

# **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

---

## **RELAZIONE DI C.T.U.**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 27/2019 R.G.E.**

**\*\*\*\*omissis\*\*\*\***

contro

**\*\*\*\*omissis\*\*\*\***

Giudice dell'Esecuzione: *dott. Mario Miele*

(Udienza del **22/10/2019**)

***C.T.U. ing. Gianluca Lo Gatto***

---

***STUDIO DI INGEGNERIA ASSOCIATO DOTT.RI GIANLUCA E DOMENICO LO GATTO  
VIA MILITE IGNOTO, 40 - 89900 VIBO VALENTIA (VV) - TEL. 330-815483***



# RELAZIONE DI C.T.U.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 27/2019 R.G.E.

\*\*\*\*omissis\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*omissis\*\*\*\*

\* \* \* \* \*

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del **29 luglio 2019**, io sottoscritto ing. Lo Gatto Gianluca ero nominato CTU nella procedura indicata in epigrafe.

In data **02 agosto 2019** prestavo giuramento di rito direttamente presso la Cancelleria, impegnandomi a far conoscere la verità. Successivamente, prendevo visione del fascicolo telematico contenente gli atti di causa.

Una volta che mi era chiara la situazione, sulla base di quanto rilevato dalla documentazione allegata ai fascicoli di causa, in data **27 agosto 2019**, assieme al custode giudiziario, avv. Rosanna Silvaggio, eseguivo un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento al fine di accertare le condizioni generali degli stessi ed effettuare una serie di rilievi metrici e fotografici (*allegati nn° 4 e 5*).

In data **09 agosto 2019**, presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia, richiedevo le formalità (iscrizioni e trascrizioni) sui beni immobili intestati alla \*\*\*\*omissis\*\*\*\*. Inoltre, presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) di Vibo Valentia, ottenevo copia della visura storica e della mappa catastale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e in data **26/08/2019** ottenevo copia anche della relativa planimetria catastale.



In data **05 settembre 2019**, facevo richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di San Calogero (VV) della documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto della presente procedura.

Ulteriori indagini venivano effettuate in data **30 settembre 2019** presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) di Vibo Valentia.

In data **11/10/2019**, così come disposto dal G.E., consegnavo direttamente ai debitori copia della bozza di relazione CTU. Inoltre, nella stessa data, inviavo copia della stessa relazione sia al legale del creditore sia al custode giudiziario, a mezzo posta elettronica certificata (*allegato n° 13*).

Entro i termini concessi dal Giudice dell'Esecuzione, ovvero entro 10 giorni dall'invio della bozza, non ricevevo alcuna osservazione da nessuna delle parti. Pertanto, procedevo alla redazione dell'elaborato finale ed in data **21/10/2019** ne inviavo copia alle parti (*allegato n. 14*).

Alla luce degli accertamenti, dei rilievi eseguiti e della documentazione acquisita sono pertanto in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice in espletamento del mandato ricevuto.

## **2. RISPOSTE AI QUESITI**

- 1) PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti**



**o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.**

Il sottoscritto CTU ha esaminato la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva del **27/06/2019**, a firma del dott. Enrico Siracusano, allegata in atti dal creditore precedente, ed ha riscontrato la completezza della stessa.

**2) Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari.**

Alla presente relazione sono state allegate, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, le visure storiche aggiornate (*allegato n° 7*) e la porzione della mappa catastale aggiornata (*allegato n° 8*). Inoltre, è stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile (*allegato n° 6*).

**3) PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile, ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.**

In data **27 agosto 2019**, assieme al custode giudiziario, avv. Rosanna Silvaggio, previo avviso scritto tramite raccomandata A/R n° 13991203569-7 del **06/08/2019** al debitore, raccomandata A/R n° 13648170042-2 del **06/08/2019** al



fideiussore, raccomandata A/R n° 13978906444-2 del **06/08/2019** al terzo datore di ipoteca nonché tramite avviso PEC del **06/08/2019** al legale di fiducia del creditore procedente ed al custode (*allegato n° 3*), eseguivo un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, dove visionavo l'interno dei locali oggetto di pignoramento per accertare le condizioni generali degli stessi (*allegato n° 4*) oltre ad effettuare una serie di rilievi metrici e fotografici (*allegato n° 5*).

