

TRIBUNALE di VIBO VALENTIA

PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE n.62/2017 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: CASSIOPEA N.P.L. s.p.a.
Via Benedetto Croce, 40 – 00142 Roma

DEBITORE: 

UDIENZA: 25.settembre.2018, ore 10,30

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. MIELE Mario

CONSULENZA TECNICO DESCRITTIVA

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente

INDICE

Allegati	pag. 3
PERIZIA di CONSULENZA TECNICA	pag. 05
• Premessa	pag. 05
• Sopralluogo e reperimento documentazioni.....	pag. 09
Risposta al quesito (a).....	pag. 12
• Premessa	pag. 12
• Certificato Notarile Attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.)	pag. 12
• Analisi della Documentazione reperita dal C.T.U. presso Agenzia delle Entrate di (VV).....	pag. 14
• Titoli di provenienza del bene interessato dall'Atto di Pignoramento Immobiliare	pag. 17
• Certificato di Destinazione Urbanistica	pag. 18
Risposta al quesito (b).....	pag. 20
• Premessa	pag. 20
• Sopralluogo svolto presso il bene immobile ubicato in Mileto (VV) frazione Paravati alla via Assisi n.25	pag. 20
Risposta al quesito (1).....	pag. 22
Risposta al quesito (2).....	pag. 23
• Identificazione del bene oggetto del Pignoramento di Esecuzione Immobiliare n.62/2017.....	pag. 23
• Confini Catastali	pag. 23
• Estremi Atto di Pignoramento	pag. 23
• Quota di proprietà del bene immobile.....	pag. 25
Risposta al quesito (3).....	pag. 26
Risposta al quesito (4).....	pag. 28
Risposta al quesito (5).....	pag. 29
• Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni	pag. 29
• Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.....	pag. 30
• Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione	pag. 30
• Altri pesi o limitazioni d'uso.....	pag. 30
• Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.....	pag. 30
• Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.....	pag. 30
Risposta al quesito (6).....	pag. 31
Risposta al quesito (7).....	pag. 33
• Regolarità Edilizia ed Urbanistica - Dichiarazione di Agibilità: bene immobile sito in Mileto (VV) frazione Paravati - via Assisi n.25, particella n.999 foglio mappa n.18 - C.E.U. Mileto (VV)	pag. 33
• Documentazione Catastale e sua regolarità, inerente il bene immobile sito in Mileto (VV) frazione Paravati - via Assisi n.25, particella n.999 foglio mappa n.18 - C.E.U. Mileto (VV)	pag. 35
• Art. 40 della L. 47/85 ed Art. 46 D.Leg.vo 378/01.....	pag. 38
• Costruzione del fabbricato rispetto alla data del 1° settembre 1967.....	pag. 38
Risposta al quesito (8).....	pag. 39
Risposta al quesito (9).....	pag. 40
• Premessa	pag. 40
• Valore Commerciale del bene immobile	pag. 41
Risposta al quesito (10).....	pag. 46

Risposta al quesito (11).....	pag. 47
Risposta al quesito (12).....	pag. 48
Risposta al quesito (13).....	pag. 50
Risposta al quesito (14).....	pag. 51
Risposta al quesito (15).....	pag. 51
Risposta al quesito (16).....	pag. 51

Allegati

Allegato n.01: Nomina del C.T.U. da parte del Giudice dell'Esecuzione dello 04.maggio.2018

Allegato n.02: Formulazione del quesito ed Accettazione dell'incarico da parte del C.T.U. (ai sensi degli artt.568,569 C.P.C. e 161 Disp. Att.) dello 11.maggio.2018

Allegato n.03: 1. P.E.C. (con annesso ricevute di Accettazione di Consegnata) inviata dal C.T.U. in data 28.maggio.2018 all'Avv. [REDACTED] in qualità di "Legale di Fiducia del Creditore procedente", con la quale lo informava che in data 07.giugno.2018 alle ore 10,00 unitamente al Custode nella persona dell'Avv. [REDACTED] si sarebbe recato in sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Mileto (VV), frazione Paravati, alla via Assisi n.25, dando così inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli

2. Raccomandata A-R. inviata dal C.T.U. in data 28.maggio.2018 alla [REDACTED] nella qualità di "Debitore", con la quale lo informava che in data 07.giugno.2018 alle ore 10,00 unitamente al Custode nella persona dell'Avv. [REDACTED] si sarebbe recato in sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Mileto (VV), frazione Paravati, alla via Assisi n.25, dando così inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli

Allegato n.04: Verbale di Sopralluogo n.01 redatto dal C.T.U., in data 07.giugno.2018, presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Mileto (VV), frazione Paravati, alla via Assisi n.25

Allegato n.05: Richiesta del C.T.U. dell'8.giugno.2018, trasmessa via P.E.C. (con annesso ricevute di Accettazione di Consegnata) all'Ufficio Anagrafe del Comune di Mileto (VV), con la quale veniva chiesto che le venissero rilasciati i Certificati Storici di Residenza riguardanti i sig.ri: 1) [REDACTED]

I suddetti Certificati Storici di Residenza, sono stati rilasciati in data 17.luglio.2018

Allegato n.06: 1) Richiesta del C.T.U. dell'8.giugno.2018, trasmessa via P.E.C. (con annesso ricevute di Accettazione di Consegnata) all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mileto (VV), con la quale veniva chiesto di poter prendere visione delle documentazioni tecniche inerenti l'unità immobiliare interessata dall'esecuzione, sita in Mileto (VV) – frazione Paravati, via Assisi n.25 ed identificata catastalmente con la particella n.999 del foglio di mappa n.18, ed estrazione di copia di tutte le documentazioni reputate necessarie. E' stato chiesto inoltre che venga rilasciato in copia uno stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del comune di Mileto (VV) riguardante la zona interessata dal fabbricato di che trattasi.

2) Attestazione del 30.luglio.2018, prot. n.8233, redatta dal Responsabile Area Tecnica del Comune di Mileto (VV) nella persona dell'Arch. Salvatore Lascala, in seguito alla richiesta effettuata via P.E.C. dal C.T.U. in data 8.giugno.2018, riguardane l'unità immobiliare interessata dal Proc. Esec. in questione sita in Mileto (VV), frazione Paravati, via Assisi n.25

Allegato n.07: Certificato Notarile Attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.) redatto alla data 20.ottobre.2017, dal Dott. Fabio Orlandi, notaio in Roma, con studio in via Ludovisi n.35, iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri, Civitavecchia, relativamente a (alla data del 29.settembre.2017): immobile di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] foglio 18, particella 999, paino T-1, categoria A/3, Classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 147, escluse aree scoperte mq 145, rendita Euro 309,87. Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente dal fascicolo che si trova depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia

Allegato n.08 Atto Notarile di Compravendita del 21.giugno.1964, Reg. Gen. n.18494, Racc. n.14609, redatto dal Dott. Antonio Naccari notaio in Mileto (VV), iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Vibo Valentia, con il quale, [REDACTED] e domiciliato in [REDACTED] proprietario), ha venduto, alla [REDACTED]

- un appezzamento di terreno in Mileto (VV) di forma rettangolare (ml 6,00 x ml 15,00) della superficie di mq 90,00. Detto documento è stato richiesto dal C.T.U. direttamente presso l'Archivio Notarile di Vibo Valentia in data 19.giugno.2018 e ritirato previo pagamento della somma di € 40,50 in data 4.luglio.2018
- Allegato n.09:** Atto di Donazione del 22.gennaio.2001, Rep. n.76702, Racc. n.17374, redatto dal Dott. Domenico Scordamaglia notaio in Vibo Valentia (VV), iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, con il quale, la Sig.ra [redacted], ha donato alla [redacted] (che ha dichiarato di essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale), [redacted] la piena proprietà di un fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Mileto, frazione Paravati, via Assisi, composto da un vano, cucina, bagno e locale ad uso garage a piano terra e da tre vani e bagno al piano primo. Risulta censita al foglio di mappa n.18 con la particella n.999, PT-1, Categoria A/3, Classe 2, vani 7,5, RC. L. 600.000. Detto documento è stato richiesto dal C.T.U. via e-mail direttamente allo studio del notaio Dott. Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia in data 6.giugno.2018 ed in data 11.giugno.2018 lo ha ricevuto scansionato sempre via e-mail
- Allegato n.10:** Stralcio Aerofotogrammetria - scala 1:5.000, Stralcio Aerofotogrammetria - scala 1:1.000; Ortofoto del comune di Mileto (VV) - frazione Paravati, con individuazione del bene immobile identificato con la particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))
- Allegato n.11** Estratto di Mappa riguardante la particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.T. - Catasto Terreni di Mileto (VV)). Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 1.giugno.2018
- Allegato n.12:** Visura Storica per Immobile e Visura per Immobile riguardante la particella n.999 del foglio di mappa n.28 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)). Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 1.giugno.2018
- Allegato n.13:** Planimetria Catastale riguardante la particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)). Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 1.giugno.2018
- Allegato n.14:** Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Catanzaro - riguardante la particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)), per il periodo che va dal 1979 al 9.aprile.2002. Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 1.giugno.2018
- Allegato n.15:** Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia -riguardante la particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)), per il periodo che va dal 10.aprile.2002 al 31.maggio.2018 con allegate: 1.Nota di Iscrizione - Registro Generale n.6780 - Registro Particolare n.1306 del 18.novembre.2010; 2. Nota di Trascrizione - Registro Generale n.4959 - Registro Particolare n.4124 del 18.settembre.2017. Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 1.giugno.2018
- Allegato n.16:** Elaborati Grafici di rilievo del C.T.U. - giugno 2018
- Allegato n.17:** Documentazione Fotografica del C.T.U. - giugno 2018
- Allegato n.18:** Elenco delle trascrizioni e pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- Allegato n.19:** Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- Allegato n.20:** "OMI" - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - anno 2017 - secondo semestre

Documentazione richiesta da allegare alla Relazione di Consulenza

- Planimetria del bene - Vedi Allegato n.13
Visure catastali attuali - Vedi Allegato n.12
Verbale di sopralluogo - Vedi Allegato n.04
- Documentazione Fotografica interna ed esterna dell'immobile -Vedi Allegato n.17
- Elenco delle trascrizioni e pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato - Vedi Allegato n.18
- Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato - Vedi Allegato n.19
- Avvisi di ricevimento Raccomandata e P.E.C. - avvisi di inizio operazioni peritali -Vedi Allegato n.03

PERIZIA di CONSULENZA TECNICA**- TRIBUNALE di Vibo Valentia -****Premessa**

Il sottoscritto **Arch. Giuseppe Valente**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Vibo Valentia con il n.140, con Studio Tecnico sito in Vibo Valentia - frazione Longobardi alla via Roma n.11, in data del **4.maggio.2018**, è stato nominato C.T.U., da parte del Giudice del Tribunale di Vibo Valentia (VV) nella persona del Dott. Miele Mario, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.62/2018 R.G.E.**, promosso da (*Creditore Procedente*):

CASSIOPEA N.P.L. s.p.a. con sede legale in Roma, alla via Benedetto Croce n.40 e con Codice Fiscale 085080011007

nei confronti del (*Debitore*):

In data **11.maggio.2018** il sottoscritto si è recato presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, per accettare l'incarico della consulenza peritale con la formulazione dei quesiti e dar luogo contestualmente al relativo giuramento di rito (*Allegato n.02*). In data medesima ha poi estratto copia di tutta la documentazione contenuta del fascicolo riguardante il procedimento esecutivo in questione che si trova depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia (VV).

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

- a) **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene ai debitore; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- b) **PROVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

1. ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della

comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;

2. a identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. a fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso;
4. a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni,
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione,
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione,
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione),
 - esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 - esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.
Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. Leg.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n.380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo di base alla legge che obbliga il censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe;
8. proceda, ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
9. ad indicare il valore commerciale dell'immobile, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di

altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

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

Documentazione richiesta da allegare alla Relazione di Consulenza

- a) la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della Concessione o della Licenza Edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del Contratto di Locazione o del titolo legittimante la detenzione e del Verbale d'Accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, Certificati di Destinazione Urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- b) documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

- e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;
- f) depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, ed in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice ed una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, al/i creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

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

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

Sopralluogo e reperimento documentazioni

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

(01)

in data **1.giugno.2018** si è recato personalmente presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) (*Uffici del Catasto*), per effettuare la richiesta delle seguenti documentazioni:

- a) **Estratto di Mappa** riguardante la **particella n.999 del foglio di mappa n.18** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)*) (*Allegato n.11*)
- b) **Visura Storica per Immobile e Visura per Immobile** riguardante la **particella n.999 del foglio di mappa n.18** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)*) (*Allegato n.12*)
- c) **Planimetria Catastale** della **particella n.999 del foglio di mappa n.18** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)*) (*Allegato n.13*)
- d) **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Catanzaro** - riguardante la **particella n.999 del foglio di mappa n.18** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)*), per il periodo che va dal **1979 al 9.aprile.2002** (*Allegato n.14*)
- e) **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante la **particella n.999 del foglio di mappa n.18** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)*), per il periodo che va dal **10.aprile.2002 al 31.maggio.2018** (*Allegato n.15*) con allegate:
 1. **Nota di Iscrizione** – Registro Generale **n.6780** – Registro Particolare **n.1306** del **18.novembre.2010**
 2. **Nota di Trascrizione** – Registro Generale **n.4959** – Registro Particolare **n.4124** del **18.settembre.2017** (*Allegato n.15*).

