

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 49/2021

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Mario Miele

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima di Bene Pignorato

- PARTE RICORRENTE (Creditore):

- CONTROPARTE (Debitore):

Esperto incaricato

Dott. Arch. Maria Giampà

Via Nazionale snc

89812 Pizzo (VV)

Tel: 349/1878236

INDICE :**1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

1.1 – Premessa	2
2. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.....	5
3. CRONOLOGIA DELLE FASI DI INDAGINE.....	5
4. RISPOSTA AI QUESITI.....	7
4.1 – Quesito n.1.....	7
4.2 – Quesito n.2.....	8
4.3 – Quesito n.3.....	10
4.4 – Quesito n.4.....	12
4.5 – Quesito n.5.....	12
4.6 – Quesito n.6.....	13
4.7 – Quesito n.7.....	14
4.8 – Quesito n.8.....	16
4.9 – Quesito n.9.....	17
4.10 – Quesito n.10.....	22
4.11 – Quesito n.11.....	22
4.12 – Quesito n.12.....	23
4.13 – Quesito n.13.....	23
4.14 – Quesito n.14.....	24
4.15 – Quesito n.15.....	24
4.16 – Quesito n.16.....	24
5. CONCLUSIONI.....	24
6. ALLEGATI.....	25

1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Giudice dell'Esecuz. Del Tribunale di Vibo Valentia, **Dott. Mario Miele**

1.1 PREMESSA

Con Provvedimento del 07.12.2021, la sottoscritta Arch. Giampà Maria, con studio professionale in Pizzo (VV), in via Nazionale, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n°418, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in oggetto ed invitata a comparire in tribunale entro dieci giorni per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, avvenuto in data 13.12.2021.

In sede di provvedimento, il Giudice, Dott. Mario Miele, sottoponeva all'esperto i seguenti quesiti:

1. *Provveda ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e alla relativa ricevuta di ritorno;*
2. *Provveda a identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
3. *Provveda a fornire una sommaria descrizione de/il bene, previo necessario accesso;*
4. *Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
5. *Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anchè di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:*
 - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*

- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
 - Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
6. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. Provveda 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.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della 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 via siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.
8. Provveda ad informare tempestivamente il Giudice dell'esecuzione sulla necessità di eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; parimenti in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, informi tempestivamente il Giudice dell'esecuzione sulla necessità della sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
9. Provveda, 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 di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

2. IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Fabbricato di vani 7 – Due piani fuori Terra , sito in via Emilia n 16-18 Mileto (VV), Censito al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 858 Catg. A/3. - Abitazione di Tipo Economico - rendita € 289,22; (Quota di proprietà 1/1)

Dagli atti di di pignoramento depositati dal creditore precedente e dai dati catastali l'immobile risulta ubicato in via Trieste n 16-18, ma negli anni il Comune di Mileto ha provveduto ad una variazione della toponomastica.

3. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte, dettagliando, nel seguito, le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
13.12.2021	Accettazione incarico e giuramento di rito
14.12.2021	Estrazione copia fascicolo
15.12.2021	Invio convocazioni alle parti per accesso ai luoghi
20.12.2021	Accesso c/o Ag. delle Entrate di V.V. - Uff. Prov.- Territorio - Servizi catastali
29.12.2021	Accesso 1° ai luoghi in Paravati di Mileto (VV) via Emilia
13.01.2022	Invio Richiesta Preventivo a
03.01.2022	Accesso 2° ai luoghi in Paravati di Mileto (VV) via Emilia
30.12.2021	Invio istanza, a mezzo PEC al Com. di Mileto (VV) – Uff. Edilizia ed Urbanistica
29.12.2021	Accesso c/o Comune di Mileto (VV) – Ufficio Anagrafe e Stato Civile
13.01.2021	Invio Istanza, a mezzo PEC all'Ag. delle Entrate di V.V. – Serv. catastali
03.02.2021	Accesso c/o Ag. delle Entrate di V.V. - Uff. Prov.- Territorio - Servizi catastali
16.01.2021	Invio Istanza, a mezzo PEC all'Ag. delle Entrate di V.V. – Serv. catastali
23.02.2021	Accesso c/o Ag. delle Entrate di V.V. - Uff. Prov.- Territorio - Servizi catastali

In data **20.12.2021** eseguivo accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi catastali estraendo planimetria catastale, visure storiche per immobile e per soggetto ed estratto di mappa, relativi ai beni da staggire; (Allegati 4 - 5 - 6 - Documentazione.Catastale)

In data **29.12.2021** , previa convocazione inviata, dal Custode Giudiziario all'executata a mezzo raccomandata A/R (Allegato 1 -- Convocazione accesso ai luoghi) , eseguivo l'accesso, in presenza del Custode Giudiziario l'Avv. Manuela Tavano e del coniuge dell'executata il Sig. _____ eseguendo le prime operazioni di rilevazione metrica e fotografica dell'immobile ubito in via Emilia n.16 - 18 e non in via Trieste n. 16 -18 per come si evince dagli atti di pignoramento depositati dal creditore precedente. Riservandoci di verificare e ritornare per un secondo sopralluogo;

Nello stesso giorno in data **29.12.2021**, unitamente al Custode Giudiziario l'Avv. Manuela Tavano effettuavamo un primo accesso presso il Comune di Mileto - Ufficio Edilizia e Urbanistica al fine di ottenere delucidazioni in merito al cambio dell'intestazione della via de quo. I tecnici comunali hanno dato conferma della variazione della toponomastica delle vie comunali , pertanto si afferma che il bene pignorato nell'ambito della procedura si trova ubicato in via Emilia n.16 - 18 e non in via Trieste n. 16 -18;

In data **30.12.2021** invio Istanza a mezzo PEC , all'Ufficio tecnico del Comune di Mileto , per poter visionare ed eventualmente di effettuare copia di Atti ed Elaborati Tecnici degli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima.

In data **03.01.2022** eseguo un secondo accesso, in presenza del Custode Giudiziario l'Avv. Manuela Tavano del coniuge dell'executata il Sig. _____ ultimando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dell'immobile. Ho provveduto a fare copia dell'unico documento esibito dal marito dell'executata, una Concessione edilizia in sanatoria afferente all'immobile executato. (Allegato 9 -- Titolo Edilizio)

In data **11.01.2022** invio Istanza di richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Mileto , a mezzo PEC del Certificato Storico di Residenza dell'executata;

In data **13.01.2022** invio Richiesta Preventivo a _____ Smaltimento rifiuti per Predisposizione pratiche per rimozione amianto, Rimozione amianto e Posa in pannelli coibentati;

In data **13.01.2021** invio Istanza Correzione dati immobile, a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi catastali evidenziando che la visura catastale per soggetto effettuata non riporta in capo all'executata la proprietà del bene staggito mentre la visura catastale per immobile (Comune di Mileto, Fg 18, Part.lla 858) riporta la titolarità del bene in capo all'executata.

In data **03.02.2022** la scrivente effettua accesso all'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi catastali per acquisire la visura catastale per soggetto corretta.

In data **17.01.2022** ritiro Certificato Certificato storico di residenza dall'Ufficio anagrafe del

Comune di Mileto e sollecito verbalmente la Visione atti ed Elaborati Tecnici all'Ufficio tecnico dell'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima; (Allegato 11 - Certificato Storico di Residenza);

In data **03.02.2022** ritiro Istanza dall'Ufficio tecnico del Comune di Mileto in merito alla mia richiesta che attesta la non reperibilità di alcun fascicolo di condono relativo all'immobile pignorato; Nei registri risulta rilasciata solo una Concessione Edilizia in Sanatoria con n.1157 del 10.11.2004 (*Allegato 10 - Attestazione Comune di Mileto*);

In data **16.02.2021** invio Istanza Correzione dati immobile, a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi catastali evidenziando che il bene pignorato risulta a nome della

_____ e l'immobile si trova ubicato in Via Emilia n 16-18 e non in Via Trieste n 16-18 per come si evince dalle visure attuali.

In data **25.12.2021** eseguivo accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi catastali a seguito *delle mie richieste, a mezzo pec*, in quanto 1- la visura catastale per soggetto effettuata non riportava in capo all'esecutata la proprietà del bene staggito. 2- per modificare la Via dove si trova realmente l'immobile oggetto di pignoramento - Estraendo, visura attuale, storica per immobile e per soggetto, relativi sempre al bene da staggire (*Allegati 7 - Rettifica Visura Catastale*)

4. RISPOSTA AI QUESITI

4.1.1 QUESITO N.1:

Provveda ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e alla relativa ricevuta di ritorno;

Non abbiamo avuto nessun tipo di impedimento ad accedere all'immobile oggetto di pignoramento anche se è emerso un atteggiamento non sempre collaborativo dei debitori eseguiti a consentire agli Ausiliari del Giudice di espletare facilmente le operazioni demandate agli stessi;

4.1.2 QUESITO N.2

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

IDENTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento è l'immobile sinteticamente descritto:

Fabbricato per civile abitazione - Abitazione di tipo Economico A/3

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato in via Emilia n. 16-18 nel Comune di Mileto (VV); lo stesso si sviluppa su due piani fuori terra con due accessi posti direttamente su strada pubblica (via Emilia). Un primo accesso (civico n° 18) dove è ubicato un locale deposito e il secondo accesso (civico n°16) inteso come ingresso principale all'immobile oggetto di pignoramento.

Il piano terra, caratterizzato da altezza utile pari a m 2,95 è composto da: deposito, ingresso, soggiorno, ripostiglio ricavato nel sotto scala e dalla cucina, da cui si accede ad una piccola corte esterna/pozzo luce dovè risulta un piccolo locale utilizzato a ricovero attrezzi non presente nella planimetria catastale. Tra il soggiorno e la cucina vi è il vano scala che conduce al piano primo dove si trovano una camera da letto matrimoniale e bagno che affacciano su un piccolo balcone, una camera doppia e un deposito con un piccolo ripostiglio. Detto piano, con altezza utile pari a m 3,10. Complessivamente ha una superficie lorda di circa 155 mq di cui 123 mq calpestabili totali oltre a 2 mq di balcone e 19 mq di cortile esterni/pozzo luce;

FABBRICATO civile abitazione**1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

ABITAZIONE - Il bene è censito nel N.C.E.U. del Comune di Mileto con i dati catastali seguenti:

- Comune **Mileto**
- Indirizzo **via Emilia n°16-18**
- Particella **858**
- Foglio **18**

- Piano **Terra e Primo**
- Categoria **A/3** (*Abitazione di tipo economico*)
- Classe **2**
- Consistenza catastale **7 vani**
- Superficie catastale **155 mq**
- Rendita catastale **289,22 €**

Il fabbricato per civile abitazione costituito da due piani fuori terra è composto da 7 vani, deposito/cantina, soggiorno, cucina, wc, 2 camere, deposito e ripostiglio. Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco.

Lotto 1.2 CONFINI

- a nord : strada pubblica (via Emilia)
- a sud: foglio 18 part. 529 (
- a est: foglio 18 part. 847 (Proprietà)
- a ovest: foglio 18 part. 417 (Proprietà)

Lotto 1.3 ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento del 09 Settembre 2021 numero rep. 1144, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 12 Ottobre 2021 – Registro Generale n.5500, Registro Particolare n. 4778 a favore di _____

cod. Fiscal _____ sso il

Tribunale di Vibo Valentia, contro _____
vi residente _____

Lotto 1.4 QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Il pignoramento riguarda la proprietà del bene per la quota di 1/1.

Lotto 1.5 ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Il terreno in Mileto identificato in catasto con il foglio 18 particelle 17/c – 195/d, è pervenuto Alla signora _____

_____ codice fiscale _____ per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di donazione accettata del 07.08.1974 in notar _____ trascritto il 06.09.1974 ai nn.0/13144, da potere alla signora _____

3.1.3 QUESITO N.3

Provveda a fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso;

FABBRICATO civile abitazione

Il bene oggetto della presente relazione di stima è ubicato nel Comune di Mileto (VV) in via Emilia n. 16-18; (*foto 1 e 2*) lo stesso si sviluppa su due piani fuori terra.

All'immobile pignorato si accede da due ingressi posti direttamente su strada pubblica (via Emilia) e confina in aderenza ai lati con fabbricati di terzi mentre sul retro vi è una piccolo corte esterna/un pozzo luce .

Risulta caratterizzato da una struttura mista in c.a. e muratura, tamponature in laterizio, solai in latero cemento gettati in opera e copertura a due falde in legno con sovrapposto manto di tegole. Tranne nella zona disimpegno, deposito e ripostiglio, che affaccia sulla corte esterna dove il tetto di copertura (visibilmente danneggiato) è realizzato in legno con lastre di eternit ondulate (*foto 17-18-19*);

Il bene occupa una superficie lorda di 155 mq , di cui 2 mq di balcone e 19 mq di pozzo luce e 2,8 mq lordi di ricovero attrezzi. (non presente su planimetria catastale)

Il **piano terra** ha un'altezza di 2,95 m e si compone dei seguenti ambienti:

- Deposito - civico 18 (*foto 3*)
- Ingresso / Corridoio - civico 16 (*foto 4*)
- Soggiorno (*foto 5 e 6*)
- Cucina/Pranzo (*foto 6*)
- Pozzo Luce (*foto 7 e 8*)
- Ricovero attrezzi (*foto 10*)

Il **piano primo** ha un'altezza di 3,10 m e si compone dei seguenti ambienti:

- Corridoio (*foto 12*)
- Una camera da letto matrimoniale (*foto 13 e 14*)
- Una camera doppia (*foto 15*)
- 1 wc (*foto 16*)
- Disimpegno (*foto 17*)
- Deposito (*foto 18*)
- Ripostiglio (*foto 19*)

- Balcone (foto 20)

Le superfici dei singoli vani e delle pertinenze al piano terra sono:

N	Tipologia vano	Sup. netta (mq)
1	Deposito	18,8
2	Ingresso /Corridoio	15,45
3	Soggiorno	12,70
4	Cucina-Pranzo	18,00
5	Ricovero attrezzi	2,16
Superficie lorda		76,5
Superficie netta		64,95
Superficie Corte esterna		19

Le superfici dei singoli vani e delle pertinenze al piano primo sono:

N	Tipologia vano	Sup. netta (mq)
1	Corridoio	2,25
2	Camera L.Matr.	19,2
3	Camera Doppia	23
4	wc	4,5
5	Deposito	12,95
6	Disimpegno	1,8
7	Ripostiglio	1,4
8	Balcone	2,0
Superficie lorda		76,5
Superficie netta		65
Superficie Balcone		2,0

Tutti i vani presentano aperture esterne che conferiscono ai locali ottime condizioni di illuminazione ed areazione naturale. Gli infissi esterni, sono parte in legno e parte in alluminio , vetro singolo, con sistemi di oscuramento del tipo avvolgibile; le porte interne sono del tipo in legno.

La pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle. Le finiture si presentano al civile (tinteggiature nelle pareti e soffitti). Per quanto riguarda la cucina ed i bagni, le pareti

risultano rivestite con piastrelle in ceramica. Gli impianti tecnologici, elettrico ed idrico, sono del tipo sotto traccia, mentre risulta assente l'impianto di riscaldamento.

L'immobile si presenta complessivamente in un discreto stato di manutenzione, ad eccezione della zona che affaccia sulla corte, disimpegno, ripostiglio e deposito al piano primo il cui tetto di copertura appare visibilmente danneggiato e da cui si intravedono lastre di eternit ondulate (foto 17-18-19). Il balcone è aggettante e coperto con una leggera struttura in ferro, rifinito con piastrelle ceramiche e parapetto sempre in ferro.

3.1.4 QUESITO N.4

Provveda 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;

FABBRICATO civile abitazione

L'immobile oggetto di pignoramento attualmente risulta occupato dal debitorie, la Signora _____ e dal coniuge il Sig. _____ che lo utilizzano come propria abitazione.

3.1.5 QUESITO N.5

Provveda 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;*

FABBRICATO civile abitazione

Dalle indagini ipotecarie e dai differenti controlli eseguiti sull'immobile, risultano mancanti alcuni documenti a completamento della regolarizzazione dell'immobile che resteranno a carico dell'acquirente. (*Allegato 10 - Attestazione Comune di Mileto*);

Non sono emersi vincoli o formalità che non potranno essere cancellati.

3.1.6 QUESITO N.6

Provveda 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 cmq non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

FABBRICATO civile abitazione

Le formalità da cancellare dopo l'emissione del decreto di trasferimento sono le seguenti:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento immobiliare a favore di _____

contro la Signora _____

codice fiscale _____

avente per oggetto quota dell'intero in

piena proprietà di Abitazione di tipo economico (A3) in Mileto foglio 18 particella 858 - Tribunale di Vibo Valentia 09.09.2021 rep n°1144 trascritto il 12.10.2021 ai nn. 5500/4778.

IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca Legale iscritta il 30.06.2010 ai nn. 3926/761, nascente da cessione a garanzia di mutuo del 28.06.2010 ar rogiti del Notaio _____ rep. n° 3936/2752, a

favore di _____

CODICE FISCALE _____

DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO _____

e contro la signora _____

codice fiscale _____

un montante ipotecario di € 180.000,00 ed un capitale di € 100.000,00. Durata 8 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legati dei beni di Abitazione di tipo economico (A3) in Mileto foglio 18 particella 858;

Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono previsti i seguenti costi:

COSTI DI CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 262,00 (salvo onorari) di cui

- € 168,00 per imposta ipotecaria;
- € 35,00 per tassa ipotecaria;
- € 59,00 per imposta di bollo;

COSTI DI CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria si applica un importo fisso pari a € 35,00 –(salvo onorari professionali)

Ricapitolando si avrà (salvo onorari professionali):

- Costo di cancellazione pignoramento = € 262,00
- Costo di cancellazione ipoteca volontaria = € 35,00

Per un totale di € 297,00

3.1.7 QUESITO N.7

Provveda 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 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.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art.36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1°settembre 1967.

Qualora via 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.

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.

FABBRICATO civile abitazione

TITOLI EDILIZI E - CERTIFICATO DI AGIBILITA' - APE

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mileto risulta che il bene sia stato realizzato in forza del seguente titolo abilitativo :

- Concessione Edilizia in Sanatoria n: 1157 del 10.11.2004
- A seguito della pratica edilizia prot. 2956 del 01.04.1986 protocollo int. 0163 riguardante la "Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Non risulti sia stata rilasciata l'agibilità dell'immobile.

Ho provveduto a redigere l'APE dell'immobile, risultato di classe energetica G, inoltrato il 26.02.2022 al sistema informativo APE Regione Calabria, come dispone la normativa vigente (Allegato 12 - APE Certificazione Energetica);

DIFFORMITA' TRA TITOLI EDILIZI E LO STATO DI FATTO

- Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mileto, il responsabile attesta che dagli atti di ufficio a nome della signora _____ non si riesce a reperire il fascicolo di condono relativo al fabbricato oggetto di pignoramento. Non è stato quindi possibile fare un confronto tra elaborati tecnici ed elaborati catastali. Agli atti, risulta essere presente solo la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1157 del 10.11.2004 rilasciata a seguito di una Richiesta di concessione edilizia del 01.04.1986 prot. 2956. (Allegato 10 - Attestazione Comune di Mileto);
- In difformità rispetto alla planimetria catastale risulta, nella corte esterna/pozzoluca un piccolo locale utilizzato a ricovero attrezzi di mq 2,16 mq; (foto 10)

EVENTUALE SANABILITA' DEGLI ABUSI E QUANTIFICAZIONE DEI COSTI

Visto quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del comune di Mileto non è possibile stabilire se si tratti di abuso o meno.

Indispensabile invece la Rimozione delle lastre di eternit rilevate su parte della copertura del fabbricato oggetto di pignoramento. Si tratta di circa 30 mq di superficie.

Per ripristinare il bene i costi preventivati sono:

- Predisposizione pratiche per rimozione amianto € 700,00

- Rimozione amianto € 450,00
- Posa in opera di pannelli coibentati € 450,00
- Fornitura pannelli coibentati tipo finto coppo colore rosso standard € 960,00

Per un totale di € 2.816,00 (Allegato 13 - Preventivo Ditta Specializzata);

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Secondo l'art.3:

Immobili oggetto di censimento del Decreto del 02.01.1998 n.28,

Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale

Come recita il comma 3 dell'articolo 3 dello stesso Decreto, gli immobili da non accatastare riguardano anche i manufatti con superficie coperta inferiore ad 8 metri quadri;

Detto Ricovero Attrezzi di 2,16 mq e altezza media di 1,80 m rientra tra gli immobili da non censire;

3.1.8 QUESITO N.8

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

FABBRICATO civile abitazione

Non è stato necessario l'aggiornamento catastale del bene ma della sola toponomastica, nelle visure ,poiché risultava errata la via (via Emilia invece di via Trieste);

3.1.9 QUESITO N.9

Provveda, 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 di manutenzine, 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;

Il bene pignorato risulta essere solo uno.

La valutazione degli immobili può essere svolta con il criterio del prezzo di mercato, ossia determinando il più probabile valore che essi avrebbero in una trattativa di vendita in libero mercato, previa la valutazione delle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Queste variano da fabbricati a terreni, pertanto è opportune valutarle singolarmente.

Le caratteristiche estrinseche dei fabbricati sono inerenti al contest esterno, tra cui:

- La fascia urbana di ubicazione del fabbricato;
- La salubrità dell'abitato;
- L'accessibilità e la dotazione di strutture ed infrastrutture;

Le caratteristiche intrinseche dei fabbricati sono quelle proprie dei beni, tra le quali:

La tipologia edilizia;

- La prosicenza dell'edificio (su piazza, giardini o altri fabbricati);
- L'epoca di costruzione;
- Le dotazioni comunali;
- La categoria catastale;
- La grandezza dell'unità immobiliare;
- La razionalità della distribuzione dei vani interni;
- La dotazione di balconi e terrazzi;
- Le dotazioni interne e gli impianti tecnologici presenti;
- I materiali costituenti i pavimenti, i rivestimenti e le finiture;
- La disponibilità di posti auto scoperti;
- L'orientamento delle facciate e la luminosità dell'immobile.

Valutate tali caratteristiche, va quindi verificata la conformità alle norme edilizie ed alle disposizioni urbanistiche comunali, la eventuale presenza del certificato di collaudo statico e del certificato di agibilità, nonché valutato lo stato di manutenzione del bene, con l'analisi del livello di vetustà delle strutture e degli impianti ed infine analizzata la classe energetica.

Le caratteristiche estrinseche dei terreni sono inerenti all'ambiente esterno, tra cui:

- L'ambiente socio-economico della zona;
- Le condizioni geografiche e climatiche;
- La distanza dai centri abitati e dai mercati;
- La presenza di infrastrutture (vie di comunicazione, reti di distribuzione di acqua, luce e gas) e la vicinanza a corsi d'acqua;
- La densità di popolazione;
- Gli interventi pubblici di politica agraria e urbanistica in atto o previsti.

Le caratteristiche intrinseche dei terreni sono quelle proprie dei beni, tra le quali:

- La conformazione (regolare o irregolare);
- La grandezza;
- La dotazione di fabbricati rurali, impianti di irrigazione e scolo delle acque;
- La fertilità;
- La giacitura e l'esposizione dei terreni;
- Il microclima;
- La tipologia di coltivazione e la presenza di alberi;
- L'accessibilità da infrastrutture pubbliche e private;
- La presenza di eventuali servitù gravanti.

Determinate le proprietà dei beni, si effettua un confronto tra questi ed altri, simili per dimensioni, ubicazione e qualità, valutando altresì i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona in esame, i prezzi di aste immobiliari nonché quelli applicati da agenzie immobiliari e da private su siti specializzati. Per i terreni si adotta quale parametro di riferimento il metro quadro catastale, mentre per i fabbricati si adotta il metro quadrato di superficie commerciale, definite dalla norma Uni 10750 e dal d.P.R. 138/1998.

A tal fine è opportuno distinguere le superfici in :1) superficie lorda; 2) superficie esterna; 3) superficie calpestabile; 4) superficie commerciale;. Nello specifico:

- *La superficie lorda* del bene è la somma di tutte le superfici dei locali principali, quali camera, bagni e disimpegni, racchiusi entro i muri perimetrali o di confine, include le superfici di questi ultimi (per i muri di confine con altri immobili si consideri il 50% dello spessore delle murature);
- *La superficie delle aree esterne* è la somma delle superfici scoperte del fabbricato (balconi, terrazze, lastrici, giardini, posti auto, corti di pertinenza);
- *La superficie delle pertinenze* dell'immobile è la somma delle superfici dei locali accessori quali cantine, soffitte e box auto;
- *La superficie calpestabile* (detta anche superficie utile) coincide con le superfici dei singoli ambienti interni dell'immobile, quindi è data dalla somma della superficie lorda e della superficie delle pertinenze, al netto dei muri esterni ed interni;
- *La superficie commerciale* dell'immobile è infine data dalla somma della superficie lorda, della superficie delle pertinenze, calcolate secondo determinati parametri e coefficienti di ragguaglio.

I coefficienti di raggaglio tengono conto del fatto che alcune superfici hanno un valore di mercato inferiore o superior rispetto ai veni principali di un dato immobile:

Per questo:

- La superficie dei vani principali è sempre calcolata al 100%;
- La superficie dei tramezzi interni viene conteggiata al 100%;
- La superficie delle mansarde di altezza media inferior a 2,7 m è conteggiata al 35%;
- La superficie delle verande con finiture analoghe ai vani limitrofi si calcola all'80%;
- La superficie di terrazzi coperti e logge si calcola il 35% fino a 25 mq, mentre l'eccedenza viene conteggiata al 10%;
- I balconi sono conteggiati al 25% fino a 25 mq e l'eccedenza è conteggiata al 10%;
- I giardini e le corti sono conteggiati al 15% fino a 25 mq, mentre l'eccedenza viene conteggiata al 5%;
- La superficie delle scale viene conteggiata una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale, indipendente dai piani serviti;
- Le superfici accessorie sono conteggiate al 35%;
- I muri perimetrali si calcolano fino a uno spessore di 50 cm, mentre quelli comuni si calcolano per il 50% del loro spessore e cmq fino ad un max di 25 cm.

FABBRICATO civile abitazione

L'IMMOBILE presenta i seguenti indici metrici:

Superficie Lorda	153,0 mq
Superficie Netta	129,95 mq
Superficie Balcone	2 mq
Superficie Corte Esterna	19,00 mq

Il bene è composto da superfici principali e superfici accessorie, per cui, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, tramite i coefficienti di raggaglio sopra specificati, le superfici accessorie a quella principale.

Cosideriamo i seguenti coefficienti:

Balcone	0,25 fino a 25 mq – 0,10 parte eccedente
Sup. Cortè Est	0,15 fino a 25 mq – 0,05 parte eccedente

Si hanno **156,20 mq di superficie commerciale** come da prospetto seguente

Descrizione	mq	Coeff. Raggiunglio	Sup. Commerciale
Superficie Lorda	153,0	1	153,0 mq
Superficie Balconi	2,00	0,25 – 0,10	0,5 mq
Superficie Corte ester.	18,00	0,15 – 0,05	2,7 mq

FABBRICATO Civile abitazione - Dall' analisi del mercato immobiliare sono stati desunti i seguenti valori:

Tipo di settore	Prezzo minimo	Prezzo massimo
Osser. Mercato Immobiliare (OMI)	€ 410,00./mq	€ 570,00/mq *
Agenzie immobiliari	€ 520,00/mq	€ 600,00 /mq

I valori dell' OMI sono relativi alla zona D2 del Comune di Mileto, e riferiti alle rilevazioni dell' Agenzia delle Entrate del I semestre 2021 per abitazioni di tipo economico. Le agenzie e i siti internet specializzati nel settore (immobiliare.it, idealista.it,) si riferiscono ad immobili che fanno parte del mercato della zona, di nostro interesse:

Tra le agenzie immobiliari sono stati individuato 3 immobili:

FABBRICATO Civile Abitazione

N. Immobile	1	2 *	3
Prezzo (€/mq)	520,00	580,00	600,00

La media dei prezzi dei beni sopra riportati è la seguente:

- Prezzo medio dell'OMI = € 490,00 al metro quadro;
- Prezzo medio delle agenzie = € 560,00 al metro quadro;

Dato il discreto stato di conservazione dell'immobile, la sua ubicazione rispetto al centro abitato, la mancanza di documentazione tecnica afferente all'immobile, la mancanza del certificato di agibilità, la mancanza di un sistema di riscaldamento, la scadente classe energetica, il valore di mercato può essere racchiuso all'interno di quelli dell'OMI :

Per questo , a parere della sottoscritta, è opportuno assegnare un valore di:

€ 410,00 al metro quadro di superficie commerciale;

Il prezzo di mercato dell'immobile sarà pari a:

$$€ 410,00 *mq 156,20 = € 64.042,00$$

Tale valore deve essere diminuito del costo di di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che risulta pari a :

- € 297,00 per la cancellazione delle formalità;
- € 2.816,00 per smaltimento eternit e ripristino copertura;

Pertanto, il valore del bene sarà pari a:

$$€ 64.042,00 - € 297,00 - € 2.816,00 = € 60.929,00$$

Che può essere arrotondato a **€ 60.000,00**

Fabbricato di vani 7 – Due piani fuori Terra , sito in via Emilia n 16-18 Mileto (VV), Censito al N.C.E.U. al foglio 18 p.III 858 Catg. A/3 - Abitazione di Tipo Economico - rendita € 289,22; (Quota di proprietà 1/1)

Il Valore stimato è € 60.000,00 (Sessantamila/00 euro)

3.1.10 QUESITO N.10

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

FABBRICATO civile abitazione

Sul bene gravano le sole tasse locali sulla casa e sui ritratti. Non gravano spese ordinarie o straordinarie insolte né costi di gestione. Non risultano trascritti procedimenti giudiziari.

3.1.11 QUESITO N.11

Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

FABBRICATO civile abitazione

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento immobiliare a favore di
fiscale contro la Signora

codice fiscale avente per oggetto quota dell'intero
in piena proprietà di Abitazione di tipo economico (A3) in Mileto foglio 18 particella 858
- Tribunale di Vibo Valentia 09.09.2021 rep n°1144 trascritto il 12.10.2021 ai nn.
5500/4778.

2. IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca Legale iscritta il 30.06.2010 ai nn. 3926/761, nascente da coessione a garanzia
di mutuo del 28.06.2010 ar rogiti del Notaio ep. n°

3936/2752, a favore di _____ - CODICE FISCALE _____
 _____ DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO Milano (MI) _____ contro
 la signora _____ codice fiscale _____
 _____ r un montante ipotecario di € 180.000,00 ed un capitale di €
 100.000,00. Durata 8 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in
 regime di comunione legali dei beni di Abitazione di tipo economico (A3) in Mileto foglio
 18 particella 858.

Alla data di deposito della perizia non gravano ulteriori formalità pregiudizievoli.

3.1.12 QUESITO N.12

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

FABBRICATO civile abitazione

<i>Comune</i>	Mileto (VV)
<i>Catasto</i>	Nuovo Catasto Edilizio Urbano
<i>Foglio</i>	18
<i>Particella</i>	858

3.1.13 QUESITO N.13

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

Il bene è interessato dalla presenza di lastre di eternit (amianto).

I costi preventivati sono:

- Predisposizione pratiche per rimozione amianto € 700,00
- Rimozione amianto € 450,00
- Posa in opera di pannelli coibentati € 450,00

- Fornitura pannelli coibentati tipo finto coppo colore rosso standard € 960,00

Per un totale di € 2.816,00 (Allegato 13 - Preventivo Ditta Specializzata);

3.1.14 QUESITO N.14

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

Alla luce di quanto riportato nei paragrafi precedenti, non risulta conveniente mutare la destinazione d'uso del fabbricato.

3.1.15 QUESITO N.15

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

Dalla disamina della documentazione in atti, dalle informazioni richieste alle parti ed agli Uffici Tecnici Comunali, nonché dall'analisi dei titoli di provenienza degli immobili non è emersa l'erogazione di alcun contributo regionale o comunitario.

3.1.16 QUESITO N.16

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

Non vi sono ulteriori informazioni da aggiungere.

4. CONCLUSIONI

Certa di aver ottemperato all'incarico conferitomi e rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento, ringrazio la S.V.I. per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

5. ALLEGATI

1. Comunicazione alle parti per l'accesso agli immobili;
2. Verbali di accesso ai beni;
3. Immagine satellitare;
4. Estratto di Mappa;
5. Visure Catastali;
6. Planimetria Catastale;
7. Rettifica Visure Catastali;
8. Fotografie esterne ed interne del bene;
9. Titoli Edilizio;
10. Attestato Comune di Mileto;
11. Certificato Storico di Residenza;
12. APE – Certificazione Energetica;
13. Preventivo Ditta Specializzata Rimozione Eternit;
14. Cert. Notarile sost Certificano ipotecario Ventennale
15. Nota di Trascrizione del Pignoramento

Pizzo, li 26.02.2022

Il C.T.U.

Arch. Maria Giampà