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

Il bene pignorato consiste nell'unità immobiliare di seguito descritta:

- Intero di immobile adibito ad abitazione principale del datore di ipoteca, sito in Via Vittorio Emanuele III del Comune di San Calogero (VV), in un fabbricato di vecchia costruzione disposto su tre livelli. Esso si compone di **n° 5 vani** ed accessori, corrispondenti una superficie lorda di **140,00 mq<sup>1</sup>** (*allegato n° 6*).

Esso confina a *Nord* con particella 284; a *Est* con particella 292; a *Sud* con la Via Vittorio Emanuele III e ad *Ovest* con particella 289 (*allegato n° 8*).

Attualmente, l'immobile in esame è identificato al N.C.E.U. del Comune di San Calogero (VV) con Foglio di Mappa **5**, Particelle graffate **290 Sub 1**

---

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ..., ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.



e **291 Sub 1**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita € **235,76** (*derivante dalla fusione delle particelle 209 e 291*).

Il suddetto appartamento è stato pignorato **\*\*\*\*omissis\*\*\*\***, proprietaria per l'**intera quota**, in virtù di **Atto di Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data **31/05/2019** ai nn° 2623 RG e 2220 RP.

Parte dell'immobile in questione, ed esattamente l'ex P.Ila 291, è stato acquistato dalla **\*\*\*\*omissis\*\*\*\***, con Atto di Compravendita del **22/06/1970** redatto dal Notaio Antonio Naccari Rep. N. 22837 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Catanzaro in data 24/07/1970 ai nn° 10913 RG e 9247 RP. Un'altra parte dell'immobile in questione, ed esattamente l'ex P.Ila 290, è pervenuto alla **\*\*\*\*omissis\*\*\*\***, con Atto di Donazione del **22/06/1970** redatto dal Notaio Antonio Naccari Rep. N. 22838 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Catanzaro in data 24/07/1970 ai nn° 10914 RG e 9248 RP.

Si precisa, inoltre, che i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono allo stato attuale.

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

In occasione del sopralluogo del **27/08/2019**, il sottoscritto CTU ha visionato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, che viene di seguito descritto:





## LOTTO N° 1

Fabbricato di civile abitazione identificato catastalmente nel Comune di San Calogero (VV) al Foglio di Mappa **5**, Particella **290**, Sub **1** e Particella **291** Sub **1** (*graffate*) il quale costituisce l'abitazione principale della **\*\*\*\*omissis\*\*\*\***, (*terzo datore d'ipoteca*). Esso si sviluppa su tre piani fuori terra realizzato con struttura in mattoni e pietra, sito in Via Vittorio Emanuele III del Comune di San Calogero (VV). Allo stato attuale si compone di: ingresso con vano scale; cucina e sala da pranzo al piano terra; n° 2 camere da letto e bagno principale al piano primo; soffitta e stenditoio al piano secondo. Gli infissi esterni sono in legno con doppio infisso in alluminio anodizzato, le porte interne in legno, gli impianti sono in sufficiente stato di manutenzione e l'impianto di riscaldamento è autonomo. La facciata esterna del prospetto principale è stata rifatta di recente mentre l'interno dell'abitazione è da considerarsi in sufficienti condizioni d'uso in quanto si rilevano evidenti segni di vetustà.

Inoltre, sulla base del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16/10/2019 dall'Ufficio Tecnico Comunale di San Calogero (VV), risulta che il suddetto immobile ricade nella zona omogenea B1 di **completamento residenziale** dello strumento urbanistico vigente (*allegato n° 10*).

- 6) **A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**





In riferimento all'immobile sopra descritto e sulla base del sopralluogo del **27/08/2019**, si fa presente che l'abitazione in oggetto è occupato esclusivamente da **\*\*\*\*omissis\*\*\*\*** (*terzo datore d'ipoteca*).

- 7) **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;**

Relativamente all'immobile in esame non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, né vincoli di natura storica, culturale o archeologica.