(02)

in data **7.giugno.2018**, in collaborazione con l'**Arch. Pasquale Bova** ed unitamente al "**Custode**" nella persona dell'**Avv. [REDACTED]** ha effettuato un sopralluogo presso il bene immobile oggetto di consulenza, ubicato in **Mileto (VV)**, frazione **Paravati** alla **via Assisi n.25** (*Allegato n.10*). Nell'occasione il C.T.U. ha dato **inizio alle sue operazioni peritali**. Durante lo svolgimento delle fasi di sopralluogo, oltre al Custode, al C.T.U. ed al suo collaboratore, era presente sul posto, dapprima il **Sig. [REDACTED]** (marito della **Sig.ra Sesto Teresa**) che ha acconsentito l'accesso all'immobile e successivamente è sopraggiunta la **Sig.ra Sesto Teresa** (debitore). Il Sig. [REDACTED] al momento in cui è arrivata sua moglie ha fatto presente che si doveva allontanare per propri impegni. Alla fine dei lavori il C.T.U. ha redatto il suo "**Verbale di Sopralluogo n.01**", composto di pagg.3 e controfirmato da tutti i presenti (*Allegato n.04*). In detto Verbale è stato evidenziato che la **Raccomandata A.R.** inviata dal C.T.U. alla **Sig.ra Sesto Teresa** in data **28.maggio.2018** (riguardo la data in cui si sarebbe svolto il sopralluogo congiunto con il Custode), a distanza di pochi giorni e precisamente in data **6.giugno.2018**, è **ritornata indietro** con la seguente dicitura: "**siamo spiacenti di non aver recapitato questo invio in quanto: è stato rifiutato**"

(03)

in data **8.giugno.2018**, ha trasmesso via P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) all'Ufficio Anagrafe del Comune di Mileto (VV), una istanza (*Allegato n.05*) con la quale, ha chiesto che le venissero rilasciati i **Certificati Storici di Residenza** riguardanti i sig.ri:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

I Certificati suddetti sono stati rilasciati al C.T.U. in data **17.luglio.2018** (*Allegato n.05*)

(04)

in data **8.giugno.2018**, ha trasmesso via P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mileto (VV), una istanza (*Allegato n.06*) con la quale, ha chiesto quanto

segue:

- 1) poter prendere visione ed estrarre copia della documentazione reputata necessaria a dare risposta ai quesiti posti, inerente la pratica edilizia riguardante la costruzione di un fabbricato sito in Mileto (VV), frazione Paravati, via Assisi n.25 ed identificato catastalmente con la particella n.999 del foglio di mappa n.18
- 2) poter prendere visione ed estrarre copia, di altra eventuale successiva documentazione tecnica reputata necessaria, inerente il fabbricato di che trattasi
- 3) che le venga rilasciato in copia lo stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente, sul territorio del Comune di Mileto (VV) riguardante la zona omogenea interessata dal predetto fabbricato, nonché le relative Norme Tecniche di Attuazione inerenti la zona omogenea riferita

(05)

in data **6.giugno.2018**, ha chiesto via e-mail direttamente allo studio del notaio **Dott. Domenico Scordamaglia**, l'**Atto di Donazione** datato **22.gennaio.2001**, **Rep. n.76702**, **Racc. n.17374** (*Allegato n.09*), redatto dallo stesso, notaio in Vibo Valentia (VV), iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, con il quale, la **Sig.ra** [redacted]

[redacted] (che ha dichiarato di essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale), [redacted] ed ivi residente nella frazione Paravati, via Assisi, cod. [redacted] la piena proprietà di un fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Mileto (VV), frazione Paravati, via Assisi, composto da un vano, cucina, bagno e locale ad uso garage a piano terra e da tre vani e bagno al piano primo. Risulta censita al foglio di mappa n.18 con la particella n.999, PT-1, Categoria A/3, Classe 2, vani 7,5, RC. L. 600.000. Detto documento è stato ricevuto via e-mail scansionato in formato pdf, dallo studio del notaio Dott. Domenico Scordamaglia in data **11.giugno.2018**

(06)

in data **19.giugno.2018**, si è recato presso l'**Archivio Notarile** di Vibo Valentia per richiedere copia dell'**Atto Notarile di Compravendita** datato **21.giugno.1964**, **Reg. Gen. n.18494**, **Racc. n.14609** (*Allegato n.08*), redatto dal Dott. Antonio Naccari notaio in Mileto (VV), iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Vibo Valentia, con il quale, il **Dott. Fulvio Savoca** (nato a Mileto (VV) [redacted] proprietario), ha venduto, alla **Sig.ra** [redacted] n. [redacted] un **appezzamento di terreno in Mileto (VV)** di forma rettangolare (ml 6,00 x ml 15,00) della superficie di mq 90,00. Detto documento è stato ritirato previo pagamento della somma di € 40,50 in data **4.luglio.2018**

(07)

in data **17.luglio.2018**, si è recato presso il Comune di Mileto (VV), per prendere visione della documentazione di cui alla richiesta via P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) datata **8.giugno.2018**. Nell'occasione un **Collaboratore dell'Area Tecnica** del Comune medesimo, nella persona del **Geom. Vincenzo Rotella**, ha fatto presente di ritornare fra un settimana

(08)

in data **30.luglio.2018** si è nuovamente recato presso l'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune di Mileto (VV), per prendere visione della documentazione di cui alla precedente richiesta dell'**8.giugno.2018** (*Allegato n.06*). Nell'occasione l'**Arch. Salvatore Lascala** nella qualità di **Responsabile dell'Area Tecnica** del Comune medesimo, ha rilasciato una "**Attestazione**" prot. **n.8233 del 30.luglio.2018** (*Allegato n.06*), che riporta testualmente quanto segue:
 "In riscontro alla nota di cui all'oggetto, si comunica che personale di questo Ufficio Tecnico, in un archivio molto disordinato e non articolato, **non ha reperito documentazione tecnica inerente il fabbricato sito in Paravati di Mileto alla via assisi, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.18, particella n.999.**"

Nell'occasione lo stesso Arch. Salvatore Lascala ha consegnato al C.T.U. la seguente documentazione:

1. stralcio dello "**Strumento Urbanistico**" attualmente vigente sul territorio del comune di Mileto (VV) "**Piano Regolatore Generale**" riguardante la Zona Omogenea interessata dal fabbricato in questione, **Tav. n.12: Paravati - Progetto**, che nella fattispecie è risultata essere la **Zona Omogenea B2 - Completamento Edilizio**

2. stralcio dello "**Strumento Urbanistico**" attualmente vigente sul territorio del comune di Mileto (VV) "**Piano Regolatore Generale**" riguardante la **Tav. n.20: Standards - Nome di Attuazione**, e nella fattispecie: art.13 – Centro Storico e Zona Omogenea "A"; art. 14 – Zone Totalmente Edificate o Zone B1; art. 16 – Zone Parzialmente Edificate e di Completamento Edilizio e Zone B2.

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

[Redacted]

[Redacted]

Quesito a): PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene ai debitore; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

Premessa

In riferimento alle disposizioni generali di cui all'ex art. 567 c.p.c. il sottoscritto [REDACTED] nominato **C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio)** nel **Procedimento Esecutivo n.62/2017 R.G.E.** in questione, ha provveduto ad effettuare la verifica sulla completezza della documentazione ipocatastale allegata all'**Istanza di Vendita**, disposta in data **13.settembre.2017** e depositata presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV) in data medesima, da parte del "**Creditore Procedente**" che nella fattispecie è risultato essere la:

CASSIOPEA N.P.L. s.p.a. con sede legale in Roma, alla via Benedetto Croce n.40 e con Codice Fiscale 085080011007

nei confronti del (*Debitore*):

[REDACTED]

Dall'analisi della stessa, è stato constatato che la documentazione ipocatastale contenuta nel fascicolo che si trova depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV), secondo il parere di chi scrive, sentito anche il Custode nella persona di [REDACTED], è da intendersi completa ed idonea.

Certificato Notarile Attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.)

Alla sopracitata **Istanza di Vendita** (che si trova depositata nel fascicolo del **Procedimento Esecutivo** presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV)) è stato allegato il "**Certificato Notarile attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari**" ai sensi dell'art.567 2° comma c.p.c. (*Allegato n.07*), redatto in data **20.ottobre.2017**, dal **Dott. [REDACTED]** notaio in Roma, con studio in via Ludovisi n.35 ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri, Civitavecchia, nei confronti

della

(coniugata in regime di comunione legale dei beni come dichiarato nell'atto del 22.gennaio.2001), sul seguente bene immobile: **civile abitazione** sita in **Mileto (VV), frazione Paravati, via Assisi n.25**, censita presso il C.E.U. (Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)) al foglio di mappa n.18 con la **particella n.999**, paino T-1, categoria A/3, Classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale md 147, escluse aree scoperte mq 145, rendita Euro 309,87. In detto documento è stato riportato testualmente quanto segue:

"Le suddette porzioni immobiliari risultano di proprietà della [redacted] titolare del diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero".

Relativamente alla **CERTIFICAZIONE**, nel documento di che trattasi è stato riportato testualmente quanto segue:

1) **"Risultanze dalle visure catastali - alla data del 29.settembre.2017**

l'immobile sopra descritto risulta censito in ditta alla [redacted], cod. fisc. [redacted] **proprietà per 1/1 bene personale**, al **Catasto Fabbricati** del Comune di Mileto al foglio 18, particella 999, via Assisi n.25, paino T-1, categoria A/3, Classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale md 147, escluse aree scoperte mq 145, rendita Euro 309,87.

2. Provenienza del ventennio

Proprietaria oltre il ventennio della porzione immobiliare oggetto della presente certificazione risulta [redacted], per averlo **edificato** su area proveniente con atto a rogito del Notaio Antonio Naccari in data 21.giugno.1964, trascritto in data 15.luglio.1964 al n.10.338 di formalità.

Con atto a rogito del Notaio Domenico Scordamaglia di Vibo Valentia in data 22.gennaio.2001 rep. n.76.702, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.gennaio.2001 al n.1.395 di formalità la [redacted]

[redacted] che ha accettato, il diritto di **piena proprietà per la quota pari all'intero** della porzione immobiliare oggetto del presente certificato.

3. Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominativi sopra indicati

- a carico di: [redacted] per il periodo dal 15.luglio.1964 fino al giorno 6.gennaio.2001: **NESSUNA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLE**
- a carico di: **Signora** [redacted] per il periodo dal giorno 6.gennaio.2001 fino al 29.settembre.2017:

1) **ipoteca giudiziale** iscritta in data **18.novembre.2010** al **n.1.306 di formalità**, per Euro 26.050,00, di dipendenza del diritto ingiuntivo a ministero del Tribunale di Vibo Valentia in data 23.agosto.2010 rep. n.735/2010, a favore di **B@NCA 24-7 S.P.A.** con sede in Bergamo, codice fiscale 02805490162, a garanzia di un importo capitale di Euro 16.314,46 gravante il diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero della porzione immobiliare oggetto della presente certificazione;

- 2) **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto in data **18 settembre 2017** al **n.4.124 di formalità**, in forza di atto giudiziario a ministero dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 3.luglio.2017 rep. n.919/2017, a favore di "CASSIOPEA N.P.L. S.P.A." con sede in Roma, codice fiscale 08508011007, eseguito per la somma di Euro 19.455,41 oltre interessi e spese, gravante il diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero della porzione immobiliare oggetto della presente certificazione."

Analisi della documentazione reperita dal C.T.U. presso Agenzia delle Entrate di (VV)

Il C.T.U., come già accennato in precedenza, nella data del **1.giugno.2018** si è personalmente recato presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) (Uffici del Catasto)**, per effettuare la richiesta delle seguenti documentazioni:

1. **Estratto di Mappa** riguardante la **particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)) (Allegato n.11)**
2. **Visura Storica per Immobile e Visura per Immobile** riguardante la **particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)) (Allegato n.12)**
3. **Planimetria Catastale** della **particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)) (Allegato n.13)**
4. **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Catanzaro** - riguardante la **particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))**, per il periodo che va dal **1979 al 9.aprile.2002 (Allegato n.14)**
5. **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante la **particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))**, per il periodo che va dal **10.aprile.2002 al 31.maggio.2018 (Allegato n.15)** con allegate:
 1. **Nota di Iscrizione – Registro Generale n.6780 – Registro Particolare n.1306 del 18.novembre.2010**
 2. **Nota di Trascrizione – Registro Generale n.4959 – Registro Particolare n.4124 del 18.settembre.2017 (Allegato n.15).**

- ❖ Dalla lettura di: **VISURA STORICA per IMMOBILE** e **VISURA per IMMOBILE** (C.E.U.) (Allegato n.12) di cui al **punto 2)**, è stato possibile evincere quanto segue:

Indirizzo: **Bene immobile** ubicato in **Mileto (VV)**, frazione Paravati, via Assisi n.25 – piano: T-1

Dati Identificativi

foglio di mappa n.18 -- particella n.999

Dati di Classamento

- Zona Censuaria ---
- Micro Zona ----
- **Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico)**
- Classe: 2
- Consistenza: **7,5 vani**
- Superficie Catastale: Totale 147 mq – Totale escluse aree scoperte 145 mq
- Rendita: € 325,37 (L.600.000)

Dati derivanti da

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

Immobile intestato a:

▪

Diritti e Oneri Reali**Proprietà per 1/1 bene personale***Dati derivanti da*

Istrumento (Atto Pubblico) del 22.gennaio.2001, protocollo n.78625 –Trascrizione in atti dal 13.marzo.2001 – Repertorio n.76702 – Rogante: Scordamaglia Domenico, sede Vibo Valentia – Registrazione: Sede: Donazione Accettata (passaggi intermedi da esaminare) (n.1395.1/2001)

❖ Nell'**ISPEZIONE IPOTECARIA** – Ufficio Provinciale di Catanzaro di cui al punto 4) (Allegato n.14) riguardante la **particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))**, per il periodo che va dal **1979 al 9.aprile.2002**, alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**", è stata evinta la presenza della seguente TRASCRIZIONE:

1. **TRASCRIZIONE** del 26.gennaio.2001 – Registro Particolare 1395, Registro Generale 1751 Pubblico Ufficiale **SCORDAMAGLIA DOMENICO** – Rep. n.76702 del 22.gennaio.2001
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

N.B. Il C.T.U. **non allega** la documentazione inerente la **Trascrizione** del 26.gennaio.2001 – Reg. Part. 1395, Reg. Gen. 1751 in quanto fa riferimento all'**Atto Notarile** con cui la [redacted] ha donato il bene immobile interessato dal Procedimento Esecutivo di che trattasi, alla figlia nella persona della [redacted]

❖ Nell'**ISPEZIONE IPOTECARIA** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia di cui al punto 5) (Allegato n.15) riguardante la **particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))**, per il periodo che va dal **10.aprile.2002 al 31.maggio.2018**, alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" sono risultate **n.2 formalità**, che sono le seguenti:

- 1) **ISCRIZIONE** del 18.novembre.2010 – Registro Particolare 1306, Registro Generale 6780 Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** – Rep. n.735/2010 del 23.agosto.2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
- 2) **TRASCRIZIONE** del 18.settembre.2017 – Registro Particolare 4124, Registro Generale 4959 Pubblico Ufficiale: **UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA** – Rep. n.919/2017 del 3.luglio.2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

N.B. Il C.T.U. **allega** dette documentazioni specifiche in quanto **riguardano l'immobile interessato dal Procedimento Esecutivo di che trattasi**.
Precisa inoltre che anche il Notaio Dott. [redacted] nel suo "**Certificato Notarile Attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari**" (Allegato n.07) ha evidenziato la presenza di dette formalità.

Di seguito si riportano dettagliatamente le sopraccitate: **Nota di Iscrizione e Nota di Trascrizione**, con riferimento al bene immobile interessato dal Procedimento Esecutivo in questione.

NOTA di ISCRIZIONE del **18.novembre.2010** – Presentazione n.14

Reg. Gen. n.6780 – Reg. Part. n.1306

SEZIONE A - Generalità

Dati relativi al titolo:

Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: **23.agosto.2010**

Numero di Repertorio: **735/2010**

Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** – Cod. Fisc. 86003080792

Sede: **VIBO VALENTIA (VV)**

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

Specie dell'ipoteca o del privilegio: **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da: **0281 DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale: **€ 16.314,46**

Interessi: ---- Spese ---- Totale: **€ 26.050,00**

Altri dati:

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

Richiedente: [REDACTED]

Dati riepilogativi:

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

SEZIONE B - Immobili

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: **F207 – MILETO (VV)**

Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.18 – Particella n.999**

Natura: **A3 – Abitazione di tipo Economico** ---- Consistenza **7,5 vani**

Indirizzo: **Via Assisi** ---- N. civico **25** --- Piano: **T-1**

SEZIONE C - Soggetti

A Favore

Soggetto n.1

Denominazione o Ragione Sociale: **B@NCA 24-7 SPA**

Sede: **BERGAMO (BG)** – Cod. fisc. 02805490162

Domicilio Ipotecario eletto ---- **VIBO VALENTIA**

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

Contro

Soggetto n.1

Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED]

relativamente all'Unità Negoziale n.1 --- per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la **quota di 1/1**

NOTA di TRASCRIZIONE del **18.settembre.2017** – Presentazione n.1

Reg. Gen. n.4959 – Reg. Part. n.4124

SEZIONE A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: **3.luglio.2017**

Numero di Repertorio: **919/2017**

Notaio: **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** – Codice Fiscale 96006960791

Sede: **Vibo Valentia (VV)**

Dati relativi alla convenzione

Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**

Descrizione: **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura Catastale Automatica: **NO**

Altri dati:

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezioni A

Richiedente: **CASSIOPEA N.P.L. S.P.A**

Indirizzo: Via Benedetto Croce, 40 - ROMA

Dati riepilogativi:

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

SEZIONE B - Immobili

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: **F207 – MILETO (VV)**

Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.18 – Particella n.999**

tipo Economico ---- Consistenza **7,5 vani**

Indirizzo: **Via Assisi** ---- N. civico **25** ---- Piano: **P-1**

SEZIONE C - Soggetti

A Favore

Soggetto n.1

Denominazione o Ragione Sociale: **CASSIOPEA N.P.L. S.P.A**

Sede: ROMA (RM) – Codice fiscale 08508011007

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

Contro

Soggetto n.1

Cognome

relativamente all'**Unità Negoziale n.1** --- per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la quota di **1/1**

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

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

- 1. Atto di Compravendita** (Allegato n.08) del 21.giugno.1964, **Reg. Gen. n.18494, Racc. n.14609** redatto dal notaio Dott. Antonio Naccari notaio in Mileto (VV), iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Vibo Valentia, con il quale:

il

(proprietario),

alla

quanto di seguito riportato nel rogito al punto (b) : " b) a favore di **Evo Maria Antonia** che accetta di acquistare l'**estensione di metri quadri novanta** avente forma di un **rettangolo** il cui lato minore che prospetta sulla via aperta nel fondo larga metri dieci, conta **metri sei** mentre l'altro al primo perpendicolare misura **metri quindici**; identificata in frazionamento con

numero **72/b**.....”.

Detto documento è stato richiesto e ritirato presso l'Archivio Notarile di Vibo Valentia dal C.T.U., previo pagamento della somma di € 40,50, in data 4.luglio.2018.

2. **Atto di Donazione** (Allegato n.09) del 22.gennaio.2001, Rep. n.76702, Racc. n.17374, redatto dal notaio **Dott. Domenico Scordamaglia**, notaio in Vibo Valentia (VV), iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, con il quale:

██████████ ██████████ **ha donato** alla figlia (che ha dichiarato di essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale) nella persona della ██████████

██████████ quanto di seguito riportato nel rogito al punto (1) avente come oggetto: **Consenso ed Oggetto** (Allegato n.09): “.... - la **piena proprietà di un fabbricato** ad uso civile abitazione, sito in Mileto, frazione Paravati, via Assisi, composto da un vano, cucina, bagno e locale ad uso garage a piano terra e da tre vani e bagno al piano primo, confinante con la detta via, proprietà di ██████████ proprietà ██████████ proprietà ██████████. Detta unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. di Mileto alla partita 3482, foglio n.18, particella n.999, PT-1, Categoria A/3, Classe 2, vani 7,5, RC. L. 600.000”.

In detto rogito al punto (4) avente come oggetto: **Riferimenti Urbanistici e Tributarî** (Allegato n.09), è stato inoltre riportato testualmente quanto segue:

“La parte donante, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 40 e 41 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, nonché ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3, comma 13 ter, della Legge 26 giugno 1990 n.165, previa ammonizione da me notaio fatta ai sensi della Legge 4 gennaio 1968 n.15 circa la responsabilità penale prevista per il caso di dichiarazioni mendaci, dichiara – che **la costruzione del fabbricato donato è stata iniziata ed ultimata in data anteriore all'1 settembre 1967 in conformità alla normativa urbanistica allora vigente; - che in merito non sono stati adottati, ne risultano pendenti, provvedimenti sanzionatori;**”

Detto documento è stato ricevuto via e-mail scansionato in formato pdf, dallo studio del notaio Dott. Domenico Scordamaglia in data 11.giugno.2018 in seguito a precedente richiesta del C.T.U..

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il C.T.U. avendo constatato che il bene immobile interessato dal Procedimento Esecutivo in questione, ubicato in **Mileto (VV)** frazione **Paravati**, alla via **Assisi n.25** ed identificato al C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV) - con la **particella n.999 del foglio di mappa n.18** (Allegati n.11, n.12,

n.13), si riferisce ad una **unità immobiliare urbana** (civile abitazione), **non ha provveduto a richiedere** presso l'ufficio Comunale preposto, il relativo **Certificato di Destinazione Urbanistica**, in quanto reputato **non necessario** alla causa.

In ogni caso da quanto riscontrato dallo stralcio dello **strumento urbanistico** attualmente vigente sul territorio del comune di Mileto (VV), il "**Piano Regolatore Generale**", l'area interessata dal fabbricato in questione, ricade all'interno della Zona Omogenea "**B2**" ovvero "**Zone Parzialmente Edificate e di Completamento Edilizio o Zone B2**".

Lo stralcio dello strumento urbanistico vigente, è stato rilasciato al C.T.U. dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mileto, nella persona dell'Arch. Salvatore Lascala, in data **30.luglio.2018**, in seguito a precedente richiesta effettuata via P.E.C. dallo stesso (*Allegato n.06*).

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

Premessa

In seguito all'incarico conferito dal G.E. del Tribunale di Vibo Valentia (VV), nel Procedimento Esecutivo n.62/2017 R.G.E., il sottoscritto C.T.U. si è subito messo in contatto con il nominato "Custode" nella persona dell' [REDACTED] al fine di poter stabilire in comune accordo, la data in cui si avrebbe potuto dar luogo al primo acceso al bene immobile interessato. Si è quindi stabilito di procedere nella data del **7.giugno.2017**, alle ore **10,00**.

Il C.T.U. in data **28.maggio.2018**, ha quindi regolarmente provveduto a comunicare alle parti interessate con n.1 Raccomandata A.R. e con n.1 P.E.C. (posta elettronica Certificata) e più precisamente:

- Raccomandata A-R inviata alla [REDACTED] in qualità di "Debitore" (Allegato n.03)
- P.E.C. inviata all'Avv. [REDACTED] in qualità di "Legale di Fiducia del Creditore procedente" (Allegato n.03)

la data del **7.giugno.2017**, ore **10,00**, giorno in cui unitamente al Custode nella persona della dell' [REDACTED] si sarebbe recato in sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Mileto (VV), frazione Paravati, via Assisi n.25, dando così contestualmente inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli.

Si evidenzia che la Raccomandata A.R. inviata dal C.T.U. alla [REDACTED] in data **28.maggio.2018** (Allegato n.03), in data **6.giugno.2018** è ritornata indietro con la seguente dicitura: "siamo spiacenti di non aver recapitato questo invio in quanto: **è stato rifiutato**".

Il C.T.U. ha quindi subito raggiunto telefonicamente il "Custode" [REDACTED] per avvisarla di ciò, visto che per il giorno successivo, **7.giugno.2018**, era stata fissata la data per lo svolgimento del sopralluogo. Nell'occasione si è comunque deciso in comune accordo di recarsi ugualmente in sopralluogo presso il bene immobile di che trattasi, sperando di trovare qualcuno che ci consentisse l'accesso e quindi risolvere nel migliore dei modi l'inconveniente verificatosi.

Sopralluogo svolto presso il Bene Immobile ubicato in Mileto (VV), frazione Paravati alla via Assisi n.25

Il C.T.U. ed il suo collaboratore di fiducia per le sole fasi di rilievo, nella persona dell' [REDACTED]

Bova (così come autorizzato dal Giudice in data 04.maggio.2018 (Allegato n.02)), in data **7.luglio.2018**, alle ore **10,00**, unitamente al "Custode" nella persona dell'Avv. [REDACTED] **ha effettuato il sopralluogo presso il bene immobile** oggetto di consulenza, sito in **Mileto (VV)**, frazione **Paravati, via Assisi n.25** ed identificato al C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV) - con la **particella n.999 del foglio di mappa n.18** (Allegati n.10, n.11, n.12, n.13).

L'accesso all'immobile, per fortuna, è avvenuto regolarmente senza alcun problema alla presenza del [REDACTED]. Dopo un po' è sopraggiunta la [REDACTED] (debitore). Il Sig. [REDACTED] moglie ha fatto presente che si doveva allontanare per propri impegni.

Nell'occasione il C.T.U. **ha quindi dato inizio alle operazioni peritali** della consulenza di che trattasi. Il C.T.U., presa visione dello stato dei luoghi, ha quindi provveduto a dare inizio alle misurazioni di rilievo dell'unità immobiliare e ad eseguire la relativa documentazione fotografica (Allegati n.16, n.17). Durante lo svolgimento delle fasi di sopralluogo, era presente sul posto, oltre al Custode, al C.T.U. ed al suo collaboratore, la [REDACTED] (debitore). Alla fine dei lavori il C.T.U. ha redatto il "**Verbale di Sopralluogo n.1**" (composto da pagg. n.3) controfirmato da tutti i presenti, che lo stesso allegnerà alla propria relazione (Allegato n.04).

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

L'accesso al bene immobile sito in Mileto (VV), frazione Paravati alla via Assisi n.25 (Allegato n.10) ed identificato al C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV) - con la particella n.999 del foglio di mappa n.18 (Allegati n.11, n.12, n.13), anche se come detto in precedenza, la Sig.ra [REDACTED] aveva rifiutato la Raccomandata A.R. inviata da parte del C.T.U., è comunque avvenuto senza alcun problema, tramite il sopralluogo svolto in data 7.giugno.2018, ore 10,00, unitamente al "Custode" nella persona dell'Avv. [REDACTED] come in precedenza stabilito.

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

**Identificazione del bene oggetto del
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.62/2017**

Il bene immobile interessato dal PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE n.62/2017

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

CASSIOPEA N.P.L. s.p.a. con sede legale in Roma, alla via Benedetto Croce n.40 e con Codice Fiscale 085080011007

Contro il "debitore" nella persona di:

[REDACTED]

è risultato essere il seguente:

1. **particella n.999 del foglio di mappa n.18**
(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))
Unità immobiliare sita al piano terra ed al piano primo
Categoria A/3
Visura per Immobile (Allegato n.12)
Planimetria Catastale (Allegato n.13)

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

Confini Catastali

Da quanto potuto verificare, i proprietari delle particelle confinanti con il bene immobile di cui al procedimento esecutivo di che trattasi, **particella n.999 del foglio di mappa n.18** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)), così come indicati nell'Estratto di Mappa (Allegato n.11), sono risultati essere i seguenti:

- lato anteriore dalla quale vi si accede: via pubblica – via Assisi
- **particella n.350** (lato destro rispetto ingresso) proprietà, Sig. [REDACTED]
- **particella n.352** (lato sinistro rispetto ingresso) proprietà Sig.ra [REDACTED]
- **particella n.341** (lato posteriore) proprietà [REDACTED]

Estremi Atto di Pignoramento

Gli estremi dell'ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE si possono rilevare da: **ISPEZIONE IPOTECARIA** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (Allegato n.15) riguardante la particella

n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)), per il periodo che va dal 10.aprile.2002 al 31.maggio.2018. Infatti come si potrà facilmente notare, alla voce “**Elenco sintetico delle formalità**” è risultata la presenza della seguente formalità:

TRASCRIZIONE del 18.settembre.2017 – Reg. Part. 4124, Reg. Gen. 4959 (Allegato n.15)
Pubblico Ufficiale: **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di VIBO VALENTIA – Rep. n.919/2017 del 3.luglio.2017**
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

Di seguito si riporta dettagliatamente la sopracitata **Nota di Iscrizione** (Allegato n.15).

NOTA di TRASCRIZIONE del 18.settembre.2017 – Presentazione n.1
Reg. Gen. n.4959 – Reg. Part. n.4124

SEZIONE A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: **3.luglio.2017**

Numero di Repertorio: **919/2017**

Notaio: **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di VIBO VALENTIA – Codice Fiscale 96006960791**

Sede: **Vibo Valentia (VV)**

Dati relativi alla convenzione

Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**

Descrizione: **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura Catastale Automatica: **NO**

Altri dati:

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezioni A

Richiedente: **CASSIOPEA N.P.L. S.P.A**

Indirizzo: **Via Benedetto Croce, 40 - ROMA**

Dati riepilogativi:

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

SEZIONE B - Immobili

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: **F207 – MILETO (VV)**

Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.18 – Particella n.999**

Natura: **A3 – Abitazione di tipo Economico ---- Consistenza 7,5 vani**

Indirizzo: **Via Assisi ---- N. civico 25 ---- Piano: P-1**

SEZIONE C - Soggetti

A Favore

Soggetto n.1

Denominazione o Ragione Sociale: **CASSIOPEA N.P.L. S.P.A**

Sede: **ROMA (RM) – Codice fiscale 08508011007**

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

Contro

Soggetto n.1

Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED]

Quote di proprietà del bene immobile

Particella n.999 del foglio di mappa n.18
(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))
Unità immobiliare sita al piano retta e piano primo

Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico

- **Visura per Immobile** (Allegato n. 12)
- **Planimetria Catastale** (Allegato n.13)

La **proprietà del bene interessato** riguarda la **quota di 1/1 (INTERA PROPRIETA')**.

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

Come già più volte ribadito nei precedenti punti, il **bene immobile** interessato dal Procedimento Esecutivo in questione, si trova **ubicato in Mileto (VV)**, frazione **Paravati**, alla via **Assisi n.25**.

Di seguito sarà fornita una sua breve descrizione.

- Particella n.999 del foglio di mappa n.18**
(C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)*)
Unità immobiliare sita al piano terra e piano primo
Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico
- **Stralci aerofotogrammetrici** (*Allegato n.10*)
 - **Estratto di Mappa** (*Allegato n.11*)
 - **Visura per Immobile** (*Allegato n.12*)
 - **Planimetria Catastale** (*Allegato n.13*)

Trattasi di un'**unità immobiliare** con destinazione d'uso a **civile abitazione**, sviluppata su tre livelli di piano, quali: piano terra, piano primo, piano secondo sottotetto con falde inclinate. Tutti i livelli di piano sono raggiungibili tramite la presenza di rampe di scala interne. Da quanto è stato possibile verificare, il manufatto edilizio ha una struttura portante in muratura. Al suo **interno** vi si **accede** direttamente dalla adiacente via pubblica - via Assisi. Detto fabbricato, di forma rettangolare in pianta, ha solo una facciata che prospetta direttamente verso l'esterno dotata di relativi infissi; le altre tre facciate infatti, sono completamente prive di infissi esterni in quanto in aderenza con altre proprietà di altre ditte. Il lato libero è solo quello che prospetta sulla via Assisi dalla quale, come già detto vi si accede (vedi: **Elaborati Grafici** del C.T.U. (*Allegato n.16*) - **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (*Allegato n.17*)).

La **superficie lorda** del **piano terra**, adibita a zona giorno, è risultata essere di **mq 70,00**, a questa va ad aggiungersi la **superficie lorda** di **mq 21,50** riguardante il locale "garage", oggi destinato a cucina-pranzo e la **superficie** di **mq 15,00** riguardante l'atrio esterno antistante i due ingressi su via Assisi. Ne consegue quindi che, allo stato attuale, la **superficie lorda complessiva** di tutto il **piano terra** destinato a civile abitazione, e più precisamente a zona giorno, è risultata essere di **mq 91,50** (infatti $mq\ 70,00 + mq\ 21,50 = ma\ 91,50$). La sua **altezza interna utile netta** è risultata essere di **ml 2,80**. Gli ambienti interni che compongono detto primo livello di piano sono i seguenti: disimpegno di ingresso; rampa di scala che conduce al livello di piano superiore; soggiorno comunicante con la cucina-pranzo; altro piccolo disimpegno (che di fatto è un pozzo luce); bagno. Si evidenzia che, il soggiorno e la comunicante cucina-pranzo, non sono dotati di infissi che danno direttamente all'esterno; pertanto l'illuminazione e l'areazione naturale di detti ambienti, avviene in maniera indiretta, tramite la presenza di una porta vetrata che da nel disimpegno che funge da pozzo luce. A detti ambienti va infine aggiunto il locale "garage", oggi destinato a cucina-pranzo; questo è dotato di ingresso dall'esterno e di porta interna che immette direttamente nel disimpegno di piano. In prossimità dei due ingressi esterni dell'abitazione, vi è un atrio, dove vi trovano collocazione delle

Quesito 4: a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

Particella n.999 del foglio di mappa n.18

(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))

Unità immobiliare sita al piano terra e piano primo

Categoria A/3 - **Abitazione di tipo Economico**

- Stralci aerofotogrammetrici (Allegato n.10)
- Estratto di Mappa (Allegato n.11)
- Visura per Immobile (Allegato n.12)
- Planimetria Catastale (Allegato n.13)

Detta unità immobiliare, di proprietà della [redacted] al momento dello svolgimento del sopralluogo effettuato dal C.T.U. unitamente al "Custode" nella persona de [redacted] in data **7.giugno.2018**, è risultata essere adibita a residenza della famiglia della [redacted]

Il **nucleo familiare** è risultato essere così composto (vedi **Certificati di Residenza Storici** richiesti dal C.T.U. (Allegato n.05):

1.

2.

3.

Quesito 4: a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

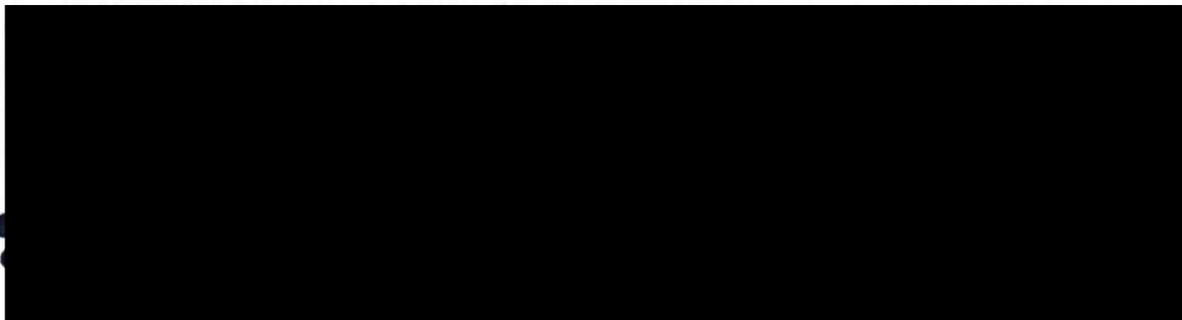
Particella n.999 del foglio di mappa n.18
(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))
Unità immobiliare sita al piano terra e piano primo
Categoria A/3 - **Abitazione di tipo Economico**

- Stralci aerofotogrammetrici (Allegato n.10)
- Estratto di Mappa (Allegato n.11)
- Visura per Immobile (Allegato n.12)
- Planimetria Catastale (Allegato n.13)

Detta unità immobiliare, di proprietà della [REDACTED] al momento dello svolgimento del sopralluogo effettuato dal C.T.U. unitamente al "Custode" nella persona de [REDACTED] in data 7.giugno.2018, è risultata essere adibita a residenza della famiglia [REDACTED]

Il nucleo familiare è risultato essere così composto (vedi *Certificati di Residenza Storici* richiesti dal C.T.U. (Allegato n.05):

- 1.
- 2.
- 3.



Quesito 5: a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni,
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione,
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione),
- esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
- esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto

BENE IMMOBILE ubicato in Mileto (VV), frazione Paravati, via Assisi n.25, identificato con la particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)) Categoria A/3 - **Abitazione di tipo Economico**

Visura per Immobile (Allegato n. 12)

Si ribadisce che trattasi di un bene immobile autonomo sviluppato su tre livelli di piano di un fabbricato. Da quanto potuto verificare in fase di sopralluogo e da quanto detto dalla [REDACTED]

[REDACTED] questo è attualmente utilizzato come residenza della famiglia dei coniugi, [REDACTED]

[REDACTED] Non vi sono pertanto oneri di natura condominiale gravanti sul bene immobile che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Nell'**ISPEZIONE IPOTECARIA** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (Allegato n.15) riguardante la particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)), per il periodo che va dal 10.aprile.2002 al 31.maggio.2018, alla voce "Elenco sintetico delle formalità" è risultata la seguente formalità:

ISCRIZIONE del 18.novembre.2010 – Registro Particolare 1306, Registro Generale 6780
Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** – Rep. n.735/2010 del 23.agosto.2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Trattasi di: **IPOTECA GIUDIZIALE** del 18.novembre.2010, Presentazione n.14, - Registro Generale n.6780, Registro Particolare n.1306, in dipendenza di **DECRETO INGIUNTIVO** a ministero del **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** in data 23.agosto.2010, numero di Repertorio 735/2010, a favore di "B@NCA 24-7 S.P.A." con sede in BERGAMO (BG), cod. fisc. 02805490162, a garanzia di un importo capitale di € 16.314,46 gravante il diritto della piena proprietà per la quota pari all'intero dell'unità immobiliare in questione.

Si precisa infine che, anche il Notaio [REDACTED] suo "Certificato Notarile Attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari" (Allegato n.07) ha evidenziato la presenza di detta formalità.

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

Il bene immobile identificato con la particela n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)), da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, non è interessato né da atti di asservimento urbanistici, né da eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

Il bene immobile identificato con la particela n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)), da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, non è interessato da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Altri pesi o limitazioni d'uso

Il bene immobile identificato con la particela n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)), da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, non è interessato da altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici

Il bene immobile identificato con la particela n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)), da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, non è interessato né da vincoli storici, né da vincoli culturali o archeologici.

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

Il bene immobile identificato con la particela n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)), da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, non è interessato né da diritti demaniali, né da usi civici.

Quesito 6: a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari

Relativamente al bene immobile ubicato in Mileto (VV) - frazione Paravati, via Assisi n.25 (Allegato n.10), catastalmente identificato come segue:

particella n.999 del foglio di mappa n.18
 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))
Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico
Visura per Immobile (Allegato n.12)

al fine di abbracciare il periodo ante ventennio, sono state eseguite le **n.2 Ispezioni Ipotecarie** (Allegati n.14, n.15) qui di seguito indicate:

- la prima effettuata sull'Ufficio Provinciale di Catanzaro (periodo fra l'1.gennaio.1989 ed il 9.aprile.2002) (Allegato n.14), riferita al bene immobile di cui alla **particella n.999 del foglio di mappa n.18** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))
- la seconda effettuata sull'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (periodo fra il 10.aprile.2002 ed il 01.luglio.2015) (Allegato n.15), riferita al bene immobile di cui alla **particella n.999 del foglio di mappa n.18** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)).

Dalla loro consultazione, è stato possibile riscontrare che nell'**Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** (Allegato n.15), alla voce "Elenco sintetico delle formalità" sono risultate **n.2 formalità** da tenere in considerazione che sono le seguenti:

1. **ISCRIZIONE** del 18.novembre.2010 – Reg. Part. 1306, Reg. Gen. 6780
 Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** – Rep. n.735/2010 del 23.agosto.2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
2. **TRASCRIZIONE** del 18.settembre.2017 – Reg. Part. 4124, Reg. Gen. 4959
 Pubblico Ufficiale: **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** – Rep. n.919/2017 dello 03.luglio.2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO OMMOBILI.

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

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

1. Imposta ipotecaria € 200,00
2. Imposta di Bollo € 59,00

3. Tassa Ipotecaria € 35,00
per un totale complessivo di € **294,00**
(€ 200 + € 59,00 + € 35,00) = € 294,00 (diconsi Euro DueCentoNovantaQuattro e Zero Centesimi).

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

1. Imposta ipotecaria € 200,00
2. Imposta di Bollo € 59,00
3. Tassa Ipotecaria € 35,00
per un totale complessivo di € **294,00**
(€ 200 + € 59,00 + € 35,00) = € 294,00 (diconsi Euro DueCentoNovantaQuattro e Zero Centesimi).

Quesito 7: a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. Leg.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n.380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo di base alla legge che obbliga il censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe

**Regolarità Edilizia ed Urbanistica - Dichiarazione di Agibilità:
bene immobile sito in Mileto (VV) - frazione Paravati - via Assisi n.25,
particella n.999 - foglio mappa n.18 - C.E.U. Mileto (VV)**

Trattasi di un bene immobile autonomo sviluppato su tre livelli di piano di un fabbricato. Come già detto, il C.T.U. in data 30.luglio.2018 si è recato presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mileto (VV), per prendere visione della documentazione di cui alla precedente richiesta effettuata tramite P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) in data 8.giugno.2018 (Allegato n.06). Nell'occasione l'Arch. Lascala Salvatore in qualità di Responsabile Area Tecnica dell'ufficio medesimo, in riferimento alla richiesta effettuata, ha consegnato al C.T.U. una "nota di riscontro". Detta nota cita testualmente quanto segue:

" In riscontro alla nota cui in oggetto, si comunica che personale di questo Ufficio Tecnico, in un archivio molto disordinato e non articolato, non ha reperito documentazione tecnica inerente il fabbricato sito in Paravati di Mileto alla via Assisi, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.18 particella n.999" (Allegato n.06).

Nella medesima occasione l'Arch. Lascala Salvatore ha consegnato in copia al C.T.U. lo stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del comune di Mileto (VV), il " Piano Regolatore Generale", riguardante la zona omogenea interessata dal fabbricato in questione.

Nell'Atto di Donazione (Allegato n.09) del 22.gennaio.2001, Rep. n.76702, Racc. n.17374, redatto dal notaio [redacted] con il quale la [redacted] alla figlia, nella persona della [redacted] al punto (1), avente come oggetto: **Consenso ed Oggetto**, è stato riportato testualmente quanto segue:

".... - la piena proprietà di un fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Mileto, frazione Paravati, via Assisi, composto da un vano, cucina, bagno e locale ad uso garage a piano terra e da tre vani e bagno al piano primo, confinante con la detta via, proprietà di [redacted] proprietà

proprietà [REDACTED] Detta unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. di Mileto alla partita 3482, foglio n.18, particella n.999, PT-1, Categoria A/3, Classe 2, vani 7,5, RC. L. 600.000."

Al punto (4), avente come oggetto: **Riferimenti Urbanistici e Tributarî** (Allegato n.09), è stato inoltre riportato testualmente quanto segue:

"La parte donante, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 40 e 41 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, nonché ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3, comma 13 ter, della Legge 26 giugno 1990 n.165, previa ammonizione da me notaio fatta ai sensi della Legge 4 gennaio 1968 n.15 circa la responsabilità penale prevista per il caso di dichiarazioni mendaci, dichiara – **che la costruzione del fabbricato donato è stata iniziata ed ultimata in data anteriore all'1 settembre 1967 in conformità alla normativa urbanistica allora vigente**; - che in merito non sono stati adottati, ne risultano pendenti, provvedimenti sanzionatori;

Va comunque evidenziato che nell'atto di donazione del 22.gennaio.2001, non viene per nulla fatto riferimento all'esistenza di un **piano secondo sottotetto**.

Anche nella **Planimetria Catastale** (Allegato n.09) che è stata redatta in data 11.gmaggio.1993, nella **Visure Storica per Immobile** (nella parte "Dati derivanti da" si legge: Costituzione del 14.05.1993 in atti dallo 08.09.1993 – n.3506/1993) e nella **Visure per Immobile** (Allegato n.12), riguardanti tutti l'unità immobiliare di cui alla particella n.999 di che trattasi, **riguardo all'esistenza del piano secondo sottotetto non vi è alcun riferimento**.

Pertanto, visto che presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mileto (VV), non è stata reperita alcuna documentazione tecnica riguardante il bene immobile in questione, **le sole informazioni tecniche che attualmente si dispongono sono quelle riportate nell'Atto di Donazione** (Allegato n.09) del 22.gennaio.2001, Rep. n.76702, Racc. n.17374, è cioè che il **fabbricato è stato iniziato ed ultimato prima dell'1.settembre.1967 in conformità alla normativa urbanistica allora vigente**, e che in merito **non sono stati adottati, ne risultano pendenti provvedimenti sanzionatori**.

Alla luce di ciò il C.T.U., **non disponendo quindi di alcuna documentazione tecnica urbanistica, non è nelle condizioni di poter dar luogo alla verifica della regolarità urbanistica ed edilizia del bene immobile oggetto di consulenza**. In ogni caso per ulteriori delucidazioni in merito si rimanda alla consultazione del punto seguente.

Riguardo la parte del quesito che cita:

"Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo"

il C.T.U. come già detto, vista la particolare situazione e cioè che al momento non si dispone di alcuna

documentazione tecnica urbanistica inerente il fabbricato di che trattasi, non è nelle condizioni di poter ottemperare a quanto richiesto.

In ogni caso il C.T.U., dichiara sin da ora la sua disponibilità ad essere presente alla prossima udienza che si terrà in data *25.settembre.2018* presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV), al fine di decidere in presenza delle parti e del giudice su come eventualmente determinarsi in merito.

Documentazione Catastale e sua regolarità, inerente il bene immobile sito in Mileto (VV) - frazione Paravati - via Assisi n.25, particella n.999 - foglio mappa n.18 - C.E.U. Mileto (VV)

La **documentazione catastale** che il C.T.U. ha avuto modo di analizzare, relativa al bene immobile ubicato in Mileto (VV) - Frazione Paravati, alla via Assisi n.25 (*Allegato n.10*) identificato con la **particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))**, interessato dalla presente consulenza tecnica, è stata richiesta direttamente presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) (Uffici del Catasto)** in data *1.giugno.2018* e sostanzialmente consiste in:

1. **Estratto di Mappa** riguardante la **particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))** (*Allegato n.11*)
2. **Visura Storica per Immobile e Visura per Immobile** riguardanti la **particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))** (*Allegato n.12*)
3. **Planimetria Catastale** della **particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))** (*Allegato n.13*)

Dal raffronto effettuato fra la **Planimetria Catastale** (*Allegato n.13*) riguardante la **particella n.999** e la **ricostruzione planimetrica** (*Allegato n.16*) elaborata dal sottoscritto C.T.U. basata sul rilievo del manufatto edilizio effettuato in fase di sopralluogo datato *7.giugno.2018*, è stato possibile notare che vi sono delle **difformità** che sostanzialmente consistono in:

- **piano terra: 1) diversa distribuzione degli spazi interni riguardanti: il soggiorno, la cucina-pranzo, il disimpegno (pozzo luce), il bagno;**
- **piano primo: 1) lieve diversa distribuzione degli spazi interni riguardanti: disimpegno (b), camera da letto singola; 2) non indicazione della presenza della finestra nella stanza da letto singola, 3) non indicazione della presenza del parapetto fra disimpegno (b) e pozzo luce; 3) non indicazione della rampa di scala che conduce al livello di piano superiore, piano secondo sottotetto;**
- **piano secondo sottotetto: 1) non indicazione della presenza del piano secondo sottotetto, composto da due locali di deposito e da una terrazza scoperta praticabile, il tutto completamente allo stato rustico.**

Alla luce di quanto sopra evidenziato, per la **regolarizzazione delle planimetrie catastali**, sarà necessario dar luogo alla presentazione di una "**Variazione DO.C.FA**" (*Documento Catasto Fabbricati*)

per **Diversa Distribuzione degli Spazi interni**, relativamente al piano terra ed il primo piano dell'unità immobiliare (in questo modo verrà effettuata la rappresentazione grafica riguardante la situazione attuale esistente) e per il **Recupero di Situazione Progressa**, relativamente al piano secondo sottotetto. Il **costo** previsto per detta variazione catastale potrebbe aggirarsi all'incirca in **€ 1.600,00** tutto compreso (diconsi Euro MilleSeicento e Zero Centesimi).

Va comunque evidenziato che prima di procedere alla regolarizzazione catastale, **sarà necessario procedere alla eventuale regolarizzazione urbanistica del fabbricato** presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mileto (VV).

Poiché come già relazionato, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Mileto (VV), **non è stata reperita alcuna documentazione tecnica inerente il fabbricato in questione** (vedi "nota di riscontro" del [REDACTED] nella qualità di Responsabile Area Tecnica dell'ufficio medesimo (*Allegato n.06*)), ci si trova nella seguente situazione:

- **piano terra e piano primo:**

- le **planimetrie catastali** riferite a detti due livelli di piano (*Allegato n.13*), **sono state redatte** in data **11.maggio.1993**, a firma del Geom. Biagio Piro; ne consegue che le **modifiche distributive interne** riscontrate dal C.T.U. in questa fase di lavoro, quasi certamente **sono state apportate dopo la data dell'11.maggio.1993** e quindi a maggior ragione anche **dopo la data dell'1.settembre.1967**.

In conseguenza di ciò, se per dette **modifiche distributive interne** si ipotizza il caso che siano state a suo tempo regolarmente realizzate previa autorizzazione urbanistica e che la predetta documentazione tecnica oggi è andata smarrita, queste **sono da considerarsi realizzate in modo regolare dal punto di vista urbanistico**, nel caso contrario, invece, **sono sicuramente da considerarsi realizzate abusivamente** e quindi allo stato attuale da **sanare**.

- **piano secondo sottotetto:**

- **non è stata riscontrata la planimetria catastale** riferita a detto livello di piano;
- nell'**Atto di Donazione** (*Allegato n.09*) **non è stato fatto alcun cenno riguardo all'esistenza di detto altro livello di piano**.

Alla luce di ciò, provando ad ipotizzare che anche la **realizzazione** di detto **secondo piano sottotetto fosse stata effettuata in data anteriore all'1.settembre.1967** e che inoltre da allora il **fabbricato non è stato più interessato da interventi edilizi** che ne hanno modificato la sua sagoma ed il suo volume, ma soltanto da lievi interventi interni di cui sopra detto, il **non trovarsi la planimetria catastale** riferita a detto secondo livello di piano, a modesto parere di chi scrive, potrebbe trovare una plausibile spiegazione e/o giustificazione nel fatto che, trattandosi di **ambienti che non potevano essere sicuramente considerati abitabili**, a suo tempo è stato deciso che **non fosse stato il caso di riportare il tutto catastalmente**.

Ecco perché, in precedenza il sottoscritto C.T.U., riguardo alla "**Variazione DO.C.FA**" (*Documento Catasto Fabbricati*) da presentare per la **regolarizzazione delle planimetrie catastali**, relativamente al piano secondo sottotetto, ha evidenziato che riguardava un **Recupero di Situazione Progressa**.

Qualora invece si dovesse presumere che e la **costruzione del piano secondo sottotetto sia stata effettuata dopo la data dell'1.settembre.1967**, sarà necessario venire a conoscenza con fonte certa, se la sua **costruzione è stata a suo tempo regolarmente effettuata previa autorizzazione urbanistica ed edilizia**, oppure **è stata effettuata in modo totalmente abusivo**.

E' chiaro che, se si venisse a conoscenza che la **costruzione del piano secondo sottotetto, è avvenuta dopo la data dell'1.settembre.1967**, è che la stessa è stata effettuata senza alcun titolo abilitativo e quindi in **modo totalmente abusivo**, questo oggi dovrà per forza di cosa, prima di tutto essere **sanato sia dal punto di vista urbanistico che edilizio**, cosa molto complessa tecnicamente ed inoltre molto costosa dal punto di vista economico.

Il C.T.U., vista la particolare situazione riscontrata ed alla luce di tutto quanto sopra descritto, secondo il suo modesto parere e comunque restando sempre a disposizione per dar luogo a tutte le eventuali variazioni che in seguito si potranno ritenere opportune, ha ritenuto confacente che in questa fase di lavoro (anche per semplicità), si potrebbe optare a procedere come di seguito descritto:

1. **considerare il piano secondo sottotetto come se fosse stato costruito prima della data dell'1.settembre.1967**, così come ipotizzato in precedenza;
2. **considerare tutte le modifiche distributive interne (piano terra e piano primo), realizzate abusivamente**, ovvero effettuate senza alcuna autorizzazione urbanistica, ed in quanto tali allo stato attuale, **da essere oggetto di autorizzazione edilizia in sanatoria**.

In queste condizioni, per dar luogo alla sanatoria di tutte le **modifiche distributive interne** (piano terra e piano primo), sarà quindi necessario trasmettere al Comune di Mileto (VV), una **C.I.L.A. in Sanatoria**" (*Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata*) o altra eventuale procedura abilitativa urbanistica valutata meglio al momento, corredata da tutti gli elaborati tecnici necessari secondo legge redatti a firma di tecnico abilitato, del relativo versamento su c/c per la **Sanzione Pecuniaria** pari ad un importo di **Euro 1.000,00** (poiché trattasi di lavori già ultimati da tempo), del relativo versamento su c/c per **Diritti di Segreteria** pari ad un importo di **Euro 200,00** e di due **marche da bollo** di **Euro 16,00** cadauna. Le **spese tecniche** potranno essere stimate pari ad un importo di circa **Euro 1.500,00** (cassa ed IVA comprese). Ne consegue che la **spesa stimata** ammonta complessivamente ad **Euro 2.732,00**.

Infatti: (€ 1.000,00 + € 200,00 + € 32,00 + € 1.500,00) = **€ 2.732,00**

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

Relativamente all'Art. 40 - Mancata presentazione dell'Istanza, della Legge n. 47 del 28.febbraio.1985 avente come oggetto "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" ed all'Art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17.marzo.1985, del Decreto Legislativo n. 378 del 6.giugno.2001 avente come oggetto "Disposizioni legislative in materia di edilizia" entrato in vigore dal 4.novembre.2001, il C.T.U. non avendo a disposizione alcuna documentazione tecnica, non è nelle condizioni di poter fornire alcuna notizia in merito.

Costruzione del fabbricato rispetto alla data del 1° settembre 1967

Relativamente a ciò si rimanda alla consultazione di quanto riportato al punto (4) – Riferimenti Urbanistici e Tributari - dell'Atto di Donazione (Allegato n.09) del 22.gennaio.2001, Rep. n.76702, Racc. n.17374, redatto dal notaio Dott. [REDACTED] in precedenza testualmente riportato.

Quesito 8: proceda, ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Riguardo a ciò, il C.T.U., rimanda alla consultazione di quanto relazionato al precedente quesito n.7. Per tal motivo non ha reputato logico ed opportuno dar luogo all'esecuzione di tutte le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

In ogni caso il C.T.U., ribadisce ancora una volta, la sua disponibilità ad essere presente alla prossima udienza che si terrà in data *25.settembre.2018* presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV), al fine di decidere in presenza delle parti e del giudice su come eventualmente determinarsi in merito.

Quesito 9: ad indicare il valore commerciale dell'immobile, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute**

Premessa

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

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

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

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

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

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

La superficie commerciale sarà arrotondata per eccesso o per difetto.

Valore Commerciale del bene immobile

Come già evidenziato, il **Procedimento Esecutivo n.62/2017**, riguarda il **seguito bene immobile**:

- Particella n.999 del foglio di mappa n.18**
 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))
Unità immobiliare sita al piano terra e piano primo
Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico
- **Stralci aerofotogrammetrici** (Allegato n.10)

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.11)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.12)
- **Planimetria Catastale** (Allegato n.13)

La **proprietà del bene interessato** riguarda la **quota di 1/1 (INTERA PROPRIETA')**

Trattasi di un **bene immobile** (facente parte di un fabbricato autonomo), destinato a **civile abitazione**, sviluppato su tre livelli di piano, quali: piano terra (zona giorno) completamente rifinito in ogni sua parte; piano primo (zona notte) completamente rifinito in ogni sua parte; piano secondo sottotetto ancora allo stato rustico (locali deposito e terrazza scoperta). Tutti i tre livelli di piano sono raggiungibili dall'interno, tramite la presenza di una rampa di scala per ogni livello da colmare. E' sito in Mileto (VV), frazione Paravati alla via Assisi n.25. Da quanto si è avuto modo di verificare in fase di sopralluogo, in linee generali, il suo stato di conservazione attuale può essere considerato buono. Soltanto nella camera da letto singola al piano primo, sul soffitto e in prossimità di un angolo, si sono notati segni di degrado, dovuti sicuramente al manifestarsi di infiltrazioni di acque meteoriche (vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. - Tav. n.03 – Vedute n.31, n.32 (Allegato n.17)). Il piano terra ed il primo piano sono risultati completamente arredati al fine preposto, quale quello della civile abitazione. Il piano secondo sottotetto, completamente allo stato rustico, è invece destinato a locali di deposito e a terrazza. Attualmente l'unità immobiliare, viene utilizzata dalla [REDACTED] come residenza sua e di tutta la sua famiglia (di cui si è già detto in precedenza).

Il bene è dotato di due accessi, entrambi prospicienti l'adiacente via pubblica – via Assisi, uno che da direttamente nel disimpegno del piano terra ed uno che da direttamente all'interno del "garage" oggi, come già detto in precedenza, destinato a cucina-pranzo. Altra caratteristica del fabbricato, riguarda in fatto che gli unici vani ad avere infissi esterni che danno direttamente all'esterno, sono solo quelli che prospettano sulla via Assisi. Gli altri tre lati del fabbricato sono ciechi. In conseguenza di ciò, tutti gli altri vani sono dotati di illuminazione e di areazione indiretta, tramite la presenza di un piccolo pozzo luce.

La **superficie lorda** del **piano terra**, adibita a civile abitazione – zona giorno - è risultata essere di **mq 70,00**; a questa deve essere aggiunta la **superficie lorda** del "garage" oggi cucina-pranzo, che è di **mq 21,50** e la superficie dell'**atrio** esterno antistante gli ingressi di **mq 15,00** (vedi **Elaborati Grafici** del C.T.U. - Tav. n.02 (Allegato n.16)).

La **superficie lorda** del **piano primo**, adibita a civile abitazione – zona notte - è risultata essere di **mq 89,40**; a questa deve essere aggiunta la **superficie lorda** del balcone che è di **mq 6,40** (vedi **Elaborati Grafici** del C.T.U. - Tav. n.02 (Allegato n.16)).

Per quanto concerne invece il **piano secondo sottotetto** si precisa che le parti delle **superfici lorde** che saranno considerate come **superficie commerciale** saranno le seguente: **superficie lorda** di **mq 29,10** riguardante tutto il **locale deposito (a)** con **altezza interna media netta** allo stato rustico di

ml 2,40; superficie lorda di mq 14,00 riguardane la sola parte del locale deposito (b) con altezza interna media netta allo stato rustico di **ml 1,95** (la parte rimanente di mq 14,30 sarà pertanto esclusa poiché non praticabile); la **superficie lorda di mq 27,00** riguardante la **terrazza scoperta** (vedi **Elaborati Grafici** del C.T.U. - Tav. n.02 (Allegato n.16)).

Pertanto, dopo aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, verificato i prezzi presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV), verificato il prezzo di riferimento presso "OMI" (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - anno 2017 - secondo semestre (Allegato n.20) - che per abitazioni ad uso residenziale di tipo economico, avente uno stato di conservazione normale, indica un valore di mercato al metro quadro compreso fra il **minimo di € 420,00** ed il **massimo di € 590,00**) e tenuto conto, in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto edilizio che fa riferimento al bene immobile di che trattasi (esempio: *epoca di costruzione* - da quanto dichiarato in atto di donazione: antecedente l'1.settembre.1967; *consistenza, composizione ambienti e destinazioni* - unità immobiliare di tipo abitativo, dislocata su tre livelli di piano (due dei quali completamente rifiniti ed adibiti alla civile abitazione ed uno, piano secondo sottotetto, ancora completamene allo stato rustico, adibito a servizi come locali di deposito e terrazza praticabile); ha tre lati esterni in cui i vani interni sono completamente privi di bucatore che danno direttamente all'esterno, vi è infatti la presenza di un pozzo luce per l'illuminazione e l'areazione indiretta degli ambienti interni; la **superficie lorda complessiva** (piano terra + piano primo) è di **mq 159,40**, oltre la **superficie lorda di mq 21,50** del locale "garage" oggi cucina-pranzo e l'area di pertinenza esterna in prossimità degli ingressi di **mq 15,00** (al piano terra) ed oltre la **superficie lorda di mq 6,40** del balcone (al piano primo); la **superficie lorda complessiva praticabile** (al piano secondo sottotetto) dei due locali deposito (a) e (b) è di **mq 43,10** e la **superficie lorda** della terrazza praticabile di **mq 27,00**; *accessibilità* - buona, avviene direttamente dalla adiacente via pubblica, via Assisi; *caratteristiche costruttive* - struttura in muratura; *stato di conservazione* - in linee generali è buono), fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di chi scrive, si è ritenuto di poter assumere come **prezzi base di riferimento** (relativamente alla parte di fabbricato completamente rifinita, ovvero: piano terra e piano primo), quello di **€ 500,00** (diconsi Euro Cinquecento e Zero Centesimi) per ogni metro quadro di **superficie lorda (Superficie commerciale)**; quello di **€ 150,00** (diconsi Euro CentoCinquanta e Zero Centesimi) (ovvero il 30% di € 500,00) per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante il **balcone** al piano primo; quello di **€ 250,00** (diconsi Euro DueCentoCinquanta e Zero Centesimi) (ovvero il 50% di € 500,00) per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante il **garage** al piano terra, oggi destinato a cucina-pranzo (come si potrà notare, nella determinazione del suo valore si è fatto riferimento alla sua destinazione originaria che è per l'appunto quella di garage); quello di

€ 50,00 (diconsi Euro Cinquanta e Zero Centesimi) (ovvero il 10% di € 500,00) per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante il **l'atrio** antistante gli ingressi su via Assisi al piano terra.

Per quanto concerne la **superficie lorda** delle **pertinenze accessorie** (cantine, **soffitte**, e assimilate) qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, come già in precedenza detto, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che questa, venga computata al 50% della superficie. Visto però che nel caso di che trattasi, le pertinenze accessorie: **locale deposito (a)** e **locale deposito (b)**, ubicate all'interno del piano secondo sottotetto, sono risultate essere completamente allo stato rustico, il C.T.U. ha reputato logico ed opportuno effettuare una ulteriore decurtazione di altro 50%. Ne consegue quindi che per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante le **pertinenze accessorie** al piano secondo sottotetto, il **prezzo base di riferimento** sarà quello di **€ 125,00** (diconsi Euro CentoVentiCinque e Zero Centesimi) (ovvero il 25% di € 500,00). Infine per quanto concerne la **superficie lorda** della **terrazza praticabile** ubicata anche questa al piano secondo sottotetto ed anche questa completamente allo stato rustico, il C.T.U. ha reputato logico ed opportuno che venga computata partendo dal prezzo al metro quadro stabilito in precedenza per il balcone che è di **€ 150,00** e quindi poi effettuare una decurtazione pari al 50%. Ne consegue pertanto che il **prezzo base di riferimento** sarà quello di **€ 75,00** (diconsi Euro SettantaCinque e Zero Centesimi) (ovvero il 15% di € 500,00).

Pertanto in funzione di ciò si avrà:

$$\text{€ } 500,00/\text{mq} \times \text{mq } 159,40 = \text{€ } 79.700,00$$

(diconsi Euro SettantaNovemilaSettecento e Zero Centesimi)

$$\text{€ } 150,00/\text{mq} \times \text{mq } 6,40 = \text{€ } 960,00$$

(diconsi Euro NovecentoSessanta e Zero Centesimi)

$$\text{€ } 250,00/\text{mq} \times \text{mq } 21,50 = \text{€ } 5.375,00$$

(diconsi Euro CinquemilaTrecentoSettantaCinque e Zero Centesimi)

$$\text{€ } 50,00/\text{mq} \times \text{mq } 15,00 = \text{€ } 750,00$$

(diconsi Euro SettecentoCinquanta e Zero Centesimi)

$$\text{€ } 125,00/\text{mq} \times \text{mq } 43,10 = \text{€ } 5.387,50$$

(diconsi Euro CinquemilaTrecentoOttantaSette e Cinquanta Centesimi)

$$\text{€ } 75,00/\text{mq} \times \text{mq } 27,00 = \text{€ } 2.025,00$$

(diconsi Euro DuemilaVentiCinque e Zero Centesimi)

Ne consegue pertanto che, il **presunto valore commerciale al LORDO dell'intero bene immobile** così come sopra determinato, è risultato essere di **€ 94.197,50** (diconsi Euro NovantaQuattromilaCentoNovantaSette e Cinquanta Centesimi).

Infatti: (€ 79.700,00 + € 960,00 + € 5.375,00 + € 750,00 + € 5.387,50 + € 2.025,00) = **€ 94.197,50**

- E' stata prevista una **Spesa di € 588,00** (diconsi Euro CinquecentOttanOtto e Zero Centesimi) per le **cancellazioni di n.2 formalità;**

- è stata prevista una **Spesa di € 5.800,00** circa (*diconsi Euro CinquemilaOttocento e Zero Centesimi*) tutto compreso, per la bonifica di una falda del tetto realizzata con l'impiego di fogli di eternit (cemento-amianto);
- è stata ipotizzata una **Spesa Tecnica di € 1.600,00** (*diconsi Euro MilleSeicento e Zero Centesimi*) tutto compreso, per "**Variatione DO.C.FA**" (*Documento Catasto Fabbricati*) per **Diversa Distribuzione degli Spazi Interni** (piano terra e piano primo) e per **Recupero di Situazione Progressa** (piano secondo sottotetto);
- è stata ipotizzata una **Spesa Tecnica di € 2.732,00** (*diconsi Euro DuemilaSettecentoTrentaDue e Zero Centesimi*) tutto compreso, per una **C.I.L.A. in Sanatoria**" (*Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata*) o altra eventuale procedura abilitativa urbanistica valutata meglio al momento, per dar luogo alla sanatoria di tutte le **modifiche distributive interne** (piano terra e piano primo).

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

PRESUNTO VALORE COMERCIALE (al NETTO): € 83.477,50

(ovvero: € 94.197,50 - € 588,00 - € 5.800,00 - € 1.600,00 - € 2.732,00 = € 83.447,50)

(*diconsi Euro OttantaTremilaQuattrocentoQuarantaSette e Cinquanta Centesimi*).

La **proprietà del bene interessato** riguarda la **quota di 1/1 (INTERA PROPRIETA')**

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

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

Riguardo la regolarizzazione urbanistica, non avendo reperito alcuna documentazione in merito (come già relazionato in precedenza), nulla si può esprimere. La valutazione del bene pertanto si riferisce alla situazione ideale, ovvero che il bene sia tutto perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico.

Riguardo lo stato d'uso e di manutenzione, si è data descrizione ed il tutto è stato tenuto in considerazione della determinazione dei valori al metro quadro.

Riguardo lo stato di possesso, si è già detto che il bene è di proprietà 1/1 della Sig.ra [REDACTED] ed attualmente viene utilizzato come residenza sua e della sua famiglia. Sul bene non gravano spese condominiali. Non è stata evinta la presenza di vincoli o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Quesito 10: indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Come già detto in precedenza, trattasi di una **unità immobiliare autonoma** con destinazione d'uso a civile abitazione; è risultata essere di **proprietà** della [REDACTED] ed attualmente viene utilizzata come residenza della famiglia della Sig.ra medesima. In quanto tale, detta **unità immobiliare non è risultata essere gravata, né da spese fisse di gestione o di manutenzione, né tantomeno da spese condominiali.**

Infine dalle **Ispezioni Ipotecarie** (Allegati n.14, n.15) effettuate in data **1.giugno.2018**, presso l'**Agenzia del Territorio** di Vibo Valentia (VV), quali:

1. **Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Catanzaro** - riguardante la **particella n.999** del foglio di **mappa n.18** (C.E.U. - *Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)*), per il periodo che va dal **1979** al **9.aprile.2002** (Allegato n.14)
2. **Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante la **particella n.999** del foglio di **mappa n.18** (C.E.U. - *Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)*), per il periodo che va dal **10.aprile.2002** allo **01.giugno.2018** (Allegato n.15)

è stato possibile notare che nell'**Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** (Allegato n.15) alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" vi risultano le seguenti **n.2 formalità**:

1. **ISCRIZIONE** del **18.novembre.2010** - *Reg. Part. 1306, Reg. Gen. 6780*
Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** - Rep. n.735/2010 del 23.agosto.2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
2. **TRASCRIZIONE** del **18.settembre.2017** - *Reg. Part. 4124, Reg. Gen. 4959*
Pubblico Ufficiale: **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** - Rep. n.919/2017 dello 03.fluglio.2017
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito 11: indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Come già detto nell'Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - riguardante la particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)), per il periodo che va dal 10.aprile.2002 allo 01.giugno.2018 (Allegato n.15), che il C.T.U. ha estratto in data 1.giugno.2018, presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (VV), alla voce "Elenco sintetico delle formalità" sono risultate n.2 formalità per le quali, dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, che sono le seguenti:

3. **ISCRIZIONE** del 18.novembre.2010 - Reg. Part. 1306, Reg. Gen. 6780
Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** - Rep. n.735/2010 del 23.agosto.2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

4. **TRASCRIZIONE** del 18.settembre.2017 - Reg. Part. 4124, Reg. Gen. 4959
Pubblico Ufficiale: **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** - Rep. n.919/2017 dello 03.fluglio.2017
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

Entrambi INTERESSANO il LOTTO n.1

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

I dati necessari per la voltura del bene immobile all'aggiudicatario, sono i suoi **dati catastali**, così come riportati nella **Visura per Immobile** (*Allegato n.12*) estratta dal C.T.U. presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV)** in data del **1.giugno.2018** e gli estremi dell'**Atto di Pignoramento**.

BENE IMMOBILE ubicato in MILETO (VV) alla via Assisi n.25

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

- **Particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV)) Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico Visura per Immobile** (*Allegato n. 12*)

N.	DATI IDENTIFICATI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Catastale	Rendita
1		18	999				A/3	2	7,5 va ni	Euro 309,87
Indirizzo		Via Assisi n.25 - piano: T-1								
Superficie Catastale		Totale mq147, Totale escluse aree scoperte mq 145								
Dati derivanti da:		Variazione del 9.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie								

Intestazione del bene

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1	Comune di Mileto (VV)		
2	§ [REDACTED]	§ [REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 Bene personale
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 22.01.2011, protocollo n.78625- Trascrizione in atti dal 13.03.2001 – Repertorio n.76702- Rogante: SORDAMAGLIA DOMENICO, Sede: Vibo Valentia – Registrazione : Sede: DONAZIONEACCETTATA (passaggi intermedi da esaminare) (n.1395.1/2001	

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

ISPEZIONE IPOTECARIA – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (*Allegato n.15*) riguardante **Sub la particella n.999 del foglio di mappa n.18 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))**, per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **31.maggio.2018**. Infatti come si potrà facilmente notare, alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" è risultata la presenza della seguente formalità:

TRASCRIZIONE del **18.settembre.2017** – Reg. Part. 4124, Reg. Gen. 4959 (*Allegato n.15*)

Pubblico Ufficiale: **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** – Rep. n.919/2017 del **3.luglio.2017**

ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – **VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Di seguito si riporta dettagliatamente la sopracitata **Nota di Iscrizione** (*Allegato n.15*).

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

Il bene immobile oggetto di pignoramento come già detto in precedenza, è dotato di tetto di copertura a due falde inclinate; una di queste, precisamente quella opposta alla via Assisi, è risultata essere stata realizzata con l'impiego di una sottostante struttura portante costituita da travi di legno e con sovrastante manto di copertura costituito da fogli di eternit (cemento-amianto). La sua superficie complessiva è di circa mq 33,00. Questa rientra nelle tipologie che necessitano di opere di bonifica, per cui sarà necessario prevedere il suo smaltimento in base alla normativa di legge, vedi Documentazione Fotografica del C.T.U. (Allegato n.17 – vedute n.45, n.46, n.47, n.48, n.51).

In base alla esperienza acquisita, una ditta specializzata nel settore, per la bonifica di una superficie di questa portata, secondo la normativa vigente - (D.M. Sanità 06/09/94-, CER 17.giugno.05 Materiali da Costruzione Contenenti Amianto) - in genere preventiva una spesa di circa € 2.300,00 (IVA inclusa).

A questa dovranno poi essere aggiunte anche le seguenti altre spese:

- 1) spesa per tecnico abilitato pari ad € 1.000,00 circa (incluso CNPAIALP ed IVA), per dar luogo alla stesura di una istanza (D.I.A.) da trasmettere all'Ufficio Tecnico del Comune di Mileto (VV) per l'ottenimento delle autorizzazioni di rito;
- 2) spesa di € 1.300,00 (IVA inclusa) per la fornitura di ponteggi ed altre prescrizioni ASP.

Successivamente alla bonifica, effettuata attraverso la rimozione di tutti i fogli di eternit in cemento amianto, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, si ipotizza la fornitura e la messa in opera di un nuovo manto di copertura, simile a quello dell'altra falda del tetto che, nella fattispecie, è risultata essere costituita da: sottostante struttura in legno e sovrastanti tegole di cotto, vedi Documentazione Fotografica del C.T.U. (Allegato n.17 – vedute n.49, n.50). Per tale intervento si presume una spesa di € 1.200,00 circa.

Ne consegue che la somma complessiva per i lavori di cui sopra, ammonta ad un totale di € 5.800,00. Infatti: (€ 2.300,00 + € 1.000,00 + € 1.300,00 + € 1.200,00) = € 5.800,00.

NOTA di TRASCRIZIONE del **18.settembre.2017** – Presentazione n.1
Reg. Gen. n.4959 – Reg. Part. n.4124

SEZIONE A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: **3.luglio.2017**

Numero di Repertorio: **919/2017**

Notaio: **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di VIBO VALENTIA** – Codice Fiscale 96006960791

Sede: **Vibo Valentia (VV)**

Dati relativi alla convenzione

Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**

Descrizione: **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura Catastale Automatica: **NO**

Altri dati:

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezioni A

Richiedente: **CASSIOPEA N.P.L. S.P.A**

Indirizzo: **Via Benedetto Croce, 40 - ROMA**

Dati riepilogativi:

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

SEZIONE B - Immobili

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: **F207 – MILETO (VV)**

Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.18 – Particella n.999**

Natura: **A3 – Abitazione di tipo Economico** ---- Consistenza **7,5 vani**

Indirizzo: **Via Assisi** ---- N. civico **25** ---- Piano: **P-1**

SEZIONE C - Soggetti

A Favore

Soggetto n.1

Denominazione o Ragione Sociale: **CASSIOPEA N.P.L. S.P.A**

Sede: **ROMA (RM)** – Codice fiscale 08508011007

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

Contro

Soggetto n.1

Cognome: **[REDACTED]**

relativamente all'Unità Negoziale n.1 --- per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la quota di **1/1**

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

Come già detto il fabbricato che costituisce l'unità immobiliare in questione, è ubicato [REDACTED] alla consultazione dello stralcio dello "Strumento Urbanistico" attualmente vigente sul territorio del comune di Mileto (VV) il "Piano Regolatore Generale" che è stato consegnato in copia al C.T.U. da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune Medesimo, nella persona dell' [REDACTED] in data 30.luglio.2018, su precedente richiesta effettuata via P.E.C. dello stesso, è stato possibile notare che questo ricade all'interno della **Zona Omogenea B2 – Zona Parzialmente Edificata o di Completamento**.

In relazione alla possibilità di una **conversione della destinazioni d'uso del bene**, si specifica quanto segue: nella Tav. n.20 – Standards - Norme di Attuazione, all'art. 16, avente come oggetto – **Zone parzialmente edificate o di completamente edilizio o zone B2** - viene citato testualmente quanto segue: **"....Ammissioni, esclusioni, tolleranze: valgono quelle previste per la zona A"**. Sempre nella Tav. n.20 – Standards - Norme di Attuazione, all'art. 13, avente come oggetto – **Centro storico o zona omogenea A-** viene citato testualmente quanto segue: **".... Sono ammessi: uffici, negozi, studi professionali e commerciali, residenza"**.

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

Da quanto è stato possibile verificare in questa fase di lavoro, sembra che il bene immobile in questione, **non è stato oggetto di finanziamenti e/o contributi regionali o comunitari**.

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

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

Con la presene Relazione, costituita da **n.51 pagine** dattiloscritte e da **n.20 Allegati**, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

[REDACTED] C.T.U.

Allegato n.03

1. "P.EC." (con annesse ricevute di Accettazione di Consegna) inviata dal C.T.U. in data **28.maggio.2018** al [REDACTED] in qualità di "**Legale di Fiducia del Creditore procedente**", con la quale lo informava che in data **07.giugno.2018 alle ore 10,00** unitamente al **Custode** nella persona dell'**Avv. [REDACTED]**, si sarebbe recato in sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Mileto (VV), frazione Paravati, alla via Assisi n.25, dando così inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli

2. "Raccomandata A-R." inviata dal C.T.U. in data **28.maggio.2018** alla [REDACTED] nella qualità di "**Debitore**", con la quale la informava che in data **07.giugno.2018 alle ore 10,00** unitamente al **Custode** nella persona dell'**[REDACTED]** si sarebbe recato in sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Mileto (VV), frazione Paravati, alla via Assisi n.25, dando così inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli

26/5/2018

Ricevuta di accettazione

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "giuseppevalente@archiworldpec.it" <giuseppevalente@archiworldpec.it>
Data sabato 26 maggio 2018 - 11:01

ACCETTAZIONE: Comunicazione CTU

Ricevuta di accettazione

Il giorno 26/05/2018 alle ore 11:01:12 (+0200) il messaggio
"Comunicazione CTU" proveniente da "giuseppevalente@archiworldpec.it"
ed indirizzato a:
guidogargani@pec.studiolegalegargani.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec286.20180526110112.18335.07.1.69@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (789 bytes)
smime.p7s (7 Kb)

Architetto Giuseppe Valente
Frazione Longobardi - via Roma n. 11,
89900 - VIBO VALENTIA
tel. 0963-571609 # cell. 335-246165
Partita IVA 01920830799
Cod. Fisc. VLN GPP 63R19 F537V

Gent.ma Sig.ra [REDACTED]

Racc A/R
Vibo Valentia, li 28.05.2018

Oggetto: Invito ex art 492 comma II c.p.c. e comunicazione inizio operazioni peritali

A seguito del conferimento di incarico - giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione - Tribunale di Vibo Valentia - Dott. Mario Miele, nella proc. Es.62/2107, promossa da "Cassipoea N.P.L. S.P.A" c/ [REDACTED] il sottoscritto [REDACTED] in qualità di C.T.U., Le comunica l'inizio delle operazioni peritali di che trattasi con il primo accesso presso l'immobile identificato al C.E.U. (Catasto Edilizio Urbano del comune di Mileto (VV)), con la particella n.999 del foglio di mappa n.18 - via Assisi, 25. Trattasi di Abitazione ai piani T-1, avente Categoria A/3, Classe 2, Vani 7,5.

Con la presente, pertanto, si invita la S.V. ad effettuare 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, presso la cancelleria del medesimo, con avvertimento che in mancanza, ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata od il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni alla stessa dirette, saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice.

Informa, pertanto, che il sopralluogo di primo accesso del C.T.U., unitamente all [REDACTED] in qualità di Custode, avverrà in data 07.06.2018 alle ore 10.00 circa, durante il quale dovrà essere consentita la visita dell'immobile. Sarà, pertanto, richiesta la Vs. presenza o di un Vs. delegato (munito di apposita delega).

Per eventuali chiarimenti potrete contattare i numeri indicati:

[REDACTED]
Distinti Saluti

Vibo Valentia li, 28.maggio.2018

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Valente

Giuseppe Valente

VERBALE DI SOPRALLUOGO N. 01
OGGI 7 DEL MESE DI GIUGNO ALLE
ORE 10,00, IL SOTTOSCRITTO C.T.V. AKH.
GIUSEPPE VALENTE - TRIBUNALE DI VIRO
VALENTIA PROC. ESEC. 62/2017 R.G.E.
DOPO AVER AVVISATO CON P.E.C. DATATA
28-5-2018 L'AVV. [REDACTED]
(LEGACE DI FIDUCIA DELLA CASSIOPEA N. PL. SPA)
[REDACTED] R. ACCOY.

A.R. DATATA 28-5-2018, SULLA DATA
DEL 7-GIUGNO-2018, GIORNO IN CUI
SI SAREBBE SVOLTO IL SOPRALLUOGO
PRESSO L'ABITAZIONE SITA IN MILETO (VV)
FRAZIONE DI PARAVATI ALLA VIA AFFISI 25,
IDENTIFICATA CATASTALMENTE (C.E.U)
DEL COMUNE DI MILETO (VV) CON CA
PARTIRELLA N. 499 DEC FOLIO DI MAPPA N. 18,
DANDO COSI' INIZIO ALLE OPERAZIONI
PERITAI DI CHE TRATTAGI. - SI PRECISA
CHE CA ~~ST. RA~~ [REDACTED] ACCOMPAGNATA
A.R. INVIATA ALLA SICRA [REDACTED]
IN DATA 28-5-2018, IN DATA 6-5-2018
LA STESSA E' RITORNATA INDIETRO AL
P.T.V. CON LA DICHTURA "SIAMO SPIACENTI
DI NON AVER RECAPITATO QUESTO

Poi ALLOCANTAZOSI); LA GIC. RA [REDACTED]
[REDACTED] SOPRALLUOGO NEL CORSO
DEI LAVORI DI RILIEVO.

LA GIC. RA ~~CON~~ [REDACTED]
DICHIARA CHE AD OCCUPARE
L'UNITÀ IMMOBILIARE SONO: IL
MARITO [REDACTED]

[REDACTED]

- FRAZIONE "PAPAVALI ALLA VIA AGHISI 25.
I LAVORI DI RILIEVO SI SONO CONCLUSI
ALLE ORE 12,40. ALLA FINE IL
C.T.U. HA METTUTO IL PRESENTE
VERBALE DI SOPRALLUOGO N. 01
CHE DOPO ESSERE STATO LETTO È

[REDACTED] CONFERMATO E SOTTO SCRITTO
DA TUTTI I PRESENTI [REDACTED]
ARCH. [REDACTED]
AVV. M. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Architetto Giuseppe Valente
Frazione Longobardi - via Roma n. 11,
89900 - VIBO VALENTIA
tel. 0963-571609 # cell. 335-246165
Partita IVA 01920830799
Cod. Fisc. VEN GFF 65R19 F537V

Spett.le UFFICIO ANAGRAFE
del
COMUNE di MILETO (VV)

P.E.C.: comunemileto@asmepec.it

Oggetto: **Richiesta Certificati Storici di Residenza da parte del C.T.U. - Tribunale di Vibo Valentia (VV) – Esecuzione Immobiliare n.62/2017 R.G.E.**

Il sottoscritto [redacted] in qualità di C.T.U. del Tribunale di Vibo Valentia (VV), nella Esecuzione Immobiliare n.62/2017 R.G.E.,

CHIEDE

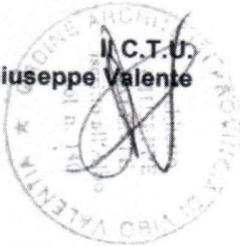
alla S.V. il rilascio del **CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA** relativamente a ciascuno dei signori di seguito elencati:

- 1. [redacted]
- 2. [redacted]
- 3. [redacted]

Restando pertanto in attesa che **venga comunicato, al sottoscritto C.T.U., il giorno e l'ora** in cui si potrà recare presso Codesto Ufficio Anagrafe Comunale, per poter ritirare la documentazione richiesta, si inviano Distinti Saluti.

Vibo Valentia li, 8.giugno.2018

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente



N.B. Il recapito telefonico del sottoscritto Arch. Valente Giuseppe, a cui si potrà chiamare, è il seguente: 335-246165

8/6/2018

Ricevuta di avvenuta consegna

Da "posta-certificata@pec.actalis.it" <posta-certificata@pec.actalis.it>
A "giuseppevalente@archiworldpec.it" <giuseppevalente@archiworldpec.it>
Data venerdì 8 giugno 2018 - 20:24

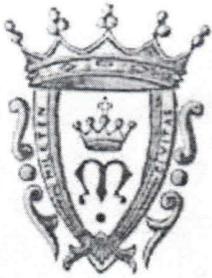
CONSEGNA: Richiesta Certificazione del CTU

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 08/06/2018 alle ore 20:24:12 (+0200) il messaggio
"Richiesta Certificazione del CTU" proveniente da "giuseppevalente@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "comunemileto@asmepec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec286.20180608202410.24748.08.1.63@pec.aruba.it

Allegato(i)

daticert.xml (883 bytes)
postacert.eml (2125 Kb)
smime.p7s (7 Kb)



COMUNE DI MILETO
Provincia di Vibo Valentia

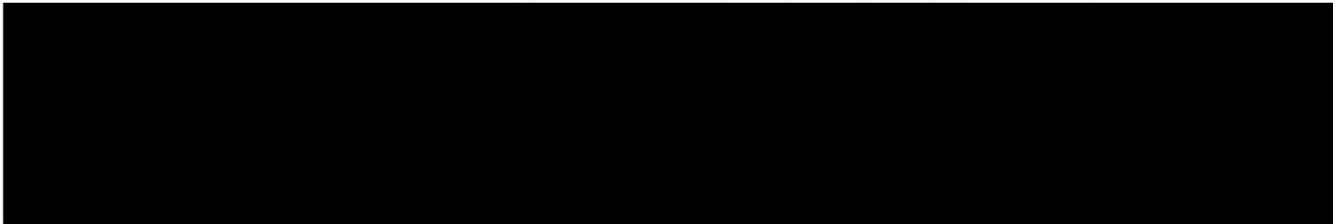
Settore Demografico
Ufficio Anagrafe



Certificato Storico di Residenza

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

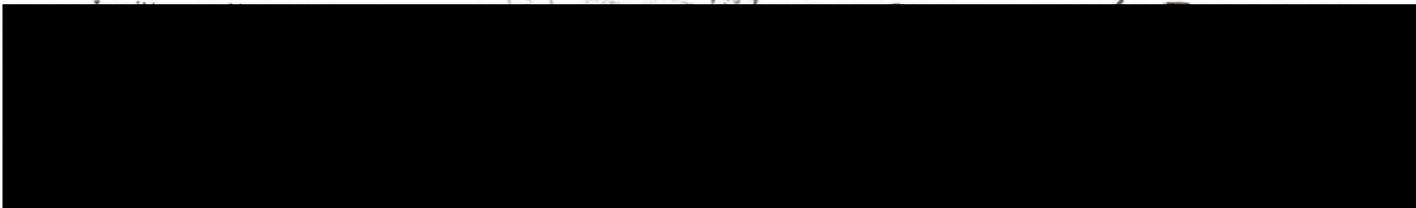
SI CERTIFICA CHE



**E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE
DI QUESTO COMUNE**

con abitazione in Via ASSISI num. 25

Variazione della Residenza



Si rilascia il Certificato *In carta resa legale*

MILETO, li 17/07/2018

Il presente certificato ha validità 3 mesi dalla data di emissione.

Num. 1778 di registro

Diritti di Segreteria

€ 0,57

in carta resa legale



Ufficiale di Anagrafe

Il presente certificato non può essere prodotto a Pubbliche Amministrazioni o a privati gestori di pubblici servizi (Legge 12 novembre 2011, n. 183)

Mod Kib023

E-MAIL anagrafe@comune.mileto.vv.it

Allegato n.06

- 1) **Richiesta del C.T.U.** dell'8.giugno.2018, trasmessa via P.E.C. (con annesse ricevute di Accettazione e Consegna) all'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune [redacted] la quale veniva chiesto di poter prendere visione delle documentazioni tecniche inerenti l'unità immobiliare interessata dall'esecuzione, sita in **Mileto (VV) – frazione [redacted] n.25** ed identificata catastalmente con la **particella n.999 del foglio di mappa n.18**, ed estrazione di copia di tutte le documentazioni reputate necessarie. È stato chiesto inoltre che venga rilasciato in copia uno stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del comune di Mileto (VV) riguardante la zona interessata dal fabbricato di che trattasi.
- 2) **Attestazione del 30.luglio.2018, prot. n.8233**, redatta dal **Responsabile Area Tecnica** del Comune di Mileto (VV) nella persona del [redacted] in seguito alla richiesta effettuata via P.E.C. dal C.T.U. in data **8.giugno.2018** riguardante l'unità immobiliare interessata dal Proc. Esec. in questione sita in Mileto (VV), frazione Paravati, via Assisi n.25

8/6/2018

Ricevuta di accettazione

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "giuseppevalente@archiworldpec.it" <giuseppevalente@archiworldpec.it>

Data venerdì 8 giugno 2018 - 20:25

ACCETTAZIONE: Richiesta accesso atti del CTU

Ricevuta di accettazione

Il giorno 08/06/2018 alle ore 20:25:44 (+0200) il messaggio
"Richiesta accesso atti del CTU" proveniente da "giuseppevalente@archiworldpec.it"
ed indirizzato a:
comunemileto@asmepec.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec286.20180608202544.32151.07.1.63@pec.aruba.it

Allegato(i)

daticert.xml (787 bytes)

smime.p7s (7 Kb)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CITTÀ DI MILETO
AREA TECNICA
Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata

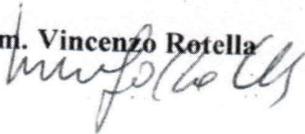
Prot. 8233
li, 30.07.2018

F. [redacted] