/02/1987 al 17/02/2017 antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 5

CONTRADA MAIORANA Piano 2

Partita: 1351

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 17/02/2017

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 7

CONTRADA MAIORANA n. SNC Piano 2-3

AMPLIAMENTO del 17/02/2017 Pratica n. VV0006428
in atti dal 17/02/2017 AMPLIAMENTO (n. 1099.1/2017)

> **Dati di classamento**

📅 dal 26/02/1987 al 26/02/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 5

Partita: 1351

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 26/02/1987 al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 5

Rendita: Lire 150

Categoria **A/3ⁿⁱ**, Classe 2, Consistenza **1,5 vani**

Partita: 1351

VARIAZIONE del 26/02/1987 in atti dal 25/03/1999
CLS-P.F. (n. 59G.1/1987)

📅 dal 01/01/1992 al 13/08/2002

Immobile predecessore

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355 Subalterno 5

Rendita: Euro 55,00

Rendita: Lire 106.500

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Categoria **A/3⁹¹**, Classe **2**, Consistenza **1,5 vani**
Partita: **1351**

☞ dal 13/08/2002 al 17/02/2017

Immobile predecessore

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella **355** Subalterno 5

Rendita: **Euro 43,38**

Categoria **A/3⁹¹**, Classe **2**, Consistenza **1,5 vani**

Partita: **1351**

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

☞ dal 17/02/2017 al 19/01/2018

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella **355** Subalterno 7

Rendita: **Euro 86,76**

Categoria **A/3⁹¹**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

AMPLIAMENTO del 17/02/2017 Pratica n. VV0006428
in atti dal 17/02/2017 AMPLIAMENTO (n. 1099.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

☞ dal 19/01/2018

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella **355** Subalterno 7

Rendita: **Euro 86,76**

Categoria **A/3⁹¹**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2018
Pratica n. VV0002906 in atti dal 19/01/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 318.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.
701/94)

> Dati di superficie

☞ dal 09/11/2015 al 17/02/2017

Immobile predecessore

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella **355** Subalterno 5

Totale: **40 m²**

Totale escluse aree scoperte : **40 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
26/02/1987, prot. n. 59G

☞ dal 17/02/2017

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella **355** Subalterno 7

Totale: **68 m²**

Totale escluse aree scoperte : **45 m²**

AMPLIAMENTO del 17/02/2017 Pratica n. VV0006428
in atti dal 17/02/2017 Protocollo NSD n.
AMPLIAMENTO (n. 1099.1/2017) Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 17/02/2017, prot. n.
VV0006428

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CESSANITI (C581)(VV) Foglio 3 Particella 355 Sub. 5

- > 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
(C [REDACTED])
na [REDACTED]
☐ dall'impianto al 16/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 1. [REDACTED] 2. Atto del 16/07/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED]
(C [REDACTED]) Repertorio n. [REDACTED]
na [REDACTED] 3663 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
☐ dal 16/07/2007 al 17/02/2017 Unico n. 3280.1/2007 Reparto PI di VIBO VALENTIA in
Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED] atti dal 25/07/2007
[REDACTED]
dall'atto 2)
- > 2. [REDACTED]
(C [REDACTED])
na [REDACTED]
☐ dal 16/07/2007 al 17/02/2017
Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

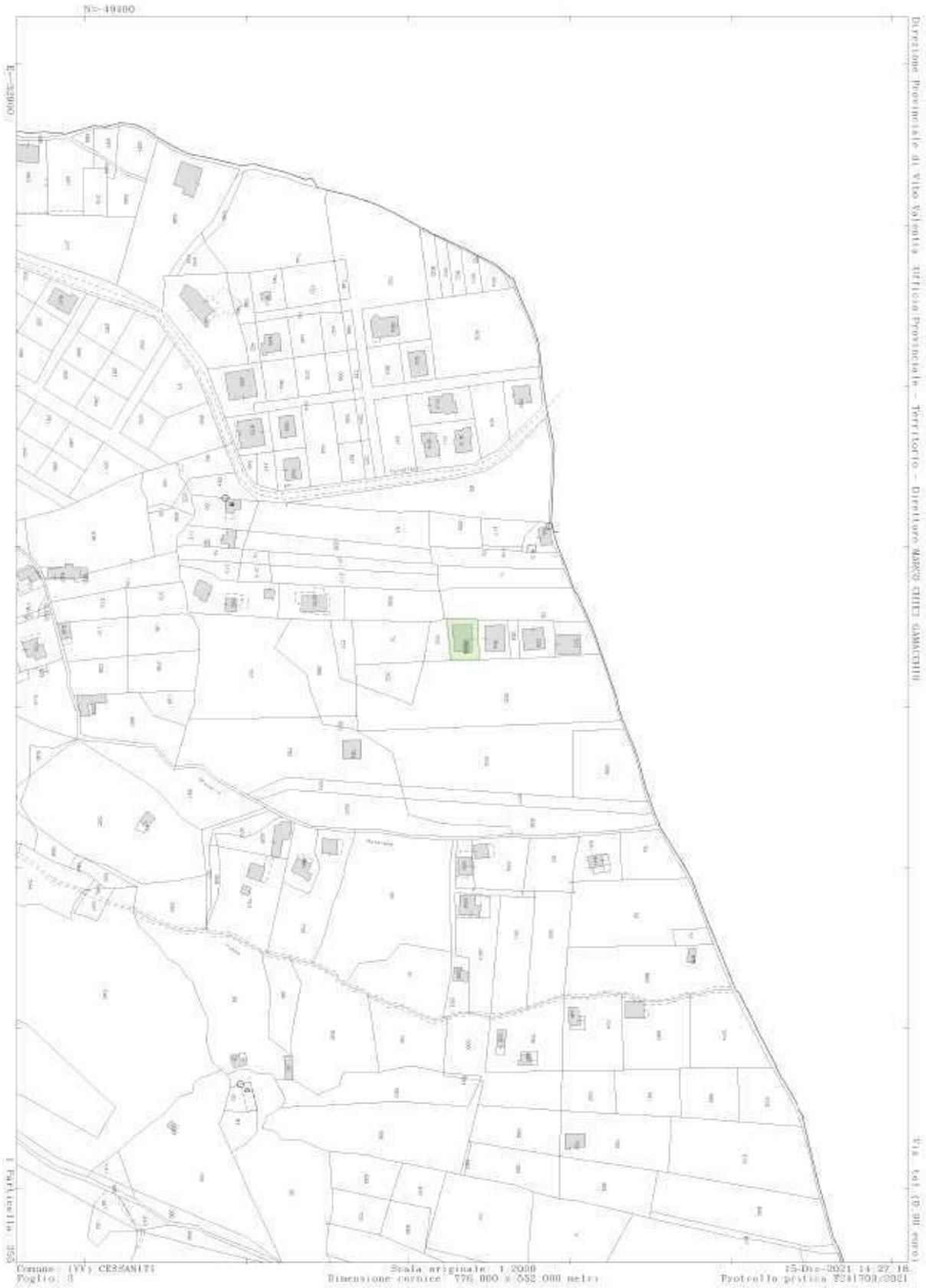
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CESSANITI (C581)(VV) Foglio 3 Particella 355 Sub. 7

- > 1. [REDACTED] 3. Atto del 16/07/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED]
(C [REDACTED]) Repertorio n. [REDACTED]
na [REDACTED] 3663 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
☐ dal 17/02/2017 Unico n. 3280.1/2007 Reparto PI di VIBO VALENTIA in
Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED] atti dal 25/07/2007
[REDACTED]
dall'atto 3)
- Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**
CESSANITI (C581) (VV)
Foglio 3 Particella 355 Subalterno 5
- > 2. [REDACTED]
(C [REDACTED])
na [REDACTED]
☐ dal 17/02/2017
Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 314 del 13/01/2022 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: BARBUTO

Foglio 3 – Comune di Cessaniti



all. 4c - Documentazione Fotografica -



Foto 1 – Interno sub 7 (terzo piano)



Foto 2 – Vano Ascensore sub 7 (terzo piano)



Foto 3 – Lastrico solare sub 7 (terzo piano)



Foto 4 – Lastrico solare a copertura sub 7

4.1 - SCHEDA RIEPILOGATIVA VALORI DI MERCATO -

IMMOBILI	VALORE UNITARIO DI MERCATO	QUOTA PARTE PIGNORATA	VALORE DI MERCATO QUOTA PARTE
Appartamento C.da Maiorana (sub 2 – p.t.) Cessaniti (VV)	€ 73.800,00	1/1	€ 73.800,00
Appartamento C.da Maiorana (sub 3 – p.p.) Cessaniti (VV)	€ 30.615,00	1/1	€ 30.615,00
Appartamento C.da Maiorana (sub 4 – p.p.) Cessaniti (VV)	€ 31.395,00	1/1	€ 31.395,00
Appartamento C.da Maiorana (sub 7 – p.s.) Cessaniti (VV)	€ 34.295,00	1/1	€ 34.295,00
TOTALE	€ 170.105,00	TOTALE	€ 170.105,00

5.1 - CERTIFICAZIONI E INDICAZIONE DATI NECESSARIE ALLA VENDITA -

Durante le attività di ricerca e recupero documenti degli immobili oggetto della presente valutazione, il sottoscritto tecnico non ha rinvenuto alcuna certificazione, riferita agli stessi, utile o necessaria alle operazioni di vendita, ovvero:

- in merito alle unità immobiliari individuate catastalmente al fg. 3, p.lla 355, sub 2, 3, 4, 7 nel comune di Cessaniti, non sono state rinvenute certificazioni riguardanti la conformità di impianti quali l'elettrico, idrico, anche se gli stessi appaiono funzionanti. Nè tantomeno è stata rinvenuta alcuna documentazione in merito all'agibilità (o abitabilità) delle Unità Immobiliari;
- delle stesse unità immobiliari non si ha contezza delle Attestazioni di Prestazioni Energetiche, secondo il Dlgs 192 del 19/08/2005 corretto e integrato dal Dlgs 311 del 29/12/2006, le lgs 63/2013, la 90/2013, il D.M. 26/06/2015, che uniforma le metodologie di calcolo, e l'ultimo Dlgs 48 del 10/06/2020, necessarie ai fini della vendita,.

I dati necessari affinché si possa effettuare correttamente la voltura dei beni sono i *dati catastali dell'immobile*, i *dati anagrafici degli intestatari* e i *dati anagrafici degli aggiudicatari*. Alla pratica di voltura dovrà essere allegato il titolo di proprietà del bene.

6.1 – SPESE TECNICHE E VALORI DI VENDITA LOTTI -

Il sottoscritto tecnico, a seguito di verifiche tecnico-documentali e delle richieste, attraverso la Formulazione dei Quesiti, dell'Ill.mo Giudice, ha ritenuto opportuno non procedere alla regolarizzazione delle piccole difformità catastali riscontrate, considerata la possibile poca appetibilità dell'immobile oggetto della presente perizia di stima, sul mercato immobiliare del comune di Cessaniti, visto anche il numero di immobili in vendita e le condizioni menutentive dello stabile. Si ritiene quindi utile procedere alle regolarizzazioni delle difformità catastali, solo dopo l'eventuale aggiudicazione delle Unità Immobiliari.

L'aggiudicatario dovrà procedere all'affidamento di incarico a tecnico abilitato, che provvederà all'elaborazione e stesura di opportuna documentazione necessaria alla presentazione di una SCIA per la rimozione della copertura in elevato del terrazzo e per nuovi lavori di impermeabilizzazione dello stesso.

Nello specifico, quantificando l'importo dei costi riferiti alle spese tecniche, avremo:

- presentazione SCIA uffici comunali.....€ 2.000,00 + CNPA + IVA;

Le spese tecniche previste per la redazione delle Attestazioni di Prestazione Energetica, possono essere così definite:

- APE unità immobiliare fg. 3, p.lla 355, sub 2 € 800,00 + CNPA + IVA;
- APE unità immobiliare fg. 3, p.lla 355, sub 3 € 350,00 + CNPA + IVA;
- APE unità immobiliare fg. 3, p.lla 355, sub 4 € 350,00 + CNPA + IVA;
- APE unità immobiliare fg. 3, p.lla 355, sub 7 € 150,00 + CNPA + IVA;

Si possono quindi definire i relativi lotti di vendita e relativi valori:

- **Lotto 1** – Fg 3, p.lla 355, sub 2 e sub 7.....€ 108.095,00;
- **Lotto 2** – Fg 3, p.lla 355, sub 3.....€ 30.615,00;
- **Lotto 3** – Fg 3, p.lla 355, sub 4.....€ 31.395,00;

Valore Totale di Vendita € 170.105,00

7.1 – CONCLUSIONI -

Le risultanze di questo lavoro di stima, hanno prodotto l'individuazione del più probabile valore di mercato riferito sia dell'intero compendio immobiliare. I valori così ottenuti, e propedeutici alla vendita, sono da intendersi al netto delle spese.

Nel rassegnare questo lavoro peritale, lo scrivente fa notare che i valori stimati – per ragioni non previste o non prevedibili – potrebbero subire variazioni oscillanti tra il 5 ed il 10%, anche quando il mercato immobiliare dovesse manifestare condizioni di stabilità ed equilibrio tra domanda ed offerta economica.

Certo di aver operato con criteri di obiettività per dare giusto esito al mandato conferito, questo perito, in Fede sottoscrive la presente relazione.

Vibo Valentia 01/03/2022

Il C.T.U.
(Arch. Maurizio BARBUTO)

All. 1 – Copie Convocazioni e Ricevute per Sopralluoghi e Operazioni Peritali

Studio Legale
Avv. Rosaria Deodato
Patrocinante in Cassazione

Vibo Valentia, 5 gennaio 2022

Racc. a.r.

Egr. Sigg.ri

Gent.le Sig.ra

Oggetto: Proc. Esec. n. 59/2021 RGE - Tribunale di Vibo Valentia – G.E. Dott. Mario Miele - comunicazione nomina Custode Giudiziario ed Esperto, nonché data sopralluogo ed immissione in possesso negli immobili pignorati, di seguito indicati, di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], siti nel Comune di Cessaniti:

- 1) NCEU fg. 3 part. 355 sub. 2 cat. A/3 vani 7.5 piano T – contrada Maiorana snc;
- 2) NCEU fg. 3 part. 355 sub. 3 cat. A/3 vani 3.5 piano 1 – contrada Maiorana snc;
- 3) NCEU fg. 3 part. 355 sub. 4 cat. A/3 vani 3.5 piano 1 – contrada Maiorana snc;
- 4) NCEU fg. 3 part. 355 sub. 7 cat. A/3 vani 3.0 piano 2-3 – contrada Maiorana snc.

La presente per **comunicarVi** di essere stati nominati rispettivamente **Custode Giudiziario** ed **Esperto** per la valutazione del compendio staggito nella procedura esecutiva immobiliare n. **59/2021 RGE** promossa da [REDACTED] (e per essa da [REDACTED], giusta procura rilasciata da [REDACTED], mandataria della creditrice) nei confronti **dei Sigg.ri** [REDACTED], giusto provvedimento del 22/12/2022 che si allega in copia, con contestuale fissazione dell'udienza di comparizione delle parti al **22 marzo 2022**, ore **10,30**.

Vi comunichiamo, inoltre, che, dovendo verificare lo stato degli immobili pignorati, il giorno **17 GENNAIO 2022**, alle **ore 10.00** con seguito, effettueremo il

Studio Legale
Avv. Rosaria Deodato
Patrocinante in Cassazione

sopralluogo negli immobili in questione e, contestualmente, la sottoscritta Avv. Rosaria Deodato in qualità di Custode Giudiziario effettuerà l'**immissione nel possesso** degli stessi, **invitando**, in particolare, **i Sigg.ri [REDACTED] ad essere presenti**, anche al fine di poter acquisire le necessarie informazioni sullo stato dei suddetti beni.

Qualora gli immobili fossero locati o comunque occupati da terzi, **preghiamo i predetti** di volerci comunicare immediatamente i dati degli stessi al fine di poter dare loro comunicazione delle suindicate nomine e dell'accesso.

Distinti saluti

Il Custode Giudiziario
Avv. Rosaria Deodato

L'Esperto
Arch. Maurizio Barbuto

Proc. Esec. n. 59/2021 RGE - Comunicazione Nomine e I Accesso

Da sara.deodato <sara.deodato@pec.it>

Gentile [REDACTED]

in allegato la comunicazione indicata in oggetto di cui La prego di prendere visione.

Cordiali saluti

Il Custode Giudiziario

Avv. Rosaria Deodato

Avv. Rosaria Deodato

Ionadi (VV) - Via Nazionale, 18

Tel/Fax: (+39) 0963.545798 - Mobile (+39) 329.3954484

E-mail: deodatosara@gmail.com - Pec: sara.deodato@pec.it

Le informazioni contenute nella presente comunicazione e negli allegati sono strettamente riservate ai destinatari della stessa. Pertanto, qualora riceviate il presente messaggio per errore, Vi diffido da estrarne copia e, comunque, da usarne o divulgarne il contenuto e Vi prego di eliminarlo immediatamente, informandomi ai recapiti suindicati. Grazie.

The information contained in this communication and in the attachments are strictly reserved for the recipients of the same. Therefore, if you receive this message in error, I warn you to extract a copy and, in any case, to use or disclose its content and please delete it immediately, informing me at the addresses indicated above. Thank you.

Com Nom+Acc a deb+cred.pdf

Com Nom+Acc a deb+cred.pdf.p7m

Proc. Esec. n. 59/2021 RGE - Comunicazione Nomine e I Accesso

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>**A** sara.deodato@pec.it <sara.deodato@pec.it>**Data** mercoledì 5 gennaio 2022 - 21:58

Ricevuta di accettazione

Il giorno 05/01/2022 alle ore 21:58:33 (+0100) il messaggio
"Proc. Esec. n. 59/2021 RGE - Comunicazione Nomine e I Accesso" proveniente da
"sara.deodato@pec.it"
ed indirizzato a:

[REDACTED]

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec296.20220105215833.18488.306.1.67@pec.aruba.it

dati-cert.xml
smime.p7s

Proc. Esec. n. 59/2021 RGE - Comunicazione Nomine e I Accesso

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>**A** sara.deodato@pec.it <sara.deodato@pec.it>**Data** mercoledì 5 gennaio 2022 - 21:58

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 05/01/2022 alle ore 21:58:35 (+0100) il messaggio
"Proc. Esec. n. 59/2021 RGE - Comunicazione Nomine e I Accesso" proveniente da
"sara.deodato@pec.it"

È stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec296.20220105215833.18488.306.1.67@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s

Posteitaliane
Kit Raccomandata 1 - Ed. 5.0 11/11

raccomandata 1

RV

05079751073-8



Standard
Codice : 050797510738
Peso gr.: 31
Causale: RV
Fraz. 18275
Mod. 04000D - EP2199A-EP2200A - Sr. 11469 - 1A351 - Fronte Pagine 2/3

Operat. 95
07/01/2022 11:51
Importo € 10,00

Mittente Destinatario

Il sottoscritto

Data 07/01/2022 Firma per esteso del mittente Martina Fornio
Ar sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., il Cliente accetta espressamente le seguenti clausole: gli artt. 10.1, 10.2, 10.3 e 10.4 (Obiettivi di Recapito), 11.2, 11.3, 11.7 e 11.8 (Reclami e risori), 12 (Obblighi del Cliente), 13.1, 13.3 e 13.5 (Responsabilità di Poste), 14.1 (Modifiche), 15 (Foro Competente) delle Condizioni Generali di Contratto di Raccomandata1.

Data 07/01/2022 Firma per esteso del mittente Martina Fornio

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti.

2 - COPIA PER IL MITTENTE

Posteitaliane
Kit Raccomandata 1 - Ed. 5.0 11/11

raccomandata 1

RV

05079751074-9



Standard
Codice : 050797510749
Peso gr.: 31
Causale: RV
Fraz. 18275
Mod. 04000D - EP2199A-EP2200A - Sr. 11469 - 1A351 - Fronte Pagine 2/3

Operat. 94
07/01/2022 11:49
Importo € 10,00

Mittente Destinatario

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

Il sottoscritto

Data 07/01/2022 Firma per esteso del mittente Martina Fornio
Ar sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., il Cliente accetta espressamente le seguenti clausole: gli artt. 10.1, 10.2, 10.3 e 10.4 (Obiettivi di Recapito), 11.2, 11.3, 11.7 e 11.8 (Reclami e risori), 12 (Obblighi del Cliente), 13.1, 13.3 e 13.5 (Responsabilità di Poste), 14.1 (Modifiche), 15 (Foro Competente) delle Condizioni Generali di Contratto di Raccomandata1.

Data 07/01/2022 Firma per esteso del mittente Martina Fornio

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti.

2 - COPIA PER IL MITTENTE

ESITO DELLA SPEDIZIONE

Gentile cliente,

riportiamo di seguito i dati relativi alla spedizione di RACCOMANDATA 1 050797510738

La spedizione è stata Consegnata in data 10-01-2022 12:09:59

Data e ora	Stato lavorazione	Luogo
07-01-2022 11:50:55	Presa in carico da Ufficio Postale	Ufficio Postale VIBO VALENTIA 1 in VIA DANTE ALIGHIERI SNC
07-01-2022 13:40:11	In lavorazione presso l'ufficio Postale	Ufficio Postale VIBO VALENTIA 1 in VIA DANTE ALIGHIERI SNC
07-01-2022 19:42:00	In lavorazione presso il Centro Operativo Postale	LAMEZIA TERME CZ
10-01-2022 08:55:31	In lavorazione presso il Centro Operativo Postale	
10-01-2022 09:32:55	In consegna	
10-01-2022 12:09:59	Consegnata	

Grazie per aver scelto Poste Italiane e i nostri servizi.

Distinti Saluti
Poste Italiane

Posteitaliane

ESITO DELLA SPEDIZIONE

Gentile cliente,

riportiamo di seguito i dati relativi alla spedizione di *RACCOMANDATA 1 050797510749*

La spedizione è stata Consegnata in data 10-01-2022 12:09:59

Data e ora	Stato lavorazione	Luogo
07-01-2022 11:49:08	Preso in carico da Ufficio Postale	Ufficio Postale VIBO VALENTIA 1 in VIA DANTE ALIGHIERI SNC
07-01-2022 13:40:11	In lavorazione presso l'ufficio Postale	Ufficio Postale VIBO VALENTIA 1 in VIA DANTE ALIGHIERI SNC
07-01-2022 19:42:00	In lavorazione presso il Centro Operativo Postale	LAMEZIA TERME CZ
10-01-2022 08:55:31	In lavorazione presso il Centro Operativo Postale	
10-01-2022 09:32:55	In consegna	
10-01-2022 12:09:59	Consegnata	

Grazie per aver scelto Poste Italiane e i nostri servizi.

Distinti Saluti
Poste Italiane

Posteitaliane

All. 2 – Verbale di Sopralluogo e Operazioni Peritali

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Proc. Esec. n. 59/2021 RGEI - G.E. Dott. Mario Miele

VERBALE DI ACCESSO ED IMMISSIONE NEL POSSESSO

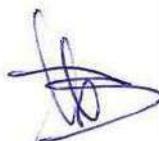
relativo ai seguenti beni immobili:

- 1) appartamento sito in **Cessaniti** (VV), c.da Maiorana, via Paradisoni, identificato nel NCEU del predetto Comune al **foglio 3, part. 355, sub. 2**, cat. A/3, vani 7,5, piano T – contrada Maiorana snc;
- 2) appartamento sito in **Cessaniti** (VV), c.da Maiorana, via Paradisoni, identificato nel NCEU del predetto Comune al **foglio 3, part. 355, sub. 3**, cat. A/3, vani 3,5, piano 1 – contrada Maiorana snc;
- 3) appartamento sito in **Cessaniti** (VV), c.da Maiorana, via Paradisoni, identificato nel NCEU del predetto Comune al **foglio 3, part. 355, sub. 4**, cat. A/3, vani 3,5, piano 1 – contrada Maiorana snc;
- 4) appartamento sito in **Cessaniti** (VV), c.da Maiorana, via Paradisoni, identificato nel NCEU del predetto Comune al **foglio 3, part. 355, sub. 7**, cat. A/3, vani 3, piano 2-3 – contrada Maiorana snc.

L'anno **DUEMILAVENTIDUE**, il giorno **DICIASSETTE** del mese di **GENNAIO** (**17/01/2022**), alle **ore 10,00**, io sottoscritta **avv. Rosaria Deodato** (con studio in Vibo Valentia, piazza Terranova, 21, Tel./Fax: 0963/45330 - Cell. 329 3954484 - E-mail deodatosara@gmail.com - Pec sara.deodato@pec.it), nominata Custode Giudiziario nella procedura esecutiva n. **59/2021 R.G.E.** del Tribunale di Vibo Valentia promossa dalla [REDACTED]

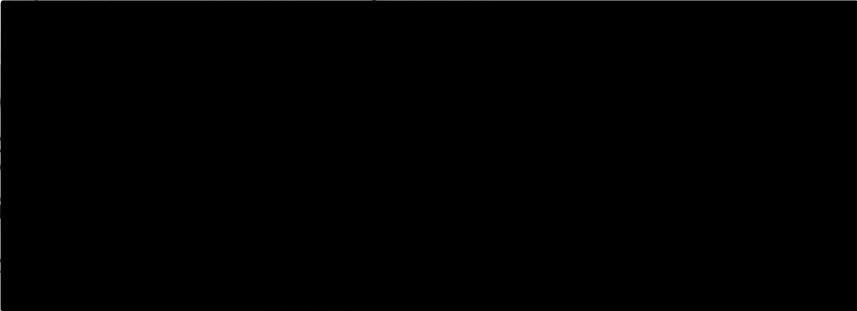
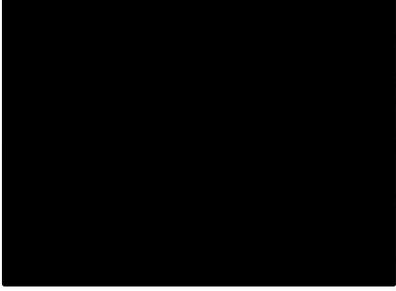
[REDACTED] procura rilasciata dalla [REDACTED], creditore procedente, contro i Sigg.ri [REDACTED] debitori esecutati, con provvedimento del G.E. dott. Mario Miele del 22/12/2021, **mi sono recata in Cessaniti** (VV), c.da Maiorana, via Paradisoni, **unitamente al nominato CTU Arch. Maurizio Barbuto**, con studio in Vibo Valentia, onde prendere visione ed immettermi nel possesso degli immobili pignorati, avendo comunicato questo nostro accesso ai debitori esecutati a mezzo raccomandate a.r. del 7/01/2022 ed avendone dato avviso al creditore procedente con comunicazione pec del 5/01/2022.

Giunti insieme all'arch. Maurizio Barbuto **alle ore 10,00** in Cessaniti (VV), c.da Maiorana, via Paradisoni, presso il fabbricato (a più piani fuori terra) di cui fanno parte gli immobili

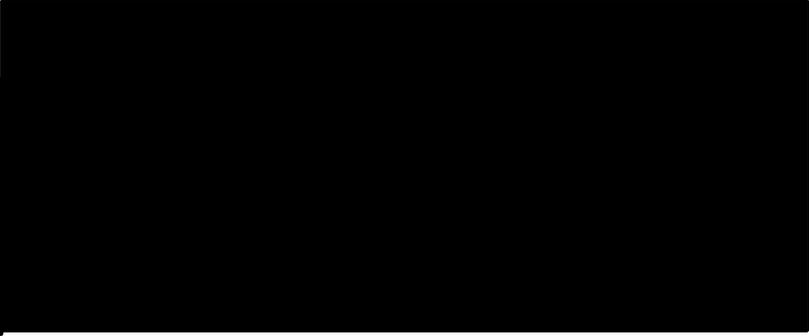
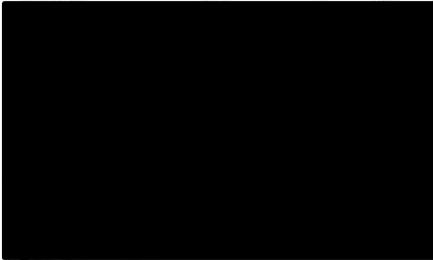
 

pignorati, sopra meglio descritti, ivi abbiamo rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato



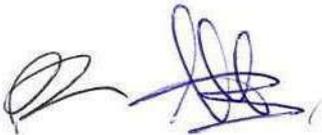
- della debitrice esecutata,



▪ del Sig. _____, in qualità di
_____ nato il
_____ a _____, residente in
_____ alla Via
_____, identificato a mezzo di
_____ n. _____ rilasciata in
data _____ da _____;

▪ del Sig. _____, in qualità di
_____ nato il
_____ a _____, residente in
_____ alla Via
_____, identificato a mezzo di
_____ n. _____ rilasciata in
data _____ da _____;

▪ del Sig. _____, in qualità di
_____ nato il
_____ a _____, residente in
_____ alla Via



_____, identificato a mezzo di
_____, n. _____ rilasciata in
data _____ da _____

Dò, altresì, atto che per il creditore procedente

_____ non è comparso

NESSUNO.

Preliminarmente, **ho informato i debitori** di essere stata nominata custode giudiziario, rendendoli edotti dei poteri e delle funzioni conferitimi e consegnando loro copia dell'ordinanza di nomina del 22/12/2021 nonchè copia delle "Avvertenze per il Debitore".

Quindi, **ho avvertito i debitori** che:

- è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine i debitori eseguiti devono contattare tempestivamente l'avvocato del creditore procedente e gli avvocati di eventuali creditori intervenuti, i cui nominativi sono indicati nel fascicolo della procedura esecutiva che i debitori eseguiti possono visionare accedendo al fascicolo telematico della procedura previa eventuale autorizzazione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia (orario di ufficio dal lunedì al venerdì, ore 9,00/12,00), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
- che è nel loro interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura ed in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del custode;
- che, in ogni caso, l'occupante/gli occupanti non deve/non devono in alcun modo ostacolare o, comunque, rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante/gli occupanti deve/devono farsi trovare presso l'immobile pignorato per consentirne la visita;
- che gli stessi devono provvedere al regolare pagamento delle spese

condominiali, ove previste, nelle more della procedura;

- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione dei beni pignorati, il Giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Ho, quindi, chiesto ai debitori informazioni sullo stato ^{degli} ~~dell~~ immobile in esame, come meglio descritto in epigrafe.

I. E così ho chiesto chi sia proprietario e chi occupi ovvero **abbia la detenzione** di tali immobili.

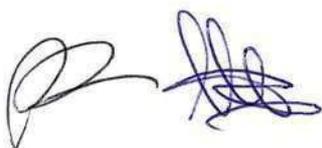
II/I debitore/i ha/hanno dichiarato:

tutti e quattro gli immobili pignori sono
detenuti ed occupati da noi e dalla nostra
famiglia

II. Ho chiesto se gli immobili necessitano di opere di urgente manutenzione.

III debitore/i ha/hanno dichiarato:

si renderebbero necessari il rifacimento dei
carricini e l'immediata riparazione del terrazzo
del secondo piano, anche per risolvere il problema
dell'umidità. Sarebbe nostra intenzione
quora il patto di adesione al c.d. Separato
110%.



Ho, quindi, **ammonito** il Sig. [redacted] sul dovere di tempestiva informazione gravante sui medesimi nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandoli a contattarmi immediatamente al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

III. Ho chiesto se gli immobili in questione sono indipendenti oppure se fanno parte di un condominio e nel caso chi è l'amministratore di quest'ultimo ovvero chi di fatto lo gestisce.

II/I debitore/i ha/hanno
dichiarato:

*Non c'è alcun condominio essendo
sia la proprietà che la detenzione appartentati
a noi stessi.*

Quindi, insieme al CTU Arch. Maurizio Barbuto, **abbiamo eseguito gli opportuni rilievi fotografici** attestanti le condizioni degli immobili e le anomalie eventualmente segnalate e/o riscontrate, rendendo edotti i debitori esecutati che dette fotografie potranno essere utilizzate per la pubblicità della vendita, ed **abbiamo proceduto alla ricognizione dei locali**, rilevando quanto segue:

*Gli immobili in questione fanno parte di una
edifera a tre piani fuori terra con diverse
porte di pertinenza delimitate da recinzioni e due
cancelli di accesso. All'opportuno al
piano terra si accede sia direttamente che
dal vano scala comune cui si accede dal
piano di ingresso che dà sulla galleria cortile.
Il modello opportuno è costituito da una*

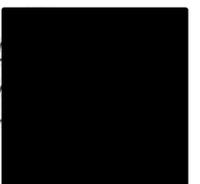
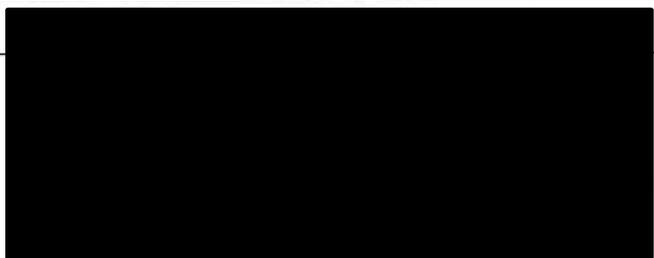
[Signature]



Cucina - soggiorno, due camere, due bagni,
ripostiglio - lavanderia e altro soggiorno.

Al piano primo dal suo driveway si accede
ai due appartamenti, ciascuno dei quali è
costituito da cucina, 2 camere da letto e
bagno. Al secondo piano si trova un
terzo locale che accede al terrazzo coperto,
oltre l'apertura che dà nel vano ascensore.
Dal terrazzo attraverso ^{due} scale in muratura si
accede al padis sopraelevato il sottoblocco
locale al secondo piano. Tutte le porte sono
rifinite e abitate. Si rimane compiere alla
deposizione che sarà effettuata nella ^{residenza}
giorno di stimo.



Quindi, completati il sopralluogo e la verifica delle condizioni degli immobili in esame, io sottoscritto Custode Giudiziario, presenti i suddetti, **mi sono immesso formalmente nel possesso dei predetti immobili**, di cui i Sigg.ri [redacted] rimangono temporaneamente meri detentori,

[Large handwritten signature]

A questo punto, ho informato i debitori che **i beni pignorati potranno essere visitati** da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Si dà, quindi, atto che, per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho acquisito la **disponibilità** del/le Sig. [redacted] **ad essere presente/i** (anche alternativamente) **presso i beni pignorati** nei giorni di MARTEDÌ dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

Rimane onere del/le Sig. [redacted] [redacted] contattare il Custode entro le ore 19,00 del giorno antecedente quello prefissato per la visita, per sapere se il custode abbia o meno fissato

[Handwritten signatures]

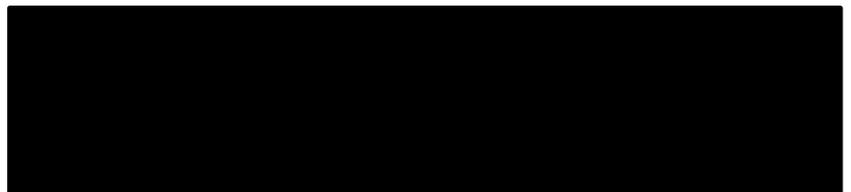
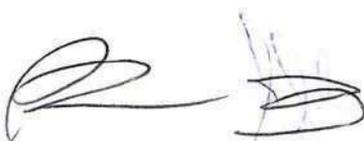
[Redacted signature area]

delle visite.

Ho, inoltre, informato, sin da ora, i debitori che dal momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita da parte del G.E. (qualora questa in mancanza di accordo transattivo o istanza di conversione venga disposta), **provvederò ad affiggere** sul portone d'ingresso del compendio pignorato ovvero sul portone/cancello esterno di accesso all'edificio in cui esso è collocato, **un cartello "VENDESI"** riportante sommarie informazioni sugli immobili pignorati, con espressa esclusione del nominativo dei debitori esegutati, ed il recapito del sottoscritto custode, ritenendo responsabili gli stessi debitori nel caso in cui il cartello venga asportato, manomesso e/o danneggiato.

Ho invitato, pertanto, il Sig. [REDACTED] **alla massima collaborazione possibile**, ammonendoli sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sui debitori esegutati, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti dei debitori tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene o, comunque, ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione ai debitori a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Ho, quindi, avvertito i debitori esegutati che, **ai sensi dell'art. 495 cpc**, "Prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569, il debitore può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese. Unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore ad un **sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale. La somma è depositata dal Cancelliere presso un istituto di credito indicato dal Giudice. La somma da sostituire al bene pignorato è determinata con ordinanza dal Giudice dell'Esecuzione, sentite le parti in udienza non oltre trenta giorni dal deposito dell'istanza di conversione. Quando le cose pignorate siano costituite da beni immobili o cose mobili, il Giudice con la stessa ordinanza può disporre, se ricorrono giustificati motivi, che il debitore versi con rateizzazioni mensili entro il termine massimo di **quarantotto mesi** la somma determinata a norma del terzo comma, maggiorata degli interessi scalari al tasso convenzionale pattuito ovvero, in difetto, al tasso



legale. **Ogni sei mesi** il Giudice provvede, a norma dell'art. 510 cpc, al **pagamento** al creditore pignorante o alla **distribuzione** tra i creditori delle somme versate dal debitore. Qualora il debitore ometta il versamento dell'importo determinato dal Giudice ai sensi del terzo comma, ovvero ometta o ritardi di oltre **trenta** giorni il versamento anche di una sola delle rate previste nel quarto comma, le somme versate formano parte dei beni pignorati. Il Giudice dell'Esecuzione, su richiesta del creditore precedente o creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, dispone senza indugio la vendita di questi ultimi. Con l'ordinanza che ammette la sostituzione, il Giudice, quando le cose pignorate siano costituite da beni immobili o cose mobili, dispone che le cose pignorate siano liberate dal pignoramento con il versamento dell'intera somma. L'istanza può essere avanzata una sola volta, a pena di inammissibilità".

Ho, inoltre, invitato i debitori esecutati a provvedere, ai sensi dell'art. 492, comma 2, cpc, ad effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione la **dichiarazione di residenza** o l'**elezione di domicilio** in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione, con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a loro dirette saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice". Io sottoscritto Custode **ho chiesto**, infine, ai debitori **se hanno dichiarazioni spontanee da rendere**.

Il/ Sig. < [redacted] > ha dichiarato:

Stando in attesa della condanna della
causa in [redacted] presentando davanti
al Tribunale di S. S. Sabotio per la esecuzione
della pignorazione stipulata contestualmente
alla stipula del mentis contratto
per il sequestro degli immobili in essere a
garanzia del credito legato ad avanti sperando
quod la perdita del posto di lavoro che
perdono si è verificata dopo alcuni mesi
dall'acquisto.

L'on. Dr. Massimo Barbato si riserva il diritto
di effettuare ulteriori segnalazioni non
appena venute documentate dal Comune di
Cassano

[redacted]
[redacted]
[redacted]

DATA SCADENZA 12/08/2027

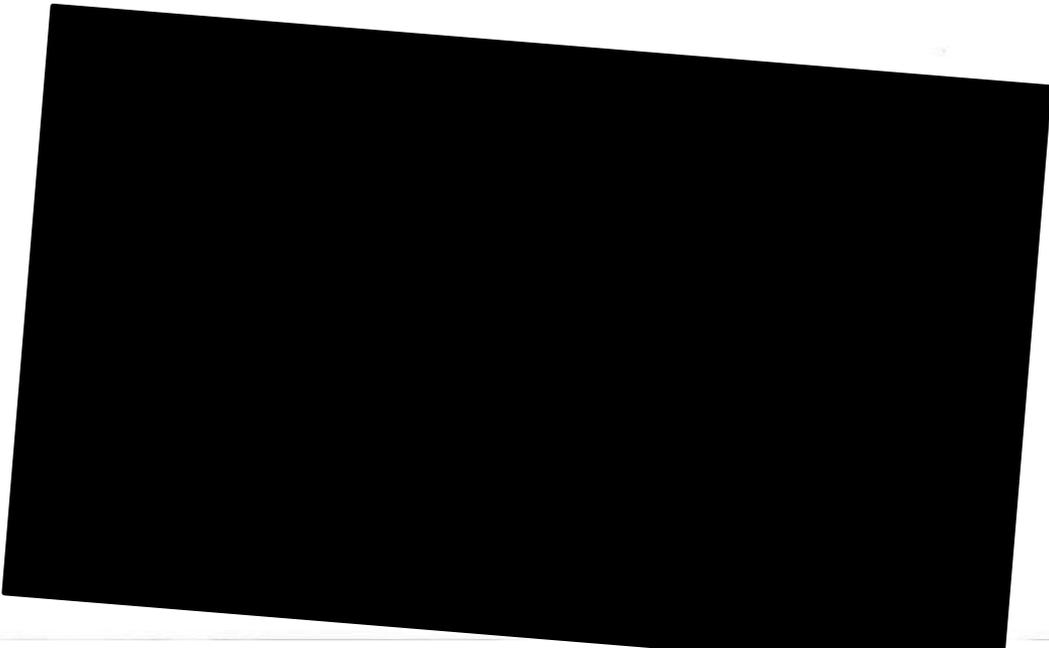


[Handwritten signature]

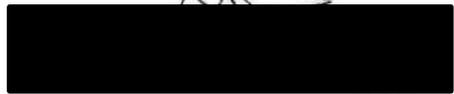


[Handwritten signature]





[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



Tribunale di Vibo Valentia

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa civile n. 59/2021 R.G.E. tra

██████████ e i sig.ri ██████████

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 12 del mese di febbraio dell'anno 2022, alle ore 10:15....., in Cessaniti (VV), c.da Maiorana, via Paradisoni, dopo regolare invito si sono trovati sul posto in via Paradisoni snc i signori:

- Arch. Maurizio Borbone in qualità di C.T.U. TRIBUNALE VIBO VA.
- ██████████ in qualità di PROPRIETARIO IMMOBILI.....;
- in qualità di

Alla presenza continua degli astanti su menzionati, si è proceduto alle operazioni peritali, in riferimento agli immobili individuati al catasto fabbricati al Fg.3, p.lla 355, sub 2, 3, 4 e 7, ricadenti nel Comune di Cessaniti (VV), consistenti in:

- misurazioni di APPARTAMENTI SUB 3, 4, 7.....;
- foto di PROSPETTI ESTERNI.....;
- rilievo di AMBIENTI INTERNI SUB 3, 4.....;
- (CUCINA, CAMERE).....;

Dopo di ciò fa rilevare che ".....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

Viene consegnato un documento da

Infine, poichè il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, nè altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso alle ore 11.30 e

Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Cessaniti (VV) 12/02/2020

Il Custode Giudiziario

.....
.....

Il C.T.U.
Mario Sorbato

Altri Presenti



.....
.....
.....

All. 3 – Richiesta Accesso Atti Comune di Cessaniti (VV)

**Ill.mo Dirigente Ufficio Tecnico
Area Tecnica Manutentiva Urbanistica
ing. Massimiliano Colloca
Comune di Cessaniti (VV)**

Oggetto: Accesso Atti Esecuzione Immobiliare n.59/2021 R.G.E. – Tribunale Vibo Valentia

Il sottoscritto **Arch.Maurizio BARBUTO**, Socio dello Studio Tecnico Associato “PROGETTO EUROPA”, sito in Trav. dei Basiliiani n°1 - 89900 Vibo Valentia - nominato **C.T.U.** per la valutazione di stima dei beni immobili, oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta **n. 59/2021 R.G.E.**

CHIEDE

copia di documentazione urbanistica, se esistente, al fine di poter verificare la regolarità urbanistica dei beni, nonché l'esistenza del certificati di agibilità/abitabilità degli immobili catastalmente così individuati:

- Fg. 3, p.lla 355, sub 2, cat. A/3, sito in via Paradisoni - c.da Maiorana;
- Fg. 3, p.lla 355, sub 3, cat. A/3, sito in via Paradisoni - c.da Maiorana;
- Fg. 3, p.lla 355, sub 4, cat. A/3, sito in via Paradisoni - c.da Maiorana;
- Fg. 3, p.lla 355, sub 7, cat. A/3, sito in via Paradisoni - c.da Maiorana;

i cui estremi identificativi ed autorizzativi sono:

- Concessione Edilizia (prot. n. 248 del 21/01/1986, pratica edilizia n. 2 anno 1985)
- Concessione Edilizia in Sanatoria (n. 50 del 4 luglio 1987) rilasciata dagli uffici comunali a seguito di richiesta del 30/07/1986 prot. n. 4024 dall'allora proprietaria [REDACTED]

e oggi intestati ai sig.ri [REDACTED] (proprietario per 1/2 [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (proprietaria per 1/2 [REDACTED]).

In attesa di riscontro, porgo i più Cordiali Saluti.

Vibo Valentia 07/02/2022

Il Tecnico

N.B. si allega alla presente copia atto di nomina C.T.U. e estratti fogli di mappa per individuazione immobili



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione, dott. Mario Miele;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione dei pignorati beni pignorati e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita;

ritenuto inoltre che debba fissarsi udienza per l'audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, nonché del coniuge non obbligato nei casi di comunione legale, invitando il creditore procedente a procedere alle relative notifiche in vista dell'udienza, qualora non vi abbia già provveduto;

P. Q. M.

Nomina

in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni dell'atto di pignoramento ing. Maurizio Barbuto sottoponendogli i quesiti di cui al foglio allegato, facente parte integrante del presente provvedimento; l'accettazione dell'incarico dovrà avvenire entro dieci giorni dalla nomina (ad eccezione del periodo feriale nel quale i dieci giorni decorrono dal 1° settembre).

Fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ., l'udienza del 22.3.2022 ore 10.30

Avvisa i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 20 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, laddove le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica presso il quale intendano ricevere le comunicazioni. In ogni caso la relazione sarà resa disponibile in Cancelleria per la Consultazione da parte del debitore e dei creditori.

Avvisa il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono inviare a mezzo posta ordinaria, fax o posta elettronica all'esperto nominato note alla



N=49400

E=32900

I Particella: 355

15-Dic-2021 14.27.18
Protocollo pratica T941703/2021
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri
Comune: (VV) CESSANITI
Foglio: 3

All. 4 – Concessione Edilizia n.248 del 21/01/1985

COMUNE DI C E S S A N I T I

PROVINCIA DI CATANZARO



PRATICA EDILIZIA N. 2

ANNO 1985

Prot. n. 248

li 21/1/1985

CONCESSIONE

(1) EDILIZIA =

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata da

[Redacted] n. =

in data 16/11/84 protocollo n. 3770 con gli elaborati di progetti allegati per la esecuzione di un fabbricato rurale

piani 2 vani 7 utili 4 accessori 3

destinazione agricola - residenziale

ubicato in agro del Comune di Cessaniti localit  "Maioneana"

sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 3 col n. di mq.

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualit  di proprietaria

come risulta dalla documentazione esibita

Viste le altre caratteristiche del progetto :

— Superficie utile	mq.	140
— Altezza massima	ml.	6,50
— Volume	mc.	660
— Arretramento dal ciglio stradale	ml.	=
— Arretramento dai confini interni di propriet�	ml.	=

(1) Indicare l'attivit  per la quale si rilascia la concessione : urbanistica o edilizia.

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 6/12/1984

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi Sanita
27 luglio 1934, n. 1265;

Veduto il benessere in data (i) // n. // del

//
Veduto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visti gli strumenti urbanistici comunali;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 29 gennaio 1977, n. 10;

Visto che l'opera di cui alla presente concessione ~~risce~~
non ricade nel caso di concessione gratuiti

Vista la ^{convenzione}
~~atto unilaterale d'obbligo~~ registrat = a = il =
n. = vol. = e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobili
di = il = n. = art. =

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 (2)
sono stati determinati in £.872.916 (dicasi lire ottocentosettanta=
duemilanovecentosedicilire)

Dato atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione entro //
e quindi beneficia dell'esonero - della riduzione //% del contributo commisurato al costo di costi
zione;

Stabilito quindi tale contributo nella misura di Lire 1.262.800 corrispondente al 5
del costo di costruzione determinato in £.164.000/mq.

// //

CONCEDE

1) a [REDACTED]

di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle condizioni seguenti e fatti salvi i di
ti dei terzi:

a) inizio lavori: entro un anno dalla data del rilascio del presente atto;

b) termine di ultimazione: entro tre anno da pari data;

c) versamento al Comune del contributo di L. 2.135.716 (3) come di seguito:

(1) Indicare il benessere rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in zone sismiche (Legge 2
braio 1974, n. 64) o altra autorizzazione particolare.

(2) Sono stati determinati in L., versate con ovvero sono stati assunti mediante esecuzione
retta delle opere da parte dell'interessato, come risulta da convenzione.

(3) Da annullarsi in caso di concessione gratuita o di edilizia convenzionata.

£.533.930 versate anticipatamente come da ricevuta n°930 del 21/1/1985;

L. 533.930	entro il 21/7/1985	POLIZZA DI GARANZIA N°042/A0669
L. 533.930	entro il 21/1/1986	
L. 533.930	entro il 21/7/1986	

e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo :

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C. A. ;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizi allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C. A., conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabbella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti de

servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

7) Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rinfrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa da corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, presentare progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

10) È fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità l'autorizzazione allo scarico di tutte le acque.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità eseguite fissate nella presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

N.B.- la presente concessione è valida, subordinatamente alla concessione del visto in linea tecnica rilasciato dal Genio Civile di Catanzaro.

La pratica di concessione è stata istruita secondo le norme contenute nella delibera Consiliare N° 187 del 27-10-83 .=====



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di dichiara di oggi notificato la presente concessione al Sig. consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di

....., li

Il Messo Notificatore

All. 5 – Domanda di Condono (lg. N°47/85) del 30/07/1986 e ricevute pagamenti oblazioni



Al Signor Sindaco del Comune di

LESSANITI

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	Lessaniti 028
	PROVINCIA	82 070
	N. PROTOCOLLO	h02h 2000

B	N. PROGRESSIVO	0478965412
---	----------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

**Domanda di sanatoria per gli
abusi edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47**

Il modello va compilato a macchina o in stampatello
consultando le istruzioni allegate

COGNOME O	[REDACTED]	
NUMERO CODICE FISCALE	[REDACTED]	
RESIDENZA ANAGRAFICA	[REDACTED]	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO	C.A.P.	
STANNACONI "MAIORANA"	818010	
NATURA GIURIDICA	<input type="checkbox"/>	
Se il richiedente è persona fisica indicare:		
[REDACTED]		
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:		
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA	<input type="checkbox"/>	

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A	1	1.184.600		150.000	158,56	1
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE		1.184.600			158,56	1

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 2 In altro comune 3 4

Data

30-06-1986

Firma del richiedente



Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

b - Distanza dalla pubblica utilità e concessione in caso di autorizzazione di vari anni della licenza o concessione		c - Superficie complessiva dell'opera oggetto di sanatoria	
N. licenza o concessione _____ Data di rilascio _____ Superficie assentita _____ mq Volume assentito _____ mc	giorno mese anno 1 9	- da 0 a 200 mq 1 <input type="checkbox"/> - da 201 a 400 mq 2 <input type="checkbox"/> - da 401 a 600 mq 3 <input type="checkbox"/> - da 601 a 1.000 mq 4 <input type="checkbox"/>	- da 1.001 a 1.500 mq 5 <input type="checkbox"/> - da 1.501 a 2.000 mq 6 <input type="checkbox"/> - da 2.001 a 4.000 mq 7 <input type="checkbox"/> - da 4.001 a 10.000 mq 8 <input type="checkbox"/> - oltre 10.000 mq 9 <input type="checkbox"/>

d - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera

Abitazione/i utilizzate

Proprietà e usufrutto	Localazione	Altro titolo
- residenza primaria n. _____	- uso abitativo n. _____	- uso abitativo n. _____
- residenza non primaria n. _____	- uso non abitativo n. _____	- uso non abitativo n. _____
- uso non abitativo n. _____	Abitazione/i non utilizzate n. _____	

e - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale _____

f - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto d.) della Sezione prima)

Dimensione e consistenza - Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. <u>3</u> - Piani entro terra n. _____ - Struttura portante prevalente: - pietre o mattoni 1 <input type="checkbox"/> - prefabbricata 3 <input type="checkbox"/> - cemento armato 2 <input checked="" type="checkbox"/> - mista e altra 4 <input type="checkbox"/>	Servizi ad uso diretto del fabbricato - Allacciamento rete fognante 1 <input checked="" type="checkbox"/> - Allacciamento rete elettrica 2 <input checked="" type="checkbox"/> - Approvvigionamento idrico da acquedotto 3 <input checked="" type="checkbox"/> - Impianto termico centralizzato 4 <input type="checkbox"/> - Ascensore 5 <input type="checkbox"/>
Abitazioni comprese nel fabbricato n. <u>3</u> Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/>	Aree di pertinenza ad uso diretto del fabbricato Con attrezzature fisse ad uso ricreativo 1 <input type="checkbox"/> Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative 2 <input type="checkbox"/> Senza attrezzature fisse 3 <input type="checkbox"/> Spazi per parcheggi 4 <input type="checkbox"/>

g - Caratteristiche generali dell'opera oggetto di sanatoria

a - Natura e consistenza

- Vani o parti di vano al servizio delle abitazioni:

- Interni alle abitazioni (Su) mq _____	Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>
- Esterni alle abitazioni (Snr) mq _____	

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D.

b - Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto d.) della Sezione prima)

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni). (Su) mq _____	Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare: N. piani del fabbricato _____ N. abitazioni del fabbricato _____
--	--

c - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale _____

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 20.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICIE

2) Superficie utile abitabile mq 150,58
 3) Superficie non residenziale mq 13,140 × 0,6 = mq 8,14
 4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 158,56

Nei caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)
 5) Misura dell'oblazione corretta Lire/mq .000
 Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)
 6) Oblazione da versare Lire .000

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, comma 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione mq 150,10
 8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq 8,56
Misura dell'oblazione
 9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq 13.334.000
 10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) Lire/mq 6.667.000
 11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire 4.000.050.000
 12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire 171.200.000
 13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire 4.184.600.000

E - OBBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6) Lire .000
 15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14) Lire 4.184.600.000
 16) Somma versata in data: 30/06/1986 - in unica soluzione Lire .000
 - 1° rata Lire 150.000
 17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:
 fino a 3 rate fino a 8 rate fino a 16 rate

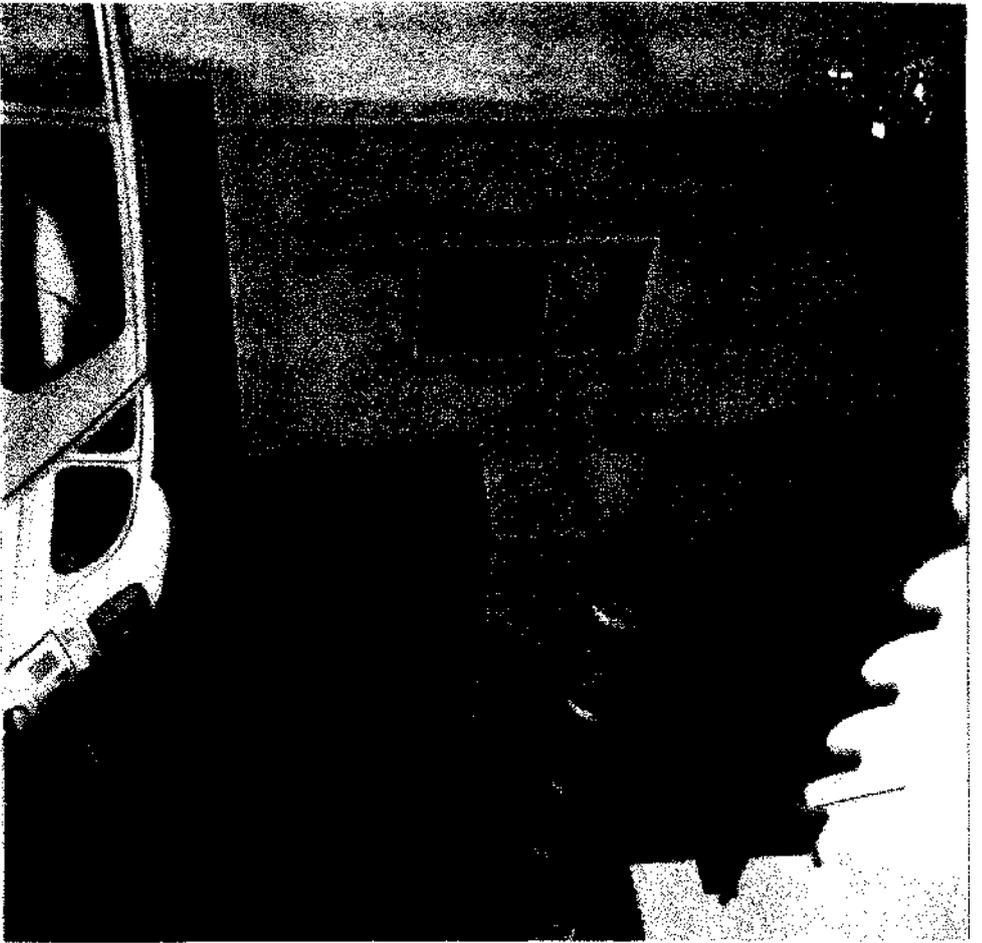
Documentazione allegata

- 1) RICEVUTA VERSAMENTO
- 2) DICHIARAZIONE SULLO STATO DEI LAVORI
- 3) DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE
- 4) PERIZIA GIURATA
- 5) CERTIFICATO D'IDONEITÀ STATICA
- 6) NO 1 FOTOGRAFIE
- 7) PLANIMETRIA DELLE OPERE ABUSIVE

Data

Pallinacci 30-6-86

Firma del richiedente



CONTRIBUZIONI POSTALI

RICEVUTA

di un versamento

di L.

A 150.000

Life

Cento Simpatizzanti

sul C/C N. **255000**

Intestato :

AMMINISTRAZIONE P.T.

OBLAZIONE

eseguito da

residente in

Codice Fiscale

LA C/C POSTALE 2



Al Signor Sindaco del Comune di

LESSANITI

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	

B	N. PROGRESSIVO	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che fa al caso

RICHIEDENTE	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO	C.A.P.
Pannocchie "Merisano",	810119
NATURA GIURIDICA	1
Se il richiedente è persona fisica indicare:	
Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:	
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA <input type="checkbox"/>	
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA	
Proprietà <input checked="" type="checkbox"/> 1	Locazione <input type="checkbox"/> 3
Possesso ad altro titolo reale <input type="checkbox"/> 2	Altro <input type="checkbox"/> 4 (specificare)
PROPRIETARIO	
(specificare solo se l'immobile è diverso dal proprietario)	
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:	
1 <input checked="" type="checkbox"/> SI 2 <input type="checkbox"/> NO	
COGNOME O DENOMINAZIONE _____	NOME _____
RESIDENZA ANAGRAFICA _____	COMUNE _____ PROVINCIA (sigla) _____
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____	C.A.P. _____
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:	
1 <input checked="" type="checkbox"/> SI	
2 <input checked="" type="checkbox"/> SI con lottizzazione autorizzata e convenzionata	
3 <input checked="" type="checkbox"/> SI con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata	

1 COMPRAVENDITA

- da privati 1
- da impresa di costruzioni 2
- da altra impresa 3
- da altri 4

2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE 5

3 COSTRUITA IN PROPRIO 6

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO

MALORANA

C.A.P.

COMUNE

CESSANITI

PROVINCIA

(sigla)

LG 2

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa numero/i di mappa
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa numero/i di mappa
- subalterno

1. ZONA URBANISTICA

Alla data d'inizio dei lavori

Alla data del 1° ottobre 1983

- Zona A 1 1
- Zona B 2 2
- Zona C 3 3
- Zona D 4 4
- Zona E 5 5
- Zona F 6 6
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico 7 7

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 2

Se sì, indicare il tipo di vincolo

2. NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- intero fabbricato 1
- Porzione di fabbricato 2

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3

3. TIPOLOGIA DELL'OPERA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI SANATORIA

- Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 1
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 2
- Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 3
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 4
- Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 5
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 6

4. PERIODO DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

- Precedente all'1-9-1967 1
- dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2
- dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3

Anno di ultimazione: 19

5. CONDIZIONI DI USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:

- 1 2 3

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

1. Dimensioni e consistenza

- Piani fuori terra n. 3
- Piani entrotterra n.
- Volume totale mc 1285,619

— Superficie

- utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq 150,150

- per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Ssa) mq 130,419

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 2

ABITAZIONI			RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI												
Numero	Vani di abitazione		A — Secondo il numero delle stanze per abitazione							B — Secondo classi di superficie utile in mq					
	Stanze	Accessori (2)	di 1 stanza	2	3	4	5	di 6 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 150 mq	oltre 150 mq

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D. — (2) Indicare soltanto gli accessori interni alle abitazioni.

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 38.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 30.000

2) Superficie utile abitabile mq 150,152

3) Superficie non residenziale mq 13,142 x 0,6 = mq 8,04

4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 158,192

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.

5) Misura dell'oblazione corretta Lire/mq 0,000

6) Oblazione da versare Lire 0,000

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione mq 150,192

8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq 8,04

Misura dell'oblazione

9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq 13.334,000

10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) Lire/mq 6.667,000

11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire 1.000.050,000

12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire 171.200,000

13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire 1.184.600,000

14) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6) Lire 0,000

15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo B, 13 o 14) Lire 1.184.600,000

16) Somma versata in data: 20/06/1986 - in unica soluzione Lire 0,000
 - 1° rata Lire 150,000

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:
 fino a 3 rate fino a 8 rate fino a 16 rate

Documentazione allegata

- 1) RICEVUTA VERSAMENTO
- 2) DICHIARAZIONE SULLO STATO DEI LAVORI
- 3) DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE
- 4) PERIZIA GIURATA
- 5) CERTIFICATO D'IDONEITÀ STATICA
- 6) N° 1 FOTOGRAFIE
- 7) PLANIMETRIA DELLE OPERE ABUSIVE

Data Pernarion, 30-6-86

Firma del richiedente

CONTI CORRENTI POSTALI
RICEVUTA di un versamento di L. 150.000
Lire *Cento cinquanta mila*
sul C/C N. 255000 Intestato a:
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO



A/C/C POSTALI 2
PANNACON Bollo lineare dell'Ufficio accettante
802 L'UFFICIALE POSTALE - 5 APR 88
Bollo a data Cartellino del bollettario

_____ data _____ progress.

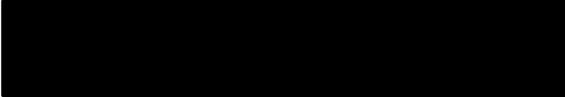
CONTI CORRENTI POSTALI
RICEVUTA di un versamento di L. 150.000
Lire *Cento cinquanta mila*
sul C/C N. 255000 Intestato a:
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO



_____ addi _____
A/C/C POSTALI 1
PANNACON Bollo lineare dell'Ufficio accettante
209 L'UFFICIALE POSTALE - 11 OTT 80
Bollo a data Cartellino del bollettario

_____ data _____ progress.

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE di un versamento di L. 150.000
Lire *Cento cinquanta mila*
sul C/C N. 255000 Intestato a:
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO



_____ addi _____
A/C/C POSTALI 1
PANNACON Bollo lineare dell'Ufficio accettante
842 L'UFFICIALE POSTALE - 30 SET 87
Bollo a data N. _____ del bollettario ch 9

_____ data _____ progress.

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE di un versamento di L. 150.000
Lire *Cento cinquanta mila*
sul C/C N. 255000 Intestato a:
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO



_____ addi _____
A/C/C POSTALI 1
PANNACON Bollo lineare dell'Ufficio accettante
219 L'UFFICIALE POSTALE - 29 GIU 87
Bollo a data N. _____ del bollettario ch 9

_____ data _____ progress.

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE di un versamento di L. 150.000
Lire *Cento cinquanta mila*
sul C/C N. 255000 Intestato a:
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da _____
residente in _____
Codice Fiscale _____

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE di un versamento di L. 150.000
Lire *Cento cinquanta mila*
sul C/C N. 255000 Intestato a:
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da _____
residente in _____
Codice Fiscale _____

CONTI CORRENTI POSTALI

RICEVUTA

di un versamento di L.

150000

Lire *centocinquanta mila*

sul C/C N. 255 000

Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.

OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da

residente in

Codice Fiscale



Bollo lineare dell'Ufficio accettante

VERSAMENTO

N. 824

VERSAMENTO

N. 824

Bollo a data

data progress.

CONTI CORRENTI POSTALI

ATTESTAZIONE

di un versamento di L.

150.000

Lire *centocinquanta mila*

sul C/C N. 255000

Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.

OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da

residente in

Codice Fiscale

addi 30-6-1986



Bollo lineare dell'Ufficio accettante

UFFICIALE POSTALE

Bollo a data

N. del bollettario ch 9

data progress.

All. 6 – Certificato di Idoneità Statica e Perizia Giurata del 1986

Dott. Arch. [REDACTED]



CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA
(legge n° 47 del 20.2.85 art. 35)

Il [REDACTED] ha incaricato la sottoscritta [REDACTED] iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro col numero [REDACTED], di redigere il presente certificato di idoneità statica di un fabbricato in c. a. di sua proprietà sito in ANNARONI "LOCALITA' MAIORANA" - CESSANITI (CZ) ai sensi dell'art. 35 quarto comma della legge n° 47 del 28/2/85 e dei D.M. del 15/5/85 e del 20/9/85. La sottoscritta ha proceduto alla visita del fabbricato di cui trattasi in data 26/3/86 alla presenza continua del proprietario.

Il fabbricato è composto da n° TRE piani fuori terra tutti completamente finiti e funzionali. Durante la visita si è constatato la perfetta integrità delle strutture che non presentano difetti di sorta, deformazioni, lesioni, o altro indizio di comportamento statico irregolare. Non essendo disponibili certificati di prove sul calcestruzzo impiegato, per valutare la resistenza del conglomerato in base alle vigenti norme, sono state eseguite indagini in numero adeguato mediante prove sclerometriche in diverse zone del fabbricato al fine di ottenere una sufficiente indicazione sulla idoneità del calcestruzzo impiegato.

Dette prove, eseguite su pilastri e travi in vista hanno confermato la compattezza, la buona confezione, l'omogeneità e la rispondenza alla voluta resistenza dei calcestruzzi in opera. Inoltre non avendo a disposizione la relazione sulle caratteristiche geotecniche ed idogeologiche del terreno su cui sorge l'opera, oggetto del presente certificato, si è proceduto ad una accurata ricognizione generale del fabbricato e non si è notato nessun segno di dissesto statico imputabile alla natura del terreno. Infine la ricognizione è stata fatta anche sui fabbricati vicini e si è constatato che nessuno di questi presentava lesioni. Tutto ciò premesso, la sottoscritta

V I S T O

le vigenti prescrizioni regolamentari italiane per la esecuzione delle opere in calcestruzzo cementizio armato.

CONSIDERATO

- che la esecuzione avvenne con ogni diligenza
- che il disarmo è avvenuto nel periodo prescritto
- che le opere si presentano in regolari condizioni statiche
- che i saggi con lo sclerometro hanno dato esito positivo
- che le strutture sono compatibili con la consistenza dell'opera;

ATTESTA

l'idoneità statica dell'opera.

[REDACTED]

15/4/86

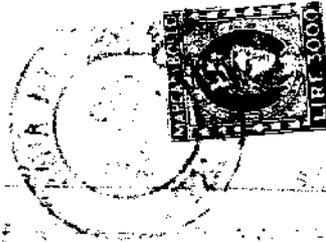


Arch.

[REDACTED]

[REDACTED]

Dott. Arch. [REDACTED]



PERIZIA GIURATA

Relativa al fabbricato di civile abitazione, sito

in via "MAIORANA" del Comune di Cessaniti

di proprietà del Sig. [REDACTED]

La sottoscritta [REDACTED] iscritta

all'Albo degli Architetti della provincia di

Catanzaro col numero [REDACTED] stata incaricata dal

Sig. [REDACTED] a redigere la presen-

te perizia al fine di accertare quanto stabilito

dall'art. 35, quarto comma della legge n° 47 del

28/2/1985.

A questo proposito la sottoscritta, dopo aver

accettato l'incarico, ha effettuato un sopralluo-

go al suddetto fabbricato al fine di attingere

tutti i dati e le notizie necessarie all'espleta-

mento dell'incarico.

Il fabbricato, oggetto della presente, che sorge

sul suolo riportate in catasto al foglio n° 3

particella n° 355, è sito in via *Località "Taurano"*

del Comune di Cessaniti.

Detto fabbricato si compone di tre piani fuori

terra di cui il piano terra e il primo piano

destinati a civile abitazione mentre il terzo

adibito a stenditoio.

Al piano terra si trova un appartamento composto

da sei vani e servizi completamente finiti e

funzionali.

Al primo piano si trovano due appartamenti donati

da [redacted]

si [redacted]

L'appartamento del Sig. [redacted] è composto da tre vani e servizi più il secondo piano adibito a stenditoio. L'appartamento de [redacted] è costituito da tre vani e servizi. Suddetto piano è completamente finito e funzionale.

I vari piani sono collegati da un vano scala e da un ascensore entrambi rifiniti.

L'ossatura dell'intero fabbricato è stata realizzata con struttura in cemento armato, i solai sono del tipo misto, laterizi e cemento armato, a nervature parallele.

L'opera è stata realizzata in assenza delle relative autorizzazioni degli Enti all'uopo preposti.

[redacted], 21/4/86 IL PERITO

[redacted]

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno millenovecentottantasei il giorno 30 del mese di Aprile in Vibo Valentia

Avanti a me [redacted]

Cancelliere di questa Pretura è personalmente comparsa l'Arch. [redacted]

di Stefanacani ed ha chiesto di giurare con asseverazione la presente perizia per conto del Sig. [redacted]

[redacted]

Noi Cancelliere, dato quanto segue, premesso al comparente seria ammonizione sulla importanza morale e religiosa del giuramento e sulle conse-

guenze penali a carico del perito falso e reticente, lo abbiamo invitato ed Egli, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato la seguente formula:

" Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Del chè è verbale

IL PERITO



IL CANCELLIERE



All. 7 – Prog. in Sanatoria di un Fabbricato per Civile Abitazione

COMUNE DI CESSANTI
(*Provincia di Vibo Valentia*)

**OGGETTO : *PROGETTO "IN SANATORIA" DI UN FABBRICATO
PER CIVILE ABITAZIONE.***

LOCALITA' : *"Maiorana" DELLA FRAZ. PANNACONI.*

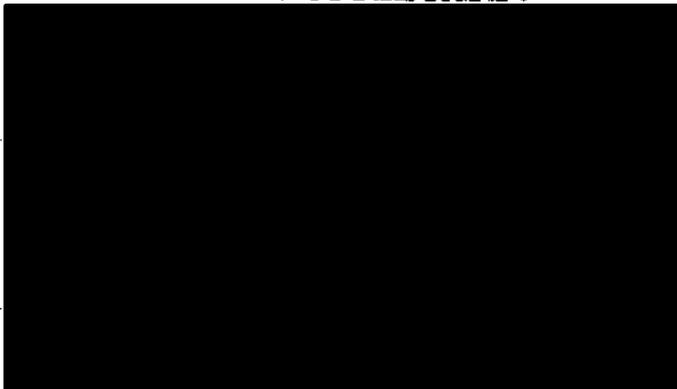
DITTA RICHIEDENTE : *Stg.*



ALLEGATI :

- *RELAZIONE TECNICA;*
- *PROGETTO ARCHITETTONICO.*

I PROPRIETARI :



IL TECNICO :



RELAZIONE TECNICA

La presente accompagna il progetto in "Sanatoria" di un fabbricato per civile abitazione, ubicato nel comune di Cessaniti fraz. Pamaconi località Maiorana, oggetto di Condono Edilizio legge 47/85, presentato il 23/07/86 prot. n° 4022 - 4023 - 4024, per conto dei Sigg.ri [REDACTED]

Lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, realizzato con struttura portante in c.a. in sito, copertura a terrazzo, tanpognatura a cassa vuota, tramezzatura in laterizi forati da 8 cm, intonaci interni ed esterni con malta bastarda, pavimenti e rivestimenti con piastrelle in monocottura, servizi igienico-sanitari funzionali, è fornito di relativi serramenti, dell'impianto idrico, elettrico e fognario quindi da considerarsi a lavori ultimati, realizzati entro e non oltre il 1/10/83.

A completamento dell'opera manca la copertura del terrazzo, da realizzare a padiglione con struttura in ferro zincato e manto in tegole "portoghesi", adottando una pendenza del 35% a partire dall'attuale quota del terrazzo in modo da non creare volumetria.

Detta copertura si rende strettamente necessaria in quanto quella attuale è causa di notevoli sbalzi termici ed infiltrazioni di umidità nell'ultimo solaio, rendendo così il piano sottostante pressochè inabitabile.

Considerando le istanze di Condono Edilizio sopra elencate abbiamo:

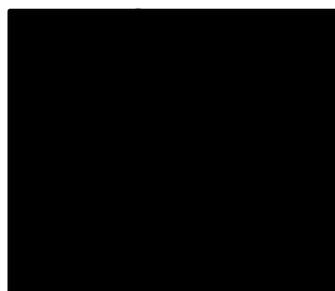
- Prot. n. 4022 ([REDACTED]) abitazione al piano primo sub 3 ed al piano secondo sub 5;
 - * Superficie utile abitabile mq. 69.43
 - * Superficie non residenziale mq. 37.56
 - * Superficie complessiva da sanare mq. 106.99
- Prot. n. 4023 ([REDACTED]) abitazione al piano primo sub 4 ;
 - * Superficie utile abitabile mq. 61.31
 - * Superficie non residenziale mq. 9.42
 - * Superficie complessiva da sanare mq. 70.73
- Prot. n. 4024 ([REDACTED]) abitazione al piano terra sb 2 ;
 - * Superficie utile abitabile mq. 150.52
 - * Superficie non residenziale mq. 8.04
 - * Superficie complessiva da sanare mq. 158.56

Dimensioni e consistenza di tutto il fabbricato :

- Piani fuori terra n. 3
- Volume totale mc. 1285.65

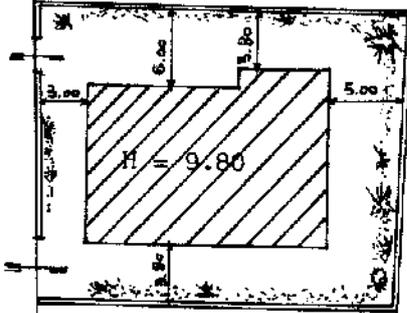
Per quanto non ampiamente descritto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati architettonici ed ai modelli di sanatoria.

IL TECNICO :



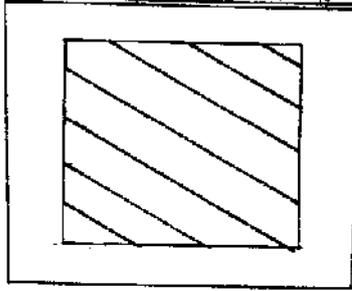
PLANIMETRIA PERTICOLAREGGIATA SCALA 1:500

TERRENO LIBERO



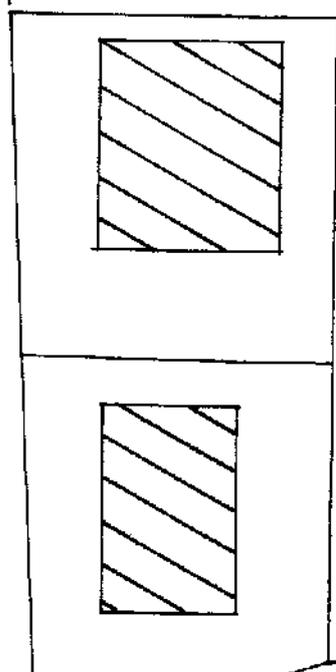
TERRENO LIBERO

TERRENO LIBERO

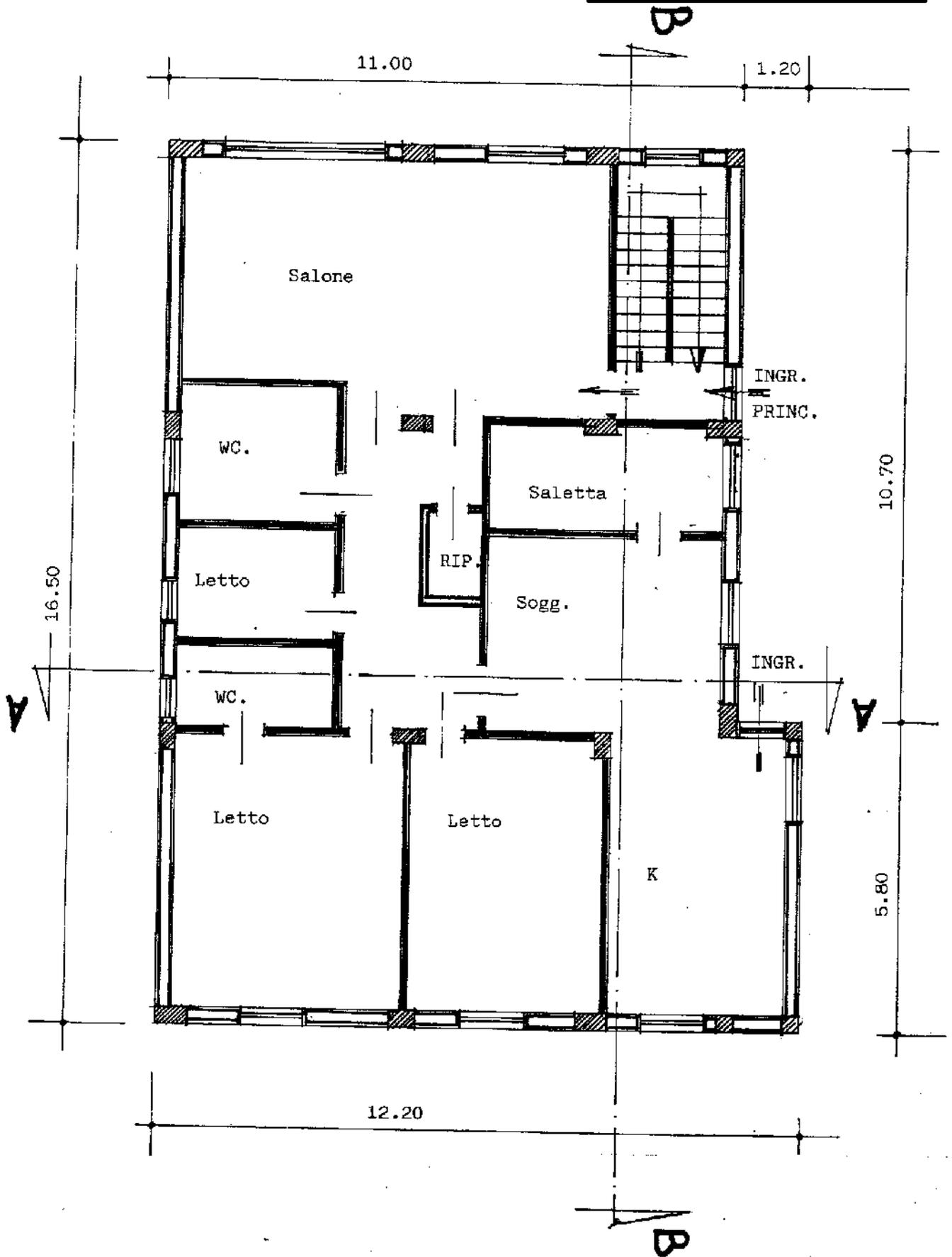


3.00

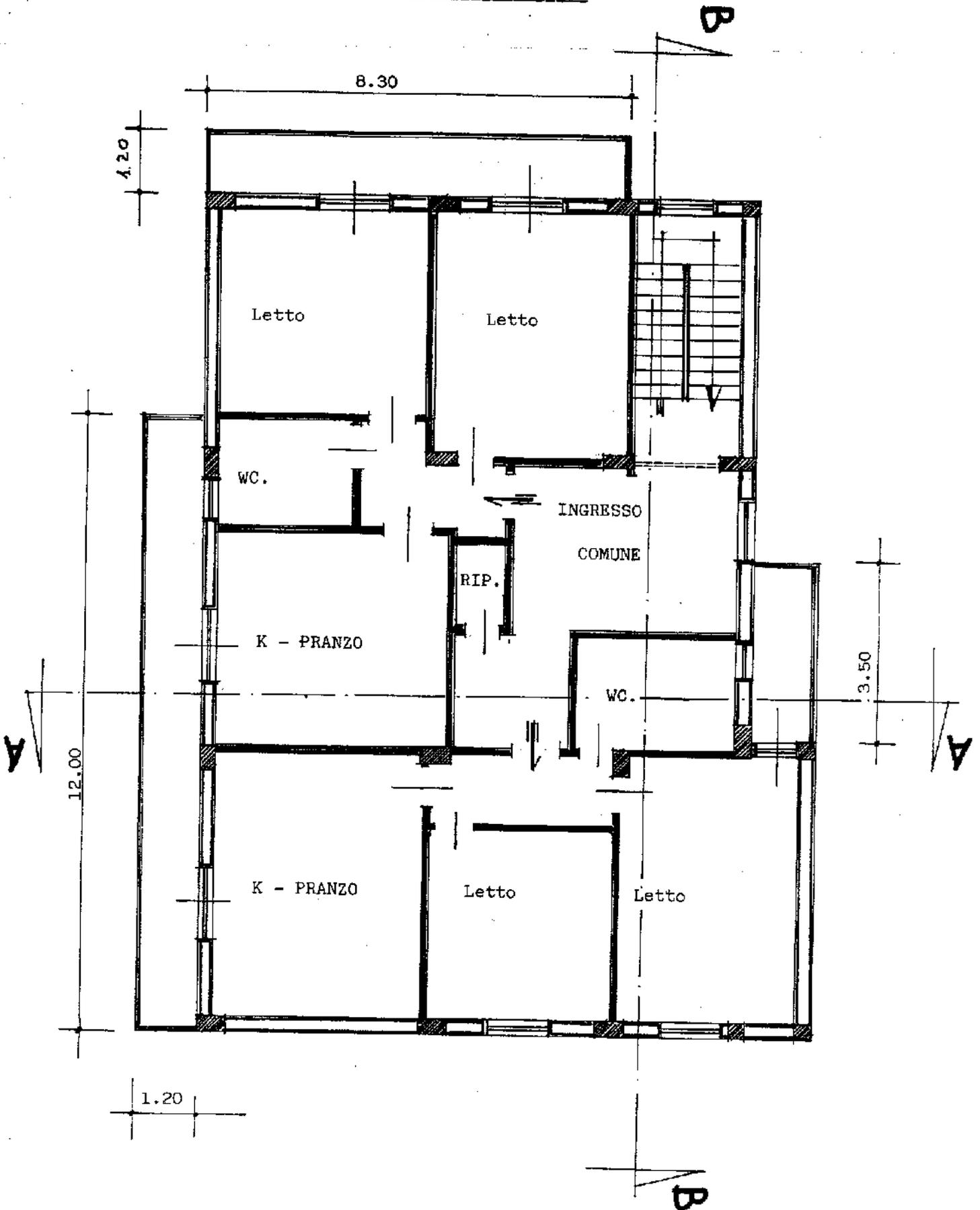
TERRENO LIBERO



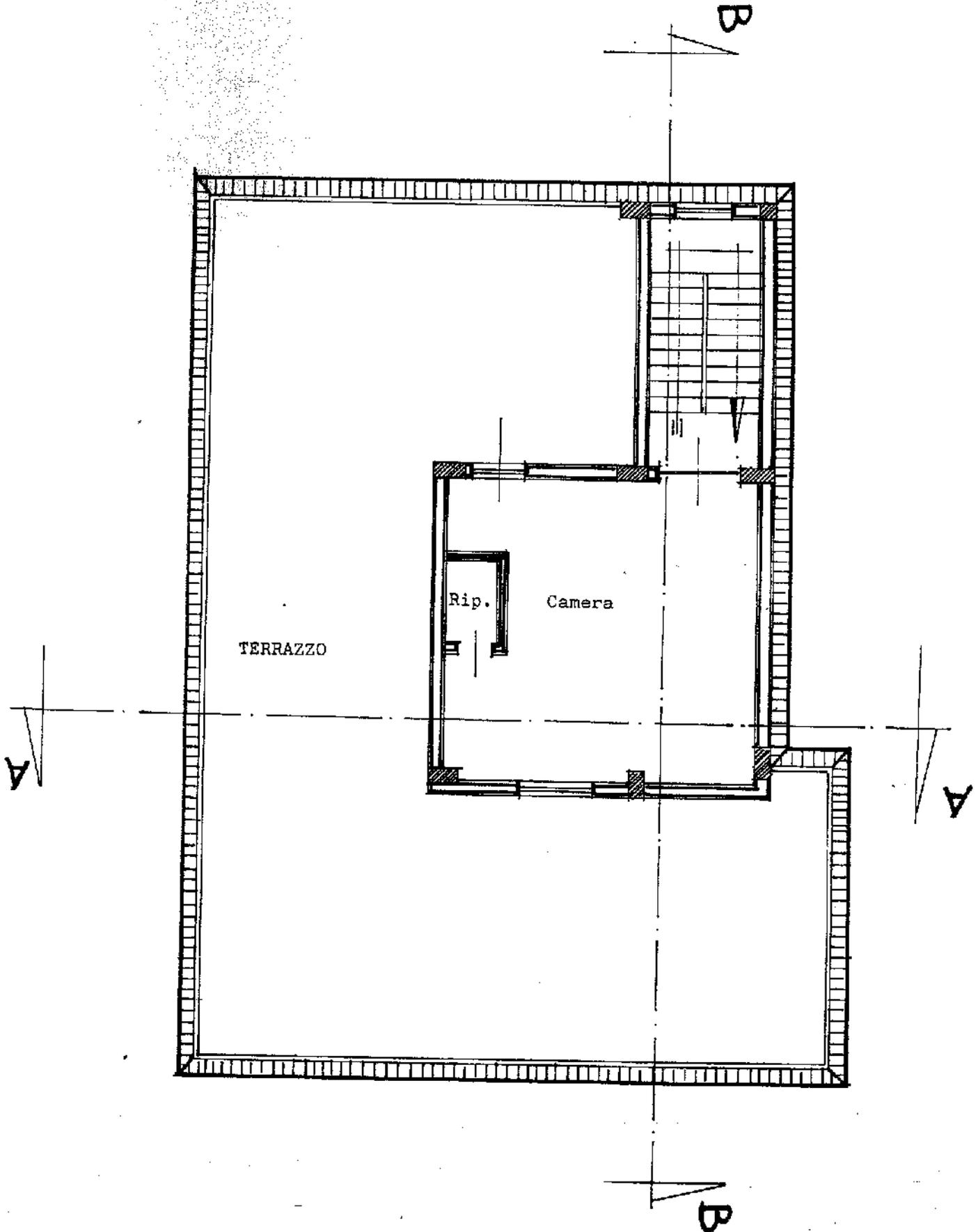
PIANTA PIANO TERRA SCALA 1:100



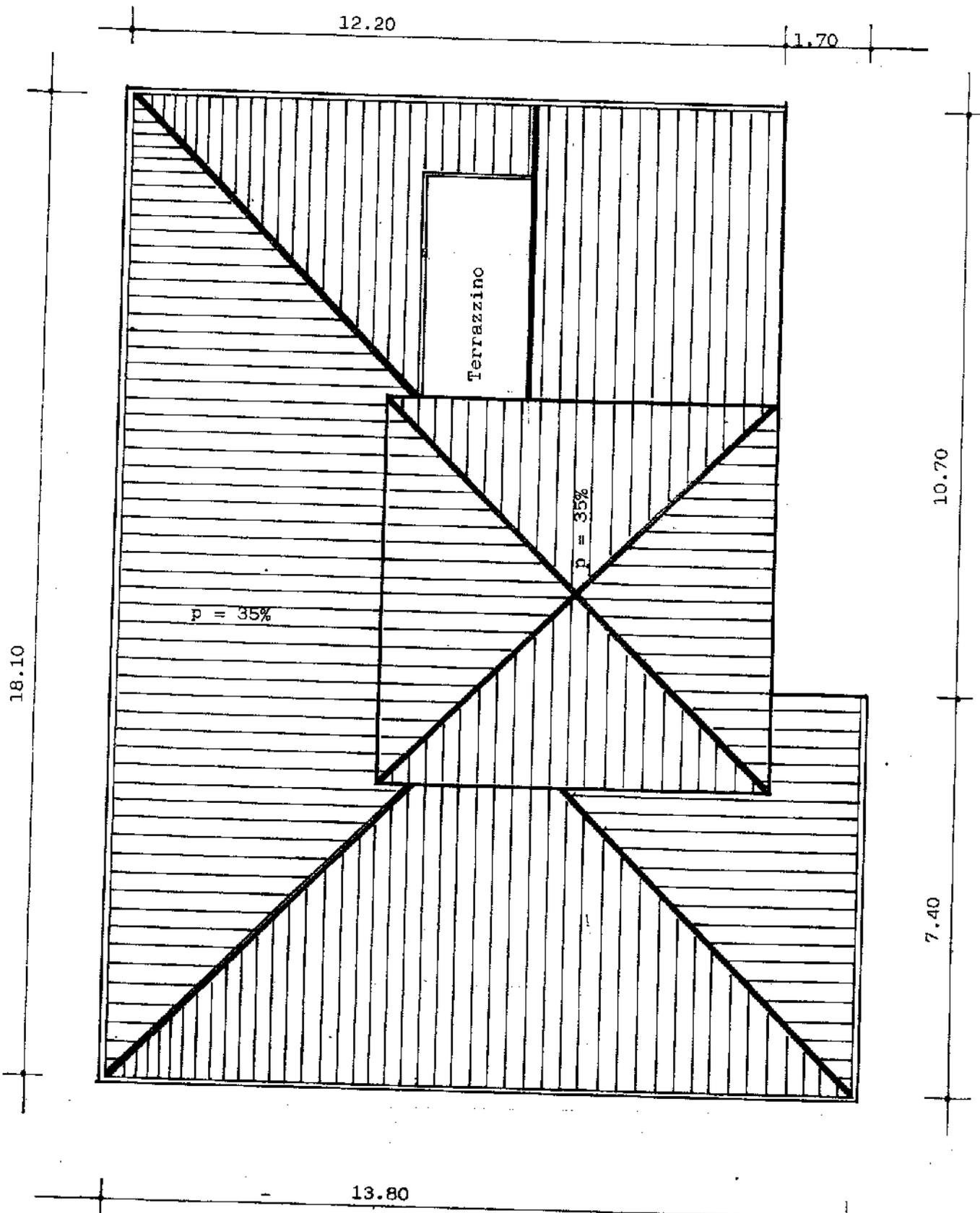
PIANTA PIANO PRIMO SCALA 1:100



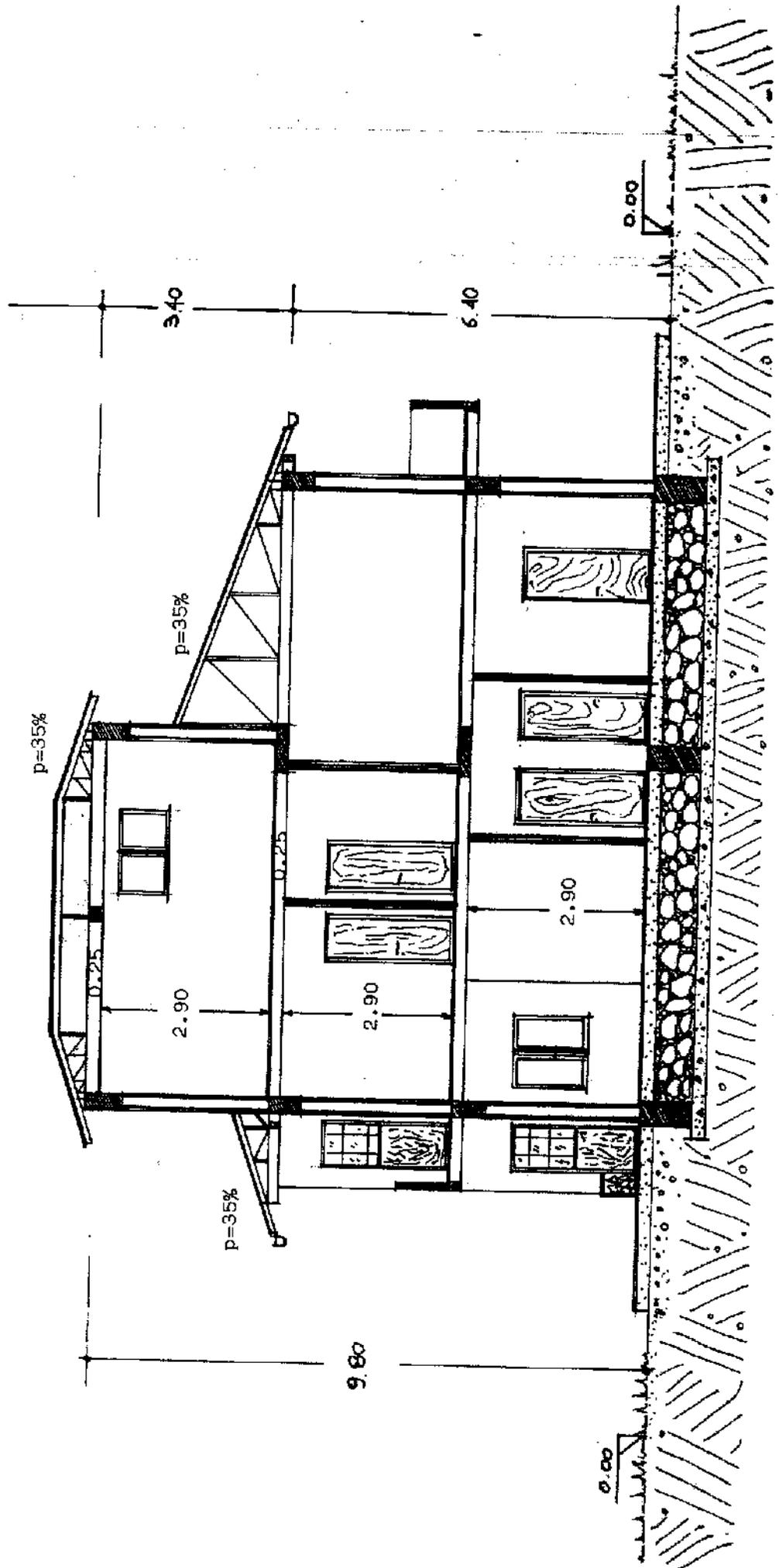
PIANTA PIANO SECONDO SCALA 1:100



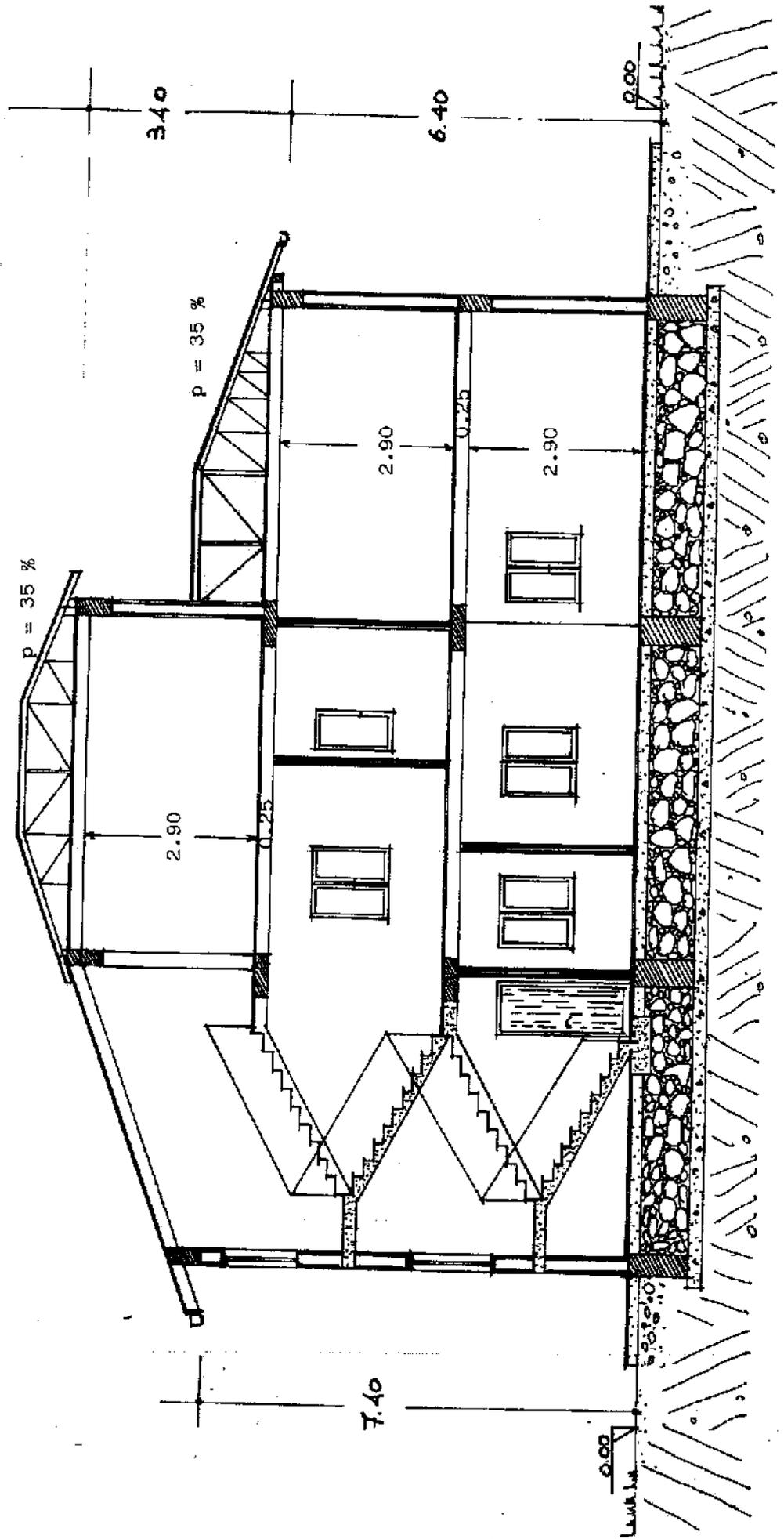
PIANTA DELLA COPERTURA DA REALIZZARE A
COMPLETAMENTO DELL'OPERA, CON PENDENZA DEL
35% A PARTIRE DALLA QUOTA DELL'ATTUALE
TERRAZZO. SCALA 1:100



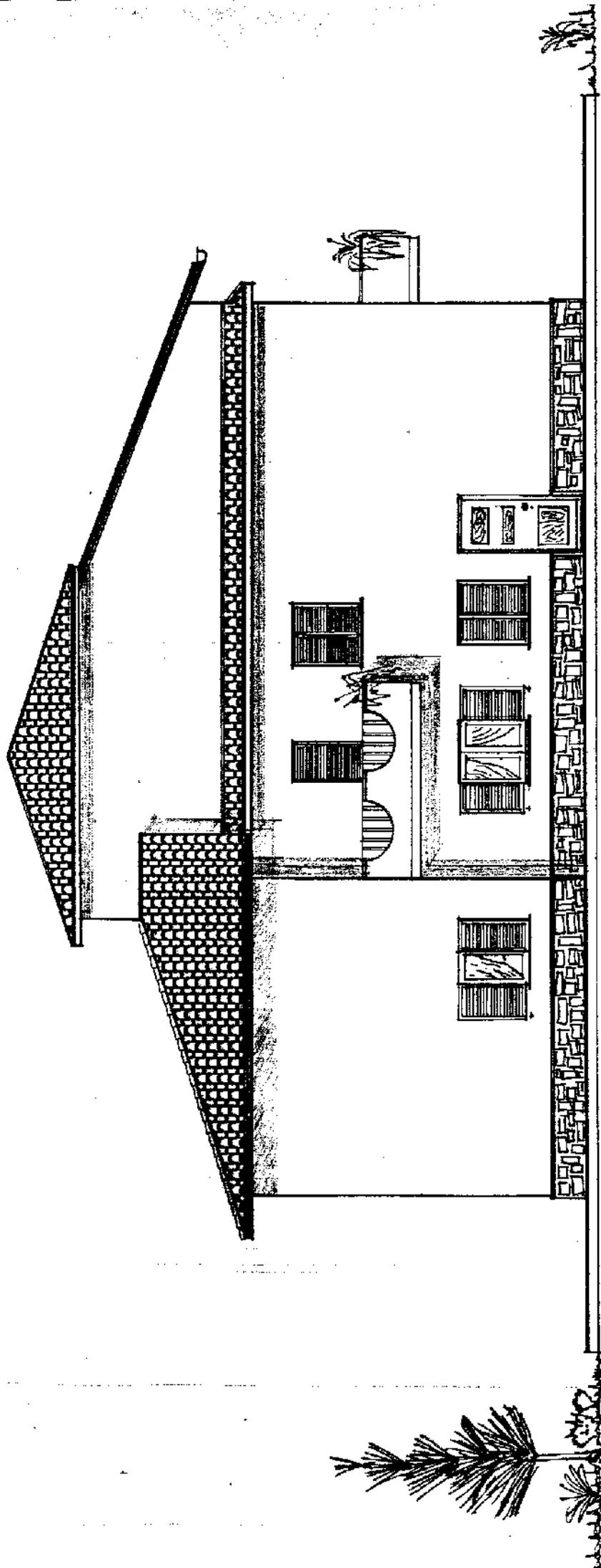
SEZIONE A-A SCALA 1:100



SEZIONE B-B SCALA 1:100



PROSPETTO PRINCIPALE Rapp. 1:100



All. 8 – Concessione Edilizia in Sanatoria n.50 del 04/07/1997 e ricevute Oneri Concessori

COMUNE DI CESSANITI

(PROVINCIA DI VIBO VALENTIA)

Prot. N. 2450

il 24 LUG. 1997

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 50

- Vista la domanda prodotta in data 30/07/1986 da [REDACTED]
- Visti gli elaborati grafici e descrittivi redatti dal tecnico Arch. [REDACTED]
- Relativi a: fabbricato per civile abitazione a n. 3 piani f.t.;
Ubicati in: Pannaconi di Cessaniti Via Paradisoni-Loc. Maiorana
Foglio N. 3 Particella / e 355 (Sub 2)
- Visto che, come emerge dal parere dell'Ufficio Tecnico in data 30/06/997 l'opera è ammissibile alla sanatoria;
- Dato atto che l'opera rientra con riferimento alla tabella allegata alla legge 47/85, della tipologia III* e nell'epoca d'esecuzione 1977/83;
- Dato atto che il richiedente ha versato a saldo dell'oblazione dovuta la somma di lire: 1.184.600 come si evince dalle ricevute agli atti allegati;
- Dato atto che il richiedente ha versato a saldo degli oneri concessori la somma di lire 2.472.000 come si evince dalle ricevute agli atti allegati;
- Certificato di idoneità statica redatto dall'arch. [REDACTED]
- Perizia giurata a firma dell'arch. [REDACTED]
- Vista la legge 28/02/85, N. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

RILASCIA

-- Fatti salvi i diritti dei terzi;

A
NA

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA, relativa alle opere in premessa indicate.

IL TECNICO INCARICATO

[REDACTED]



IL SINDACO.

Avv. Antonio Giuseppe Costanzo

CONTI CORRENTI POSTALI

RICEVUTA di un versamento di L. 1.285.000

Lire Un milione duecento ottanta e cinque/100

sul C/C N. 127.95.886

intestato a TESORERIA COMUNALE
DI CESSANITI

eseguito da [redacted]
residente in [redacted]

addi.....

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

Cartellino del bollettario

Bollo a data

tassa data progress.

1200

CONTI CORRENTI POSTALI

RICEVUTA di un versamento di L. 1.187.000

Lire Un milione duecento novanta e mille

sul C/C N. 127.95.886

intestato a TESORERIA COMUNALE
DI CESSANITI

eseguito da [redacted]
residente in [redacted]

addi.....

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

Cartellino del bollettario

Bollo a data

tassa data progress.

1200

CONTI CORRENTI POSTALI

RICEVUTA di un versamento di L. 30.000

Lire Trenta e mille

sul C/C N. 127.95.886

intestato a TESORERIA COMUNALE
DI CESSANITI

eseguito da [redacted]
residente in [redacted]

addi.....

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

Cartellino del bollettario

Bollo a data

tassa data progress.

1200

All.9 – Documentazione Catastale Immobile
--

- *Visura Storica Fg. 3, p.lla 355 – Catasto Terreni;*
- *Elenco Subalterni;*
- *Elaborato Planimetrico;*
- *Istanza C.T.U. e disposizioni G.E.*

Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/12/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/12/2021

Dati identificativi: Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **460 m²**

> Dati identificativi

dall'impianto al 15/12/1980 antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 78

Impianto meccanografico del 09/07/1985

dal 15/12/1980 al 16/09/1982

Immobile predecessore

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 333

FRAZIONAMENTO del 15/12/1980 in atti dal
21/01/1995 (n. 26.1/1980)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 331

Foglio 3 Particella 78

Foglio 3 Particella 332

dal 16/09/1982

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355

FRAZIONAMENTO del 16/09/1982 in atti dal
21/01/1995 (n. 18.1/1982)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 354

Foglio 3 Particella 333

Foglio 3 Particella 353

> **Dati di classamento**

☐ dal 23/09/1980 al 09/07/1985

Immobile predecessore

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 78

Redditi: dominicale **Euro 25,53 Lire 49.440**

agrario **Euro 8,51 Lire 16.480**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **01**
Superficie: **4.120 m²**

Partita: **3341**

FRAZIONAMENTO del 23/09/1980 in atti dal
21/01/1995 (n. 18.2/1980)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 351

☐ dal 09/07/1985 al 15/12/1980 antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 78

Redditi: dominicale **Euro 133,12 Lire 257.760**

agrario **Euro 44,37 Lire 85.920**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **01**
Superficie: **21.480 m²**

Partita: **245**

Impianto meccanografico del 09/07/1985

☐ dal 15/12/1980 al 16/09/1982

Immobile predecessore

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 333

Redditi: dominicale **Euro 8,68 Lire 16.800**

agrario **Euro 2,89 Lire 5.600**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **01**
Superficie: **1.400 m²**

Partita: **4716**

FRAZIONAMENTO del 15/12/1980 in atti dal
21/01/1995 (n. 26.1/1980)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 331

Foglio 3 Particella 78

Foglio 3 Particella 332

☐ dal 16/09/1982 al 27/08/2004

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355

Redditi: dominicale **Euro 2,85 Lire 5.520**

agrario **Euro 0,95 Lire 1.840**

FRAZIONAMENTO del 16/09/1982 in atti dal
21/01/1995 (n. 18.1/1982)

Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 01
Superficie: **460 m²**

Partita: 4716

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 354

Foglio 3 Particella 333

Foglio 3 Particella 353

dal 27/08/2004

Immobile attuale

Comune di **CESSANITI (C581) (VV)**

Foglio 3 Particella 355

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

TIPO MAPPALE del 26/02/1987 Pratica n. VV0063665
in atti dal 27/08/2004 (n. 59G.1/1987)

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
460 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CESSANITI (C581) (VV)** Foglio 3 Particella 78

> 1.
(C
na

1. Impianto meccanografico del 09/07/1985

dall'impianto al 21/04/1972 antecedente
l'impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)

> 1.
(C
na

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/04/1972 - UR Sede VIBO VALENTIA (VV) Registrazione Volume 116 n. 142 registrato in data 21/04/1973 - Voltura n. 92.5/1974 in atti dal 21/01/1995

dal 21/04/1972 al 10/10/1980
Diritto di: Usufrutto per 1/3 (deriva dall'atto 2)

> 2.
(C
na

dal 21/04/1972 al 10/10/1980
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

> 3.
(C
na

dal 21/04/1972 al 10/10/1980
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

> 4.
(C
na

dal 21/04/1972 al 10/10/1980
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

> 1. [redacted]
na [redacted]
 dal 10/10/1980 al 30/09/1981
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 10/10/1980 Pubblico ufficiale [redacted]
[redacted] Sede VIBO VALENTIA (VV) Repertorio n.
1995 - UR Registrazione registrato in data 17/10/1980 -
n. 505.1/1981 in atti dal 21/01/1995

> 2. [redacted]
na [redacted]
 dal 10/10/1980 al 30/09/1981
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CESSANITI (C581) (VV) Foglio 3 Particella 333

> 1. [redacted]
na [redacted]
 dal 15/12/1980 al 08/02/1983
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 4)

4. FRAZIONAMENTO del 15/12/1980 in atti dal
21/01/1995 (n. 26.1/1980)

> 2. [redacted]
na [redacted]
 dal 15/12/1980 al 08/02/1983
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CESSANITI (C581) (VV) Foglio 3 Particella 355

> 1. [redacted]
na [redacted]
 dal 16/09/1982 al 12/10/1983
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

5. FRAZIONAMENTO del 16/09/1982 in atti dal
21/01/1995 (n. 18.1/1982)

> 2. [redacted]
na [redacted]
 dal 16/09/1982 al 12/10/1983
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)

> 1. [redacted]
(C [redacted]
na [redacted]
 dal 12/10/1983 al 26/02/1987
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
6)

6. Atto del 12/10/1983 Pubblico ufficiale [redacted]
[redacted] Sede VIBO VALENTIA (VV) Repertorio n.
22451 - UR Registrazione Volume 142 n. 4218
registrato in data 02/11/1983 - n. 5579.1/1984 in atti dal
21/01/1995

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CESSANITI	Sezione	Foglio 3	Particella 355	Tipo mappale	del:
---------------------	---------	-------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	CONTRADA MAIORANA	SNC	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE SCALA AI SUB 2-3-4-7
2	CONTRADA MAIORANA		T			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
3	CONTRADA MAIORANA		1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
4	CONTRADA MAIORANA		1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
5						SOPPRESSO
6	contrada maiorana	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE AI SUB 1-2-3-4-7
7	contrada maiorana	SNC	2-3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Isritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Vibo Valentia N. 21B

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vibo Valentia**

Comune di Cessaniti

Sezione: Foglio: 3

Particella: 355

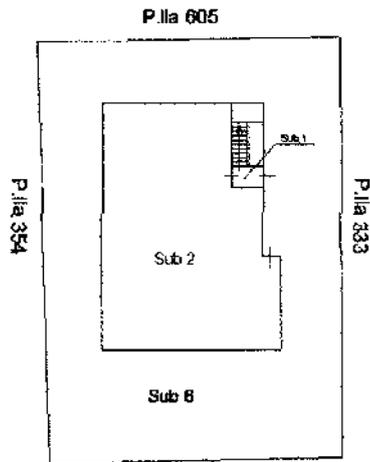
Protocollo n. VV0006428 del 17/02/2017

Tipo Mappale n. del

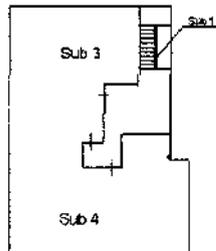
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

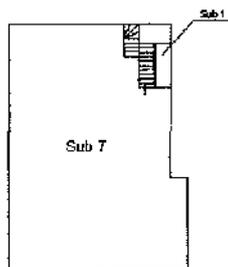
Piano Terra



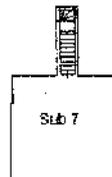
Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo



Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n. 59/2021 R.G.E. tra****i sig****Oggetto:** Istanza aggiornamento catastale.

Premesso che:

- In data 22/12/2021 il G.E. dott. Mario MIELE (Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia), ha nominato il sottoscritto, arch. Maurizio BARBUTO Consulente Tecnico d'Ufficio, nella causa promossa da [REDACTED] (e per essa da [REDACTED] [REDACTED], giusta procura rilasciata da [REDACTED], mandataria della [REDACTED] creditrice) contro i sig. [REDACTED] residenti in Cessaniti, C.da Maiorana, via Paradisoni snc;
- Che dallo studio della documentazione catastale rinvenuta risultano delle incongruenze di tipo rappresentativo (viene erroneamente rappresentato su tutti i piani un ripostiglio, invece del vano ascensore), dimensionale (incongruenza tra la superficie catastale riportata nelle visure e quanto rilevato dal sottoscritto) e di categoria catastale (immobile del secondo piano, unico ambiente) a cui è stata assegnata la destinazione A/3, pur non avendone le caratteristiche;
- Tra i quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice si richiede: *“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”*

Tutto ciò premesso e considerato:

- L'esigua appetibilità dell'immobile, a parere del sottoscritto, sul mercato immobiliare di Cessaniti, visto il numero di immobili in vendita e le condizioni manutentive del fabbricato oggetto di procedura;



CHIEDE

di poter procedere alle regolarizzazioni delle difformità precedentemente elencate e necessarie per il trasferimento immobiliare, solo successivamente all'eventuale aggiudicazione.

Con Osservanza

Vibo Valentia 15/02/2022

Il C.T.U.

Maurizio Barbuto



ARCHITETTO
MAURIZIO
BARBUTO
n. 371
PROVINCIA DI VIBO VALENTIA
ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PAESAGGISTI E CONSERVATORI
SEZ. A - ARCHITETTI * INDIVANES



All. 10 – Atto di Compravendita Immobili

Repertorio n. 3663 ----- Raccolta n. 1478 -----

Trascritto A

----- COMPRAVENDITA -----

VIBO VALENTIA

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

IL 23.07.2007

L'anno duemilasette il giorno sedici del mese di luglio. -----

Al nr. 4911 RG

----- 16 luglio 2007 -----

3280 RP

In Vibo Valentia (VV), via [REDACTED] -----

Innanzi a me dott. [REDACTED], Notaio in Pizzo

(VV), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di

Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia -----

----- si sono costituiti: -----

- [REDACTED] nato a [REDACTED]

residente in [REDACTED]

il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in

qualità di procuratore speciale di: -----

- [REDACTED] nata ad [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] codice

fiscale [REDACTED] giusta procura speciale a mio

rogito in data 10 luglio 2007, repertorio n.3643, che in

originale si allega al presente atto sotto la lettera "A"; ---

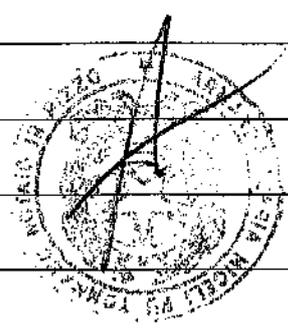
- [REDACTED] nato a [REDACTED]

residente in [REDACTED]

1, codice fis [REDACTED]

- [REDACTED] nat [REDACTED]

residente in [REDACTED]



■, codice fiscale ■-----

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, premettono: -----

- ■ come sopra rappresentata, dichiara di essere ■-----

- ■ dichiarano di essere ■

Tutto ciò premesso, da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue: -----

Articolo 1 - ■ come sopra rappresentata, vende a ■,

che accettano e comprano, la piena proprietà di quanto appresso: -----

- in Comune di Cessaniti (VV), contrada Maiorana, unità immobiliare ad uso abitativo sviluppatasi su tre piani collegati da scala interna, che costituiscono un unico corpo di fabbrica. -----

A confini con: proprietà ■, proprietà ■, proprietà ■, salvi altri. -----

Quanto sopra descritto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cessaniti - in giusta ditta della parte venditrice - al foglio di mappa 3, particella 355, subalterni:

3, contrada Maiorana, piano 1, categoria A/3, classe 2,

vani 4, Rendita Catastale Euro 115,69; -----

4, contrada Maiorana, piano 1, categoria A/3, classe 2,

vani 4, Rendita Catastale Euro 115,69; -----

5, contrada Maiorana, piano 2, categoria A/3, classe 2,

vani 1,5, Rendita Catastale Euro 43,38. -----

Articolo 2 - Il prezzo della compravendita è stato convenuto

tra le parti, come mi dichiarano, in complessivi Euro

180.000,00 (centottantamila e centesimi zero) somma

corrisposta, con le modalità meglio in appresso specificate,

dalla parte acquirente alla parte venditrice. -----

Le parti, sotto la propria responsabilità, ai sensi degli

articoli 46, 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445,

previo richiamo di me Notaio in ordine alle conseguenze

penali cui sono soggette in caso di dichiarazioni false e di

cui all'art. 76 dello stesso D.P.R., ai sensi dell'art. 35,

comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 numero 223, pubblicato su

G.U. n.153 in data 4 luglio 2006 dichiarano: -----

1) che detta somma è stata corrisposta alla parte venditrice

dalla parte acquirente come segue: -----

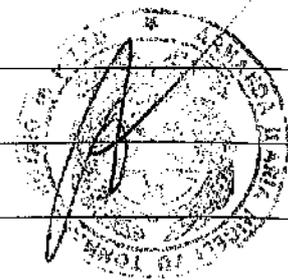
- quanto ad euro 50.000,00 (cinquantamila e centesimi zero)

con assegno bancario di pari importo in data odierna numero

██████████ tratto su conto corrente intrattenuto

dalla parte acquirente presso ██████████

██████████ intestato a ██████████ e



recante clausola di non trasferibilità; -----

- quanto ad euro 50.000,00 (cinquantamila e centesimi zero)

con assegno bancario di pari importo in data odierna numero

██████████ - 11, tratto su conto corrente intrattenuto

dalla parte acquirente presso ██████████

██████████, intestato a ██████████ e

recante clausola di non trasferibilità; -----

- quanto ad euro 40.000,00 (quarantamila e centesimi zero)

con assegno bancario di pari importo in data odierna numero

██████████ - 12, tratto su conto corrente intrattenuto

dalla parte acquirente presso ██████████

██████████ intestato a ██████████ e

recante clausola di non trasferibilità; -----

- quanto ad euro 40.000,00 (quarantamila e centesimi zero)

con assegno bancario di pari importo in data odierna numero

██████████ - 00, tratto su conto corrente intrattenuto

dalla parte acquirente presso ██████████

██████████ intestato a ██████████ e

recante clausola di non trasferibilità; -----

2) di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore per la

conclusione della compravendita oggetto del presente atto. ---

Articolo 3 - Quanto sopra descritto viene venduto ed

acquistato nello stato di fatto in cui si trova, con tutti

gli inerenti diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive

e passive, pertinenze. -----

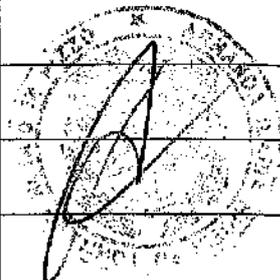
Articolo 4 - La parte venditrice [REDACTED]

come sopra rappresentata) garantisce la buona proprietà di quanto venduto ad essa pervenuto per costruzione diretta su area (già individuata al Catasto Terreni del Comune di Cessaniti al foglio di mappa 3, particella 355 di are 4.60), acquistata con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 12 ottobre 1983, repertorio numero 22451/7370, registrato a Vibo Valentia il 2 novembre 1983 al n.4218 e trascritto a Catanzaro il 28 ottobre 1983 al numero 18084 Reg. Part.; garantisce altresì la libertà di quanto venduto da pesi, vincoli, oneri reali, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione nascenti da legge o da contratto. -----

Articolo 5 - Il possesso di quanto acquistato è dato alla parte acquirente dalla data odierna e da tale data utili ed oneri faranno ad essa rispettivamente profitto e carico. -----

Articolo 6 - La parte venditrice, come sopra rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto. -----

Articolo 7 - [REDACTED] come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità, ai sensi degli articoli 46, 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo di me Notaio in ordine alle conseguenze penali cui è soggetta in caso di dichiarazioni false e di cui



all'art. 76 dello stesso D.P.R., ai sensi dell'art. 40 legge

28 febbraio 1985 n.47, dichiara: -----

- che la porzione immobiliare oggetto del presente atto è stata edificata ed ultimata in virtù di Concessione Edilizia (prot. n. 248) rilasciata dal Sindaco del Comune di Cessaniti in data 21 gennaio 1985 (pratica edilizia n.2/1985); -----

- che alla stessa non sono stati apportati fino alla data odierna e rispetto al progetto concesso modifiche, varianti o cambiamenti di destinazione oggetto di concessione anche in sanatoria o autorizzazioni ad eccezione delle opere relative a lavori di recinzione per le quale è stata rilasciata Concessione Edilizia (pratica edilizia n.6) in data 6 aprile 1988 e delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo per le quali è stata presentata alle Competenti Autorità del Comune di Cessaniti domanda di condono in data 30 luglio 1986, sfociata nel rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cessaniti di Concessione Edilizia in Sanatoria n.50 in data 4 luglio 1997 (prot. n.2750); -----

- che pertanto essa è conforme alle vigenti normative urbanistiche. -----

Articolo 8 - Tutte le spese del presente atto, dipendenti e conseguenti si convengono a carico della parte acquirente, la quale richiede il trattamento tributario di cui all'articolo 1, comma 1, quarto periodo della tariffa parte I allegata al

D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, come modificato dalla legge 488/99, dell'art. 10, comma 2 e della nota all'art. 1 della tariffa di cui al Decreto Legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, come modificati dal D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito con modificazione dalla legge 19 luglio 1993, n. 243. -----

Pertanto, a norma dell'articolo 3, comma 131, legge 28 dicembre 1995, n. 549, gli acquirenti [REDACTED]

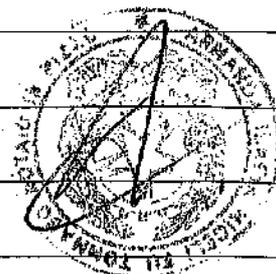
[REDACTED] dichiarano: -----

a) di non essere residenti nel Comune di Cessaniti ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto del presente atto, ma di obbligarsi a trasferire la propria residenza nel predetto Comune entro diciotto mesi dalla data odierna; -----

b) di non essere ciascuno titolare esclusivo o in regime di comunione legale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicata l'unità immobiliare acquistata con il presente atto; -----

c) di non essere ciascuno titolare, neppure per quote su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni previste alla lettera c) dell'art. 3, comma 131, legge 28 dicembre 1995, n. 549; -----

d) che trattasi di fabbricato non avente le caratteristiche



di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla
Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969. -----

La parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza
delle conseguenze fiscali derivanti dalla cessione a titolo
oneroso o a titolo gratuito prima del decorso del termine di
cinque anni dalla data odierna dell'unità immobiliare oggetto
del presente atto. -----

La parte acquirente mi richiede inoltre l'applicazione delle
disposizioni di cui all'art.1, comma 497 della legge 23
dicembre 2005 n.266 (Disposizioni per la formazione del
bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge
finanziaria 2006) in deroga alla disciplina di cui all'art.43
del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131. -----

██████████ mi richiedono quindi che
la base imponibile ai fini delle imposte di registro,
ipotecarie e catastali, indipendentemente dal corrispettivo
pattuito indicato in atto sia costituita dal valore delle
porzioni immobiliari oggetto del presente atto determinato ai
sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986,
n.131, pari ad euro 58.458,02
(cinquantottomilaquattrocentocinquantotto e centesimi due). --

I componenti mi dichiarano: -----
- di essere persone fisiche che non agiscono nell'esercizio
di attività commerciali, artistiche o professionali; -----
- che il presente atto ha ad oggetto porzioni immobiliari ad

uso abitativo e relative pertinenze. -----

Gli onorari notarili per il presente atto sono ridotti del
30% (trenta per cento) ai sensi dell'art. 35, comma 21 del
D.L. 4 luglio 2006 numero 223, pubblicato su G.U. n.153 in
data 4 luglio 2006, convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato al
presente atto dichiarando di averne già piena ed esatta
conoscenza. -----

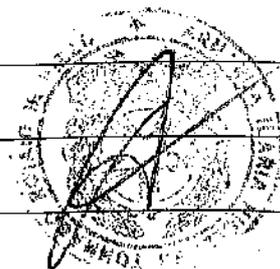
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me
redatto e letto, ai comparenti che, dichiaratolo conforme
alla propria volontà, lo approvano e lo sottoscrivono con me
Notaio essendo le ore diciannove e minuti venticinque. -----

Scritto in parte da persona di mia fiducia a macchina a norma
di legge ed in parte a mano da me Notaio su otto pagine
intere e quanto della nona sin qui di tre fogli. -----

Firmato:

[Redacted signature]

Segue impronta del sigillo -----



Appeso "A" all'atto del 16 luglio 2007 Rep. 3663/1478

000267

03000

Repertorio N. 3643

----- PROCURA SPECIALE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilasette il giorno dieci del mese di luglio.-----

----- 10 luglio 2007 -----

In [redacted] nella casa
di abitazione de [redacted]

Innanzi a me dott. [redacted] Notaio in [redacted]

iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catan-
zaro, Crotone, Lamezia Terme a Vibo Valentia-----

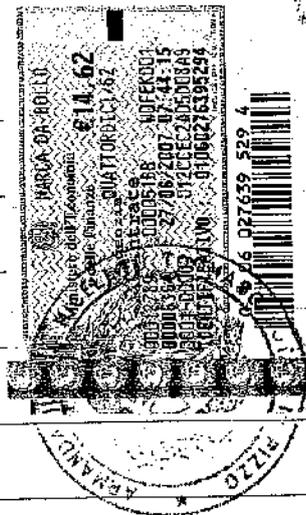
----- si costituisce:-----

[redacted]

Detta componente, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiede di ricevere il presente atto con il quale
nomina e costituisce suo procuratore speciale e per quanto
infra generale il signor:-----

[redacted]

affinchè in suo nome, vece e conto venda a chiunque e per il
prezzo che riterrà opportuno la piena proprietà dell'unità
immobiliare ad uso abitativo sviluppatasi su tre piani, sita
in Comune di Cessaniti (VV), contrada Maiorana, distinta al
Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio di mappa 3,



000268

particella 355, subalterni 2, 3, 4, 5.-----

Vengono, pertanto, conferiti al nominato procuratore tutti i più ampi poteri al riguardo, ivi compresi quelli, a mero titolo esemplificativo e non limitativo, di intervenire all'atto notarile di trasferimento, di meglio descrivere quanto oggetto della vendita, con esatti ubicazione, consistenza, dati catastali, confini, riscuotere il prezzo di vendita, eventualmente concedendo dilazioni di pagamento e rinunciando all'ipoteca legale, e rilasciarne quietanza, convenire patti e clausole contrattuali, sottoscrivere qualsiasi dichiarazione anche fiscale, formulare qualunque dichiarazione fosse richiesta, anche in ordine al regime patrimoniale, fare insomma tutto quanto necessario ed opportuno per l'esatto adempimento del presente mandato, avendo fin da ora l'operato del nominato procuratore per valido e fermo senza bisogno di ulteriore atto di ratifica o conferma.-----

Il presente mandato viene conferito a titolo gratuito e si esaurisce in un unico contesto.-----

3^a della parola "resident" e tutti "con domicilio" fatte una parola cancellata una parola.

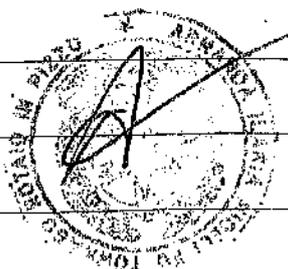
Richiesto io Notaro ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto alla comparente che, dichiaratolo conforme alla propria volontà, lo approva.-----

Scritto in parte da persona di mia fiducia a macchina a norma

000269

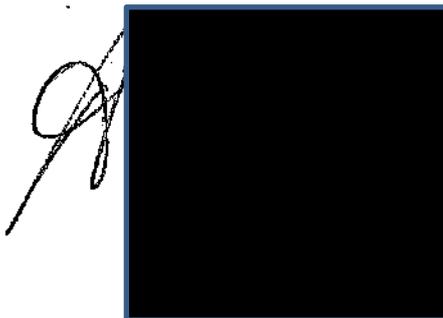
di legge ed in parte a mano da me Notaio su due pagine intere

e quanto della terza sin qui di un foglio.-----



E' copia autentica redatta su quattordici facciate, conforme
all'originale, registrato a Vibo Valentia il 23 luglio 2007
al n.1907, Serie 1T che si rilascia per uso di legge.

Pizzo, 7 febbraio 2022

A handwritten signature in black ink is visible to the left of a large, solid black rectangular redaction box. The signature appears to be a stylized name, possibly starting with 'P'.

All. 11 – Certificazione Notarile

**Certificato notarile
ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.**

Procedura esecutiva in virtù del pignoramento trascritto il **19 novembre 2021 ai numeri 5528/6334** a favore di [REDACTED] **con sede in** [REDACTED] **codice fiscale** [REDACTED] e contro [REDACTED]

Dall'ispezione ipotecaria ultra-ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VIBO VALENTIA e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di CATANZARO e dagli accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Vibo Valentia

SI CERTIFICA

gli immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

in comune di **CESSANITI (VV)**

immobili censiti in Catasto come segue:

- **NCEU fg. 3 part. 355 sub. 2** cat. A/3 cl. 2 vani 7,5 piano T – Contrada Maiorana
- **NCEU fg. 3 part. 355 sub. 3** cat. A/3 cl. 2 vani 3,5 piano 1 – Contrada Maiorana
- **NCEU fg. 3 part. 355 sub. 4** cat. A/3 cl. 2 vani 3,5 piano 1 – Contrada Maiorana
- **NCEU fg. 3 part. 355 sub. 7** cat. A/3 cl. 2 vani 3 piano 2-3 – Contrada Maiorana

alla data di statuenza del **15 dicembre 2021** per trascrizioni e iscrizioni risultano esserne proprietari

- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]

in [REDACTED], per il diritto di intera piena proprietà

STORIA CATASTALE

L'immobile NCEU fg. 3 part. 355 sub. 2 deriva dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e successivamente è stato oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 17 febbraio 2017 pratica n. VV0006429 in atti dal 17 febbraio 2017 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 1100.1/2017).

L'immobile NCEU fg. 3 part. 355 sub. 3 deriva dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e successivamente è stato oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 17 febbraio 2017 pratica n. VV0006429 in atti dal 17 febbraio 2017 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 1100.1/2017).



L'immobile NCEU fg. 3 part. 355 sub. 4 deriva dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e successivamente è stato oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 17 febbraio 2017 pratica n. VV0006429 in atti dal 17 febbraio 2017 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 1100.1/2017).

L'immobile NCEU fg. 3 part. 355 sub. 7 deriva giusta variazione per ampliamento del 17 febbraio 2017 pratica n. VV0006428 in atti dal 17 febbraio 2017 ampliamento (n. 1099.1/2017) dall'immobile NCEU fg. 355 sub. 5, già a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Gli immobili di cui trattasi costituiscono un **fabbricato cielo/terra** insistente su area censita al **NCT – partita 1 fg. 3 part. 355 ente urbano di mq. 460.**

Si segnalano i seguenti enti comuni:

- NCEU fg. 3 part. 355 sub. 1 bene comune non censibile scala ai sub 2-3-4-7
- NCEU fg. 3 part. 355 sub. 6 bene comune non censibile corte ai sub 1-2-3-4-7

PROVENIENZE STORICHE

Gli immobili di cui trattasi pervennero ai signori

[redacted] per acquisto fattone
[redacted] per il diritto di intera piena proprietà da [redacted]
[redacted] Codice fiscale
[redacted] con atto di compravendita rogito notaio [redacted]
[redacted] in data 16 luglio 2007, numero 3663/1478 di repertorio, trascritto a Vibo Valentia il 23 luglio 2007 ai numeri 3280/4911.

Alla dante causa

[redacted] gli immobili di cui trattasi pervennero per averli edificati sull'area NCT fg. 3 part. 355 acquistata con atto di compravendita rogito notaio [redacted] in data 12 ottobre 1983, numero 22451, trascritto a Catanzaro il 28 ottobre 1983 ai numeri 18084/20396.

GRAVAMI NEL VENTENNIO

1) Iscrizione nn. 1416/4912 del 23 luglio 2007 su Vibo Valentia – Ipoteca volontaria

Contratto di mutuo rogito notaio [redacted] in data 16 luglio 2007, numero 3664/1479 di repertorio

Per complessivi euro 400.000,00 di cui euro 200.000,00 per capitale, durata anni 20

A favore:

*

[redacted] Codice fiscale
[redacted] - Domicilio ipotecario eletto [redacted]

Contro:

*

[redacted] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà

*

[redacted] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:



in comune di CESSANITI (VV)

NCEU fg. 3 part. 355 sub. 2 cat. A/3 vani 8 piano T – Contrada Maiorana

NCEU fg. 3 part. 355 sub. 3 cat. A/3 vani 4 piano 1 – Contrada Maiorana

NCEU fg. 3 part. 355 sub. 4 cat. A/3 vani 4 piano 1 – Contrada Maiorana

NCEU fg. 3 part. 355 sub. 5 cat. A/3 vani 1,5 piano 2 – Contrada Maiorana

A margine della nota non si rilevano annotazioni

2) Trascrizione nn. 4582/5653 del 3 ottobre 2016 su Vibo Valentia – Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Vibo Valentia in data 5 settembre 2016, numero 1292 di repertorio

A favore:

*

Contro:

*

per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà

*

per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di CESSANITI (VV)

NCEU fg. 3 part. 355 sub. 2 cat. A/3 vani 8 piano T – Contrada Maiorana

NCEU fg. 3 part. 355 sub. 3 cat. A/3 vani 4 piano 1 – Contrada Maiorana

NCEU fg. 3 part. 355 sub. 4 cat. A/3 vani 4 piano 1 – Contrada Maiorana

NCEU fg. 3 part. 355 sub. 5 cat. A/3 vani 1,5 piano 2 – Contrada Maiorana

Quadro D

IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto DA [REDACTED], CON SEDE [REDACTED], NELLA QUALITA' DI PROCURATRICE SPECIALE DEL [REDACTED], CON SEDE IN [REDACTED]

A margine della nota non si rilevano annotazioni

3) Trascrizione nn. 5528/6334 del 19 novembre 2021 su Vibo Valentia – Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 25 ottobre 2021, numero 1328 di repertorio

A favore:

Contro:

*

per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà

*

per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di CESSANITI (VV)

NCEU fg. 3 part. 355 sub. 2 cat. A/3 vani 7,5 piano T – Contrada Maiorana

NCEU fg. 3 part. 355 sub. 3 cat. A/3 vani 3,5 piano 1 – Contrada Maiorana

NCEU fg. 3 part. 355 sub. 4 cat. A/3 vani 3,5 piano 1 – Contrada Maiorana

NCEU fg. 3 part. 355 sub. 7 cat. A/3 vani 3 piano 2-3 – Contrada Maiorana

Quadro D

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA CHE IL BENE NCEU FG. 3 PART. 355 SUB. 7 E' STATO ORIGINATO GIUSTA AMPLIAMENTO DEL 17/02/2017 PROTOCOLLO N. VV0006428 IN ATTI DAL 17/02/2017 AMPLIAMENTO (N. 1099.1/2017) DALL'IMM OBILE NCEU FG. 3 PART. 355 SUB. 5.





A margine della nota non si rilevano annotazioni

Lì, 17 dicembre 2021



All. 12– Certificati di Residenza

OGGETTO: RICHIESTA CERTIFICATO DI RESIDENZA

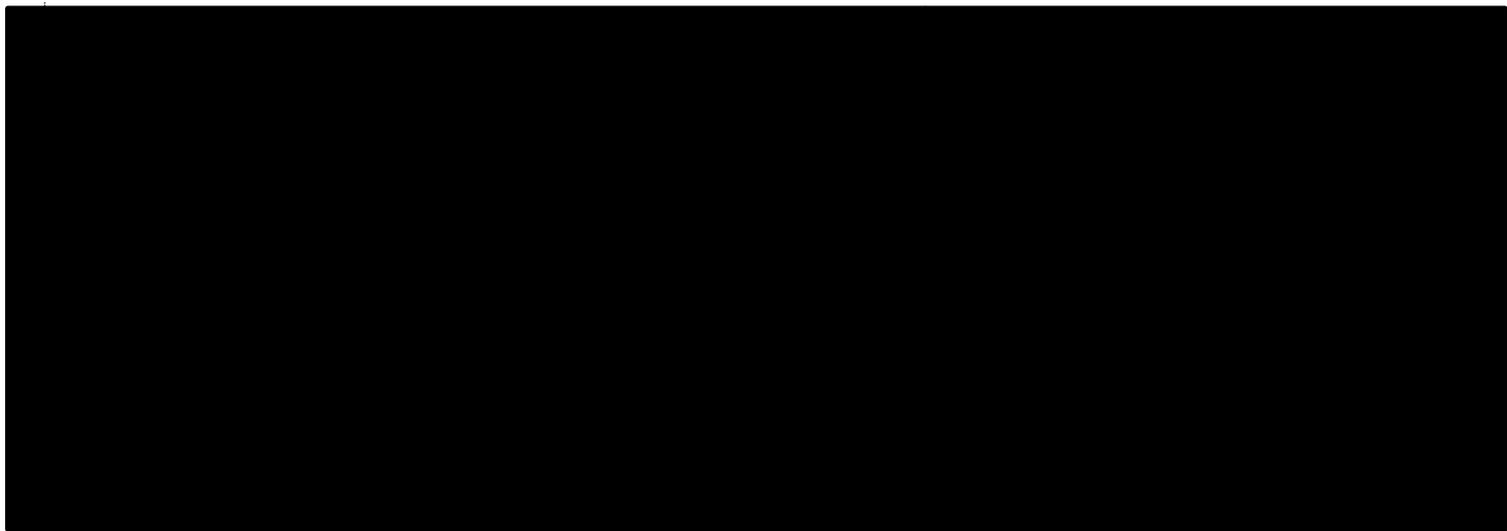
FOTOCOPIATO DEC. MAURIZIO BARBOTO IN QUALITÀ DI CTU

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, NELLA PROCEDURA
59/2021, NOMINATO CONSULENTE CON GIUSTA

LIBERA IL 22/12/2021

CHIEDE

CERTIFICATO DI RESIDENZA DEGLI ESECUTISTI



MISSANTINI, 09/02/2022

IL CTU.
DEC. Maurizio Barboto

ROT. N° 466

09/02/2022



COMUNE DI CESSANITI
Provincia di Vibo Valentia

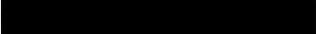
Ufficio Anagrafe

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,

certifica che



E' residente in questo Comune dal 19-09-2007
per immigrazione 

con abitazione in **VIA PARADISONI LOCALITA' MAIORANA / SNC**

Rilasciato con modalità: Esente

Uso: C.T.U. nominato dal Tribunale o dal P.M.; CURATORE FALLIMENTARE - art.16, tab. all.B - DPR 642/1972

CESSANITI (VV), 09-02-2022

Ora 16:56



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



COMUNE DI CESSANITI
Provincia di Vibo Valentia

Ufficio Anagrafe

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,

certifica che



**E' residente in questo Comune dal 19-09-2007
per immigrazione da** 

con abitazione in **VIA PARADISONI LOCALITA' MAIORANA / SNC**

Rilasciato con modalità: Esente

Usò: C.T.U. nominato dal Tribunale o dal P.M.; CURATORE FALLIMENTARE - art.16, tab. all.B - DPR 842/1972

CESSANITI (VV), 09-02-2022

Ora 16:55



UFFICIALE DI ANAGRAFE

Arena Manuela

FUNZIONARIO INCARICATO

Arena Manuela

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

All. 13 – Certificato di Destinazione Urbanistica



COMUNE DI CESSANITI

Provincia di Vibo Valentia

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- **Vista** la richiesta del Sig. **Barbuto Maurizio (CTU Tribunale di Vibo Valentia)** pervenuta a quest'Ufficio;
- **Visto** l'Art. 30 comma 2 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001;
- **Visti** gli atti d'Ufficio;
- **Visto** il P.R.G.C. approvato con Decreto della Regione Calabria n. 5548 del 15.06.2001;
- **Visto** il Piano Strutturale Comunale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, n. 23 del 27.10.2018, divenuta esecutiva il 07/12/2018 ai sensi dell'art. 134, comma 3 D.Lgs 267/2000 pubblicata all'albo pretorio n. 517/2018 periodo 12 novembre 12 dicembre 2018. Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) adottato seguirà l'iter procedurale previsto dall'art. 27 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002;
- **Vista** la Legge Regionale 17 aprile 2002, n. 19 e s.m. e i., - Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria ⇨
- Ai sensi e per gli effetti di cui al secondo comma dell'art. 30, comma 2° del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;
- **Ai sensi dell'art. 60 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 . MISURE DI SALVAGUARDIA DEL PSC** – “ *1. Il dirigente responsabile dell'ufficio tecnico del Comune, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, quando accerti che tali domande siano in contrasto con l'atto di pianificazione territoriale adottato dal Comune e con le misure di salvaguardia del Q.T.R. e del P.T.C.P.*
2. La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia dell'atto di pianificazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione dell'atto;

CERTIFICA

Che il Fabbricato con corte riportato nel N.C.U. di questo Comune :

Foglio n°03 Particella n. 355;

- Nel P.R.G. ricade in zona

ricade in zona “Ci” con i seguenti parametri urbanistici:

- | | |
|--|------------------|
| a) indice di fabbricabilità territoriale | It = 0,80 mc/mq; |
| b) altezza massima | H = 7,50 m.; |
| c) numero dei piani | N = 2; |

- Nel P.S.C. ricade in zona:

Sub-ambito di completamento a prevalenza residenziale.

1. Parti urbane individuate oltre che a Cessaniti capoluogo nelle frazioni di Pannaconi, San Cono, Favelloni, San Marco, Mantineo. Sono aree più o meno compiute e con diversi livelli di densità edilizia che presentano, complessivamente, un discreto livello di qualità urbana e ambientale.

2. Per tali ambiti il cui obiettivo è la densificazione e l'innalzamento della qualità urbana si applicano le seguenti disposizioni:

- Edificabilità: IF = 0,70 mq/mq - Max 1,00 mq/mq raggiungibile solo con la capacità edificatoria proveniente dalle aree a standard
- Modalità di attuazione: intervento diretto. Permesso di Costruire Convenzionato per lotti maggiori o uguali a mq 2000, PAU per lotti maggiori o uguali a mq 10.000
- Interventi ammessi: MO – MS – RC – RE - NC
- Usi ammessi: Mix funzionale 1° gruppo.
- H max: m 10,50
- Distanze: DC m 7; DF m 14; DS m 7;
- Ip: 50% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale.

Il presente certificato viene rilasciato nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 65 comma 2 lettere a) della Legge Regionale del 16 aprile 2002 n. 19 e ssmmii che recita testualmente:

Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60; Si certifica inoltre che relativamente al bene in oggetto, non sono stati emessi né prescritti provvedimenti comunali di divieto di disposizione o d'acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori, che il terreno in oggetto non ricade nella planimetria prevista dalla L. 21 novembre 2000, n. 353 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi) per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti.

Cessanti li 16/02/2022

Il Responsabile del servizio

Ing. Massimiliano Colloca*

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art 24 D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

All. 14 – Ispezioni Ipotecarie ed Elenco Trascrizioni

Direzione Provinciale di VIBO VALENTIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/01/2022 Ora 10:45:50
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta VV 482 del 2022
Ricevuta di cassa n. 133
Ispezione n. VV 484/3 del 2022
Inizio ispezione 13/01/2022 10:45:26

Richiedente BARBUTO

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Immobile : Comune di CESSANITI (VV)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 3 - Particella 355 - Subalterno 2

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/04/2002 al 12/01/2022

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2007 - Registro Particolare 3280 Registro Generale 4911
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3663/1478 del 16/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CESSANITI(VV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2007 - Registro Particolare 1416 Registro Generale 4912
Pubblico ufficiale M [REDACTED] Repertorio 3664/1479 del 16/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CESSANITI(VV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2016 - Registro Particolare 4582 Registro Generale 5653
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1292 del 05/09/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CESSANITI(VV)

Direzione Provinciale di VIBO VALENTIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/01/2022 Ora 10:45:50
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta VV 482 del 2022
Ricevuta di cassa n. 133
Ispezione n. VV 484/3 del 2022
Inizio ispezione 13/01/2022 10:45:26

Richiedente BARBUTO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2021 - Registro Particolare 5528 Registro Generale 6334
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 1328 del 25/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CESSANITI(VV)
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di VIBO VALENTIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/01/2022 Ora 10:47:17
Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici**

Protocollo di richiesta VV 482 del 2022
Ricevuta di cassa n. 133
Ispezione n. VV 484/6 del 2022
Inizio ispezione 13/01/2022 10:47:05

Richiedente BARBUTO

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

Immobile:

Comune di CESSANITI (VV)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 3 - Particella 355 - Subalterno 3

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

10/04/2002 al

12/01/2022

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice fiscale

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2007 - Registro Particolare 3280 Registro Generale 4911
Pubblico ufficiale Repertorio 3663/1478 del 16/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CESSANITI(VV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2007 - Registro Particolare 1416 Registro Generale 4912
Pubblico ufficiale IA Repertorio 3664/1479 del 16/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CESSANITI(VV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2016 - Registro Particolare 4582 Registro Generale 5653
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1292 del 05/09/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CESSANITI(VV)

Direzione Provinciale di VIBO VALENTIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/01/2022 Ora 10:47:17
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta VV 482 del 2022
Ricevuta di cassa n. 133
Ispezione n. VV 484/6 del 2022
Inizio ispezione 13/01/2022 10:47:05

Richiedente BARBUTO

Nota disponibile in formato elettronico.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2021 - Registro Particolare 5528 Registro Generale 6334
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 1328 del 25/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CESSANITI(VV)
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di VIBO VALENTIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/01/2022 Ora 10:47:48
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta VV 482 del 2022
Ricevuta di cassa n. 133
Ispezione n. VV 484/9 del 2022
Inizio ispezione 13/01/2022 10:47:38

Richiedente BARBUTO

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Immobile:

Comune di CESSANITI (VV)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 3 - Particella 355 - Subalterno 4

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

10/04/2002 al

12/01/2022

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita [REDACTED]

Data di nascita [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2007 - Registro Particolare 3280 Registro Generale 4911
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3663/1478 del 16/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CESSANITI(VV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2007 - Registro Particolare 1416 Registro Generale 4912
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3664/1479 del 16/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CESSANITI(VV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2016 - Registro Particolare 4582 Registro Generale 5653
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1292 del 05/09/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CESSANITI(VV)

Direzione Provinciale di VIBO VALENTIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/01/2022 Ora 10:47:48
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta VV 482 del 2022
Ricevuta di cassa n. 133
Ispezione n. VV 484/9 del 2022
Inizio ispezione 13/01/2022 10:47:38

Richiedente BARBUTO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2021 - Registro Particolare 5528 Registro Generale 6334
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 1328 del 25/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CESSANITI(VV)
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di VIBO VALENTIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/01/2022 Ora 10:49:39
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta VV 482 del 2022
Ricevuta di cassa n. 133
Ispezione n. VV 484/13 del 2022
Inizio ispezione 13/01/2022 10:48:37

Richiedente BARBUTO

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

Immobile :

Comune di CESSANITI (VV)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 3 - Particella 355 - Subalterno 7

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

10/04/2002 al

12/01/2022

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice fiscale

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2021 - Registro Particolare 5528 Registro Generale 6334
Pubblico-ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 1328 del 25/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CESSANITI(VV)
Nota disponibile in formato elettronico

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6334
Registro particolare n. 5528
Presentazione n. 2 del 19/11/2021

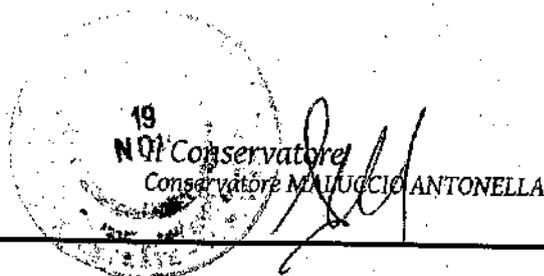
Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 5775
Protocollo di richiesta VV 22634/1 del 2021



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1328
Data	25/10/2021	Codice fiscale	960 069 60791
Pubblico ufficiale	UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA		
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 sezione A, sezione B, sezione C.

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1
Comune	C581 - CESSANITI (VV)
Catasto	FABBRICATI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6334
 Registro particolare n. 5528
 Presentazione n. 2 del 19/11/2021

Pag. 2 - segue

Sezione urbana	- Foglio 3	Particella	355	Subalterno	2
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	7,5 vani		
Indirizzo	CONTRADA MAIORANA			N. civico	-
Piano	T				
Immobile n. 2					
Comune	C581 - CESSANITI (VV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 3	Particella	355	Subalterno	3
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	3,5 vani		
Indirizzo	CONTRADA MAIORANA			N. civico	-
Piano	1				
Immobile n. 3					
Comune	C581 - CESSANITI (VV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 3	Particella	355	Subalterno	4
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	3,5 vani		
Indirizzo	CONTRADA MAIORANA			N. civico	-
Piano	1				
Immobile n. 4					
Comune	C581 - CESSANITI (VV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 3	Particella	355	Subalterno	7
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	3 vani		
Indirizzo	CONTRADA MAIORANA			N. civico	-
Piano	2-3				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
 Sede [REDACTED]
 Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED]
 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nata il [REDACTED]
 Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6334
Registro particolare n. 5528
Presentazione n. 2 del 19/11/2021

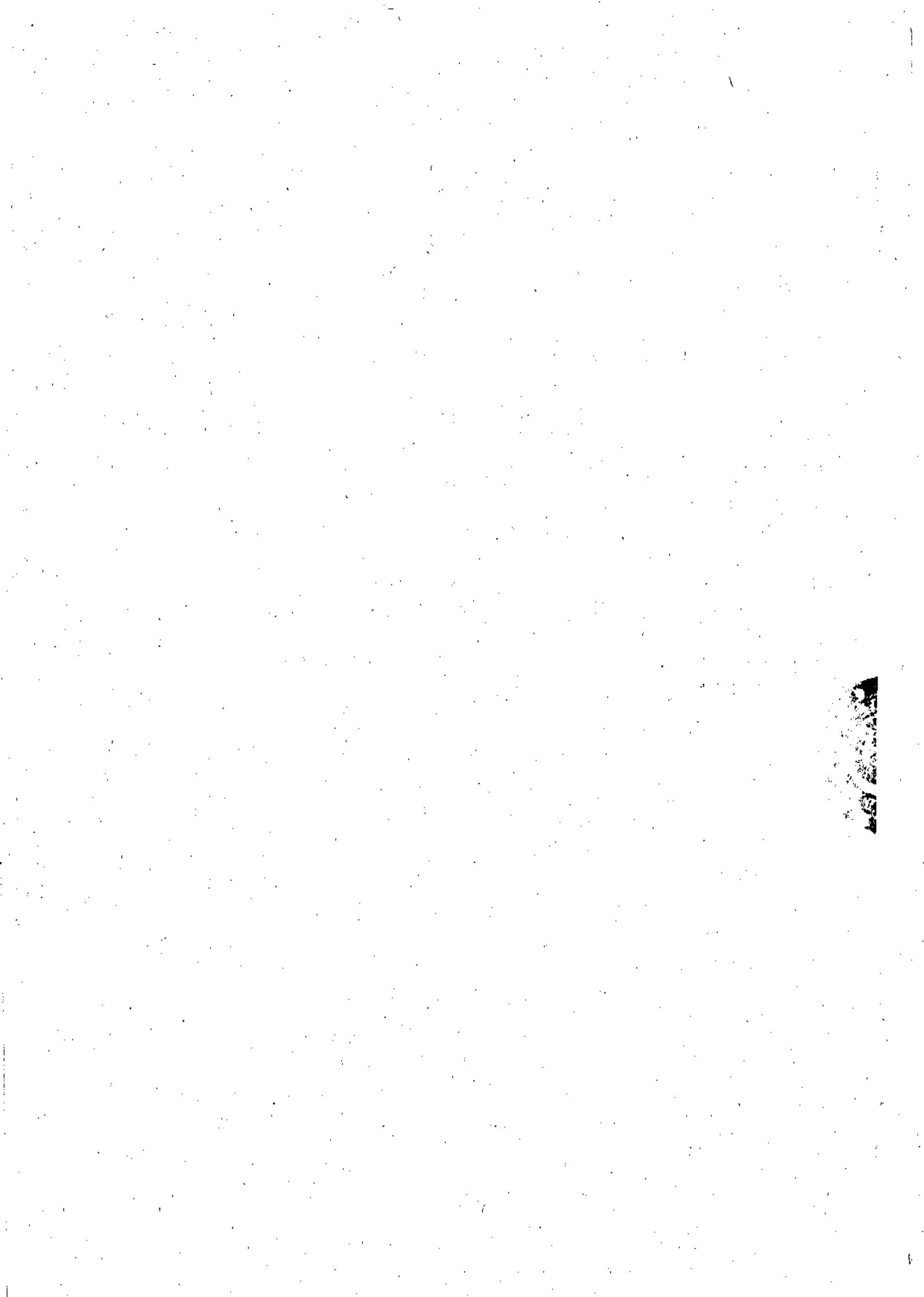
Pag. 3 - Fine

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA CHE IL BENE NCEU FG. 3 PART. 355 SUB. 7 E' STATO ORIGINATO GIUSTA AMPLIAMENTO DEL 17/02/2017 PROTOCOLLO N. VV0006428 IN ATTI DAL 17/02/2017 AMPLIAMENTO (N. 1099.1/2017) DALL'IMMOBILE NCEU FG. 3 PART. 355 SUB. 5.



Direzione Provinciale di VIBO VALENTIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

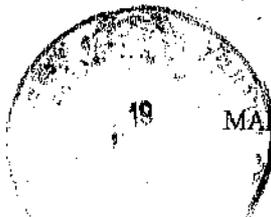
Certificato n.ro VV 22687 anno 2021
Pag. 1 - Fine

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di Trascrizione Registro particolare 5528 del 19/11/2021
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 10/04/2002 - 19/11/2021, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	03/10/2016	5653	4582



CONSERVATORE
MALUCCIO ANTONELLA



All. 15 – Tabella Banca Dati Quotazioni Immobiliari (O.M.I.)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: CESSANITI

Fascia/zona: Suburbana/LOC. PANNACONI, VIA DEI MILLE, MANZONI, ROMA, MESSINA

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	320	390	L	1,3	1,6	L
Box	NORMALE	265	350	L	1,6	2	L
Ville e Villini	NORMALE	400	570	L	1,6	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: CESSANITI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	275	340	L	1	1,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

All. 16 – Comunicazioni Bozza del CTU alle parti, con relative ricevute

procedura esecutiva n. 59/2021 RGE - Tribunale di Vibo Valentia

Da posta-certificata@pec.aruba.it<posta-certificata@pec.aruba.it>**A** mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it<mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it>**Data** lunedì 28 febbraio 2022 - 19:11

Ricevuta di accettazione

Il giorno 28/02/2022 alle ore 19:11:13 (+0100) il messaggio
"procedura esecutiva n. 59/2021 RGE - Tribunale di Vibo Valentia" proveniente da
"mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it"
ed indirizzato a:

██████████ ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec296.20220228191113.17488.666.2.64@pec.aruba.it

dati-cert.xml

smime.p7s

procedura esecutiva n. 59/2021 RGE - Tribunale di Vibo Valentia

Da posta-certificata@pec.aruba.it<posta-certificata@pec.aruba.it>**A** mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it<mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it>**Data** lunedì 28 febbraio 2022 - 19:11

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 28/02/2022 alle ore 19:11:22 (+0100) il messaggio
"procedura esecutiva n. 59/2021 RGE - Tribunale di Vibo Valentia" proveniente da
"mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it"
ed indirizzato a [REDACTED]
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec296.20220228191113.17488.666.2.64@pec.aruba.it

dati-cert.xml

post-cert.eml

smime.p7s

procedura esecutiva n. 59/2021 RGE - Tribunale di Vibo Valentia

Da posta-certificata@pec.aruba.it<posta-certificata@pec.aruba.it>**A** mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it<mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it>**Data** lunedì 28 febbraio 2022 - 19:08

Ricevuta di accettazione

Il giorno 28/02/2022 alle ore 19:08:29 (+0100) il messaggio
"procedura esecutiva n. 59/2021 RGE - Tribunale di Vibo Valentia" proveniente da
"mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it"
ed indirizzato a:

[REDACTED] ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec296.20220228190829.19545.193.1.63@pec.aruba.it

dati-cert.xml

smime.p7s

procedura esecutiva n. 59/2021 RGE - Tribunale di Vibo Valentia

Da posta-certificata@pec.aruba.it<posta-certificata@pec.aruba.it>**A** mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it<mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it>**Data** lunedì 28 febbraio 2022 - 19:08

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 28/02/2022 alle ore 19:08:45 (+0100) il messaggio
"procedura esecutiva n. 59/2021 RGE - Tribunale di Vibo Valentia" proveniente da
"mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it"
ed indirizzato [REDACTED]
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec296.20220228190829.19545.193.1.63@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s

DEPOSITO ctu procedura esecutiva immobiliare n.59/2021 rge

Da posta-certificata@pec.aruba.it<posta-certificata@pec.aruba.it>**A** mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it<mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it>**Data** lunedì 28 febbraio 2022 - 19:00

Ricevuta di accettazione

Il giorno 28/02/2022 alle ore 19:00:00 (+0100) il messaggio
"DEPOSITO ctu procedura esecutiva immobiliare n.59/2021 rge" proveniente da
"mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it"
ed indirizzato a:
tribunale.vibovalentia@civile.ptel.giustiziacert.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec296.20220228190000.10088.643.1.67@pec.aruba.it

dati-cert.xml

smime.p7s

DEPOSITO ctu procedura esecutiva immobiliare n.59/2021 rge

Da posta-certificata@telecompost.it<posta-certificata@telecompost.it>**A** mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it<mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it>**Data** lunedì 28 febbraio 2022 - 19:00

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 28/02/2022 alle ore 19:00:30 (+0100) il messaggio

"DEPOSITO ctu procedura esecutiva immobiliare n.59/2021 rge" proveniente da

"mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it"

ed indirizzato a: "tribunale.vibovalentia@civile.ptel.giustiziacert.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec296.20220228190000.10088.643.1.67@pec.aruba.it

postacert.eml

dati-cert.xml

smime.p7s

**ESITO CONTROLLI AUTOMATICI DEPOSITO ctu procedura esecutiva
immobiliare n.59/2021 rge**

Da tribunale.vibovalentia@civile.ptel.giustiziacert.it

<tribunale.vibovalentia@civile.ptel.giustiziacert.it>

A mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it<mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it>

Data lunedì 28 febbraio 2022 - 19:01

Codice esito: 1.

Descrizione esito: --

IDBUSTA: 44621742

Controlli terminati con successo. Busta in attesa di accettazione.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.

Per ulteriori informazioni: <http://pst.giustizia.it/>

EsitoAtto.xml

ACCETTAZIONE DEPOSITO ctu procedura esecutiva immobiliare n.59/2021 rge

Da tribunale.vibovalentia@civile.ptel.giustiziacert.it
<tribunale.vibovalentia@civile.ptel.giustiziacert.it>

A mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it<mauriziosantebarbuto@archiworldpec.it>

Data martedì 1 marzo 2022 - 13:07

Codice esito: 2.

Descrizione esito: --

IDBUSTA: 44621742

Accettazione avvenuta con successo.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.

Per ulteriori informazioni: <http://pst.giustizia.it/>

EsitoAtto.xml

All. 17 – Parcella Esperto per la Valutazione di Stima *(ai sensi D.M. 30/05/2002)*

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 59/2021

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Mario Miele

* * *

PA

* * *

Il sottoscritto arch. Maurizio Barbuto, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Vibo Valentia al N. 371 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, avendo completamente espletato il mandato per l'effettuazione della C.T.U. conferitomi dal Giudice dell'esecuzione, dott. Mario Miele, in data 22/12/2022, per la Procedura Fallimentare 59/2021, rassegna la presente nota di liquidazione di onorari e spese.

* * *

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico si è articolato con il seguente sviluppo:

Data di conferimento d'incarico: 22/12/2021;

Inizio delle operazioni peritali: 17/01/2022;

Sopralluoghi: 12/02/2022

Svolgimento delle indagini peritali il 17/01/2022 e 12/02/2022

* * *

NORMATIVA APPLICATA E CALCOLO ONORARI

Il sottoscritto in virtù dei quesiti posti, **applica relativamente ai seguenti argomenti:**

IMMOBILE

· **l'art. 12 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002** relativo a rilievi planimetrici effettuati sugli immobili identificati con Fig. 3, p.lla 355, sub. 2 - comune di Cessaniti (VV) - la tariffa nella misura massima;

Compenso _____ € 970,42

· **l'art. 12 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002** relativo a rilievi planimetrici effettuati sugli immobili identificati con Fig. 3, p.lla 355, sub. 3 - comune di Cessaniti (VV) - la tariffa nella misura massima;

Compenso _____ € 970,42

· **l'art. 12 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002** relativo a rilievi planimetrici effettuati sugli immobili identificati con Fig. 3, p.lla 355, sub. 4 - comune di Cessaniti (VV) - la tariffa nella misura massima;

Compenso _____ € 970,42

· **l'art. 12 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002** relativo a rilievi planimetrici effettuati sugli immobili identificati con Fig. 3, p.lla 355, sub. 7 - comune di Cessaniti (VV) - la tariffa nella misura massima;

Compenso _____ € 970,42

· **l'art. 12 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002** relativo al controllo della documentazione ipocatastale, immobile Fig. 3, p.lla 355, sub 2 - comune di Cessaniti (VV) - la tariffa nella misura media;

Compenso _____ € 557,77

· l'art. 12 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 relativo al controllo della documentazione ipocatastale immobile Fig. 3, p.lla 355, sub 3 - comune di Cessaniti (VV) - la tariffa nella misura media;	Compenso_____	€ 557,77
· l'art. 12 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 relativo al controllo della documentazione ipocatastale immobile Fig. 3, p.lla 355, sub 4 - comune di Cessaniti - la tariffa nella misura media;	Compenso_____	€ 557,77
· l'art. 12 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 relativo al controllo della documentazione ipocatastale immobile Fig. 3, p.lla 355, sub 7 - comune di Cessaniti (VV) - la tariffa nella misura media;	Compenso_____	€ 557,77
· l'art. 12 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 relativo al controllo della documentazione ipocatastale Terreni Fig. 3, p.lla 355 - comune di Cessaniti (VV) - la tariffa nella misura media;	Compenso_____	€ 557,77
· l'art. 13 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 relativo alla stima del Lotto 1 pari a € 108.095,00, la tariffa nella misura massima;	Compenso_____	€ 1.173,86
· l'art. 13 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 relativo alla stima del Lotto 2 pari a € 30.615,00, la tariffa nella misura massima;	Compenso_____	€ 519,36
· l'art. 13 delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 relativo alla stima del Lotto 3 pari a € 31.395,00, la tariffa nella misura massima;	Compenso_____	€ 528,11

Compenso Tabellare complessivo arrotondato	_____	€ 8.890,00
---	-------	------------

* * *

CALCOLO DELLE SPESE

Spese non imponibili (documentate)

Diritti catastali

Visure catastali - € 1,00 x n.4 _____	€ 4,00
---------------------------------------	--------

Ispezioni Ipotecarie _____	€ 7,00
----------------------------	--------

Spese Corrispondenza

Raccomandate R1 con prova di consegna (n. 2) _____	€ 20,00
--	---------

Spese non imponibili	_____	€ 31,00
-----------------------------	-------	---------

* * *

Spese imponibili

Spese per viaggi auto _____	€ 400,00
------------------------------------	----------

Spese di studio generali _____ € 300,00

Spese imponibili _____ € 700,00

* * *

Sintesi conclusiva

Compensi Tabellari _____ € 8.890,00

Spese non imponibili (documentate) _____ € 31,00

Spese imponibili _____ € 700,00

Totale _____ € 9.621,00

Il C.T.U.

arch.Maurizio Barbuto

NOTA ALLA SPECIFICA COMPETENZE – Procedimento di Esecuzione Immobiliare 59/2021

Totale Specifica Competenze€ 9.621,00

A sottrarre:

- acconto concesso dal giudice..... € 1.200,00

TOTALE..... € 8.421,00

oltre IVA e CNPA

Vibo Valentia 18/03/2021

Il C.T.U.

arch. Maurizio Barbuto