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

Sulla base della certificazione notarile in atti, si rileva che sull'immobile in esame vi sono delle formalità che dovranno essere cancellate o che comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, come di seguito riportato:



**Ipoteca volontaria** di € 80.000,00 per anni 15 a favore della “Banca di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato” con sede in Vibo Valentia, a garanzia del mutuo di € 40.000,00 concesso ai debitori in forza dell’atto redatto dal Notaio Comerci Sapienza in data 26/02/2009 Rep. 60264 ed iscritta a carico dei mutuatari in data **02/03/2009** al n° 1212 RG ed al n° 254 RP.

Il costo necessario per la cancellazione della suddetta formalità è di € 35,00.

**Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato con sede in Vibo Valentia, notificato a **\*\*\*\*omissis\*\*\*\*** Rep. 640 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data **31/05/2019** al n. 2623 RG e al n. 2220 RP.

Il costo necessario per la cancellazione della suddetta formalità è di € 294,00.

**9) 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’articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria previsto dall’art. 36 del DPR n. 380 / 2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.**

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

Dalle informazioni e dalla documentazione acquisita dal CTU (*allegato n°*

*II*), è risultato che l’immobile oggetto del presente pignoramento non è stata rilasciata alcuna Concessione Edilizia.



Inoltre, risulta che si è in presenza di un abuso edilizio. Infatti, in occasione del sopralluogo del 27/08/2019 sono state riscontrate, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, delle **difformità con variazioni essenziali**, consistenti in un ampliamento notevole della cubatura e della superficie calpestabile. Inoltre, non vi è traccia presso l'Ufficio Tecnico Comunale di alcuna documentazione tecnica relativamente alla fusione e sopraelevazione per come dichiarato nella Variazione Catastale del 14/12/2004 (*allegato n° 11*).

I costi necessari per sanare l'abuso sopra citato, qualora fosse possibile, non sono al momento quantificabili in quanto necessita la verifica dell'intero fabbricato in ottemperanza alle NTC 2018.

**10) 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.**

Come già rilevato nel punto precedente, è emerso che nell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, esaminata in occasione del sopralluogo del 05/07/2016, vi sono delle **difformità** con variazioni essenziali, riguardanti un ampliamento consistente della cubatura e della superficie calpestabile. Pertanto, è necessario procedere, prima di effettuare la vendita, ad un aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo ammonta a circa € **2.500,00**.



- 11) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:**
- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**
  - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.**

Relativamente all'immobile esaminato, non è stata rinvenuta alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

Inoltre, essendo stati gli edifici costruiti e/o ristrutturati prima del 08 ottobre 2005, non è stata redatta nemmeno la Certificazione Energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91.

Inoltre, essendo stati gli edifici costruiti e/o ristrutturati prima del 08 ottobre 2005, non è stata redatta nemmeno la Certificazione Energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91. Pertanto, il sottoscritto CTU, ha provveduto alla elaborazione della suddetta certificazione, che viene riportata in apposito allegato (*allegato n° 9*).

- 12) 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.

Riguardo al bene oggetto di stima come sopra descritto, il CTU ritiene opportuno, al fine di procedere alla vendita, formare un **LOTTO UNICO**.

Dopo aver attentamente analizzato le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, la determinazione del valore venale in comune commercio di esso può essere eseguito con il **metodo di stima sintetico – comparativo**, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona di San Calogero (VV) in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Al riguardo, si precisa che la superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne, che vengono computati per intero mentre la superficie dei balconi, ragguagliata alla superficie dell'immobile principale è computata al 50% della sua estensione. Pertanto, la **superficie commerciale**, in funzione della destinazione d'uso, dell'immobile in esame è pari a **140,00 mq**.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è fatto riferimento ad accertamenti ed informazioni acquisiti presso l'Ufficio del Registro di Vibo



Valentia, dove sono registrate le contrattazioni stipulate nel più recente passato nella località in esame, nonché ai valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per il Comune di San Calogero (VV) relativamente al 2° semestre 2018 (*allegato n° 12*). Considerato che il valore medio di mercato, riferito alla superficie lorda, per i locali residenziali come quelli in esame (categoria A/3) è di **400,00 €/mq** e considerata una detrazione per vetustà e per stato di conservazione e manutenzione del 25% si ottiene:

*Valore commerciale LOTTO UNICO (Fg. 5 P.lle 290 Sub 1 - 291 Sub 1):*

$$140,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} \times 0,75 = \\ \text{€ } 42.000,00$$

**In conclusione, il CTU ritiene che l'immobile oggetto del pignoramento in esame può essere così definitivamente valutato:**

**VALORE LOTTO N° 1 = € 42.000,00**

**13) 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.**

Nel caso in esame, è possibile stimare dei costi di gestione per l'immobile oggetto del presente pignoramento, ovvero:

LOTTO UNICO (Fg. 5 P.lle 290 Sub 1 e 291 Sub 1) 200,00 €/annui

Si ribadisce, infine, la necessità di effettuare degli interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella finitura della facciata laterale esterna e nella rimozione delle tegole in eternit.



**14) 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.**

Nel caso in esame, il CTU ha riscontrato che dovranno essere cancellate, successivamente alla vendita, le seguenti formalità:

**Ipoteca volontaria** di € 80.000,00 per anni 15 a favore della “Banca di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato” con sede in Vibo Valentia, a garanzia del mutuo di € 40.000,00 concesso ai debitori in forza dell’atto redatto dal Notaio Comerci Sapienza in data 26/02/2009 Rep. 60264 ed iscritta a carico dei mutuatari in data **02/03/2009** al n° 1212 RG ed al n° 254 RP.

**Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato con sede in Vibo Valentia, notificato a **\*\*\*\*omissis\*\*\*\*** Rep. 640 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data **31/05/2019** al n. 2623 RG e al n. 2220 RP.

Il CTU ha accertato, altresì, che sugli immobili oggetto della presente procedura non sono state registrate ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli (*allegato n° 13*).

**15) indichi i dati necessari per la voltura dei beni all’aggiudicatario.**

I dati catastali necessari per la voltura dei beni oggetto della presente procedura immobiliare sono i seguenti:

**Lotto Unico:**



<b>Catasto Fabbricati</b>	Comune di San Calogero (Codice H785) Provincia di Vibo Valentia (VV)
---------------------------	---

<b>Intestati</b>	1) ****omissis**** (proprietà per 1000 / 1000)
------------------	--

<b>Dati identificativi</b>							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
<b>5</b>	<b>290</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>5,5 vani</b>	<b>114 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 235,76</b>
	<b>291</b>	<b>1</b>					

<b>Indirizzo</b>	Via Vittorio Emanuele III n. 74 piano: T-1
------------------	--

Si ricorda che, avendo riscontrato un aumento della superficie calpestabile, bisogna procedere, prima del decreto di trasferimento, ad un aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare esaminata.

- 16) 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.).**

Nel caso in esame, il CTU ha riscontrato che occorre effettuare la rimozione e rifacimento del tetto di copertura che allo stato attuale è costituito da lastre in eternit. I costi per tali opere possono essere quantificati in € **15.000,00** circa.

- 17) 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.**





Nel caso in esame, il CTU ritiene che non sia necessario procedere al cambio di destinazione d'uso per l'immobile in esame.

**18) indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.**

Il CTU ha riscontrato che sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva non è stato rilasciato alcun contributo regionale o comunitario.

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

Il sottoscritto CTU ritiene di non dover aggiungere nulla rispetto a quanto già riportato nei precedenti quesiti.

**In conclusione, nel ringraziare per la fiducia accordata, il CTU ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti posti dal Sig. Giudice e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, osservazioni ed accertamenti tecnici che si ritenessero opportuni.**

Vibo Valentia lì, 21 ottobre 2019

**Il C.T.U.**

*ing. Gianluca Lo Gatto*



# ***ELENCO DEGLI ALLEGATI***

1. *Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie*
2. *Descrizione del bene*
3. *Avviso di inizio operazioni peritali*
4. *Verbale di sopralluogo del 27/08/2019*
5. *Documentazione fotografica*
6. *Planimetria catastale*
7. *Visura catastale aggiornata*
8. *Estratto di Mappa catastale*
9. *A.P.E.*
10. *Certificato di destinazione urbanistica*
11. *Richieste documentazione tecnica*
12. *Quotazioni OMI San Calogero - 2° semestre 2018*
13. *Ispezione ipotecaria aggiornata*
14. *Ricevute invio relazione di CTU (bozza)*
15. *Ricevute invio relazione di CTU (definitiva)*

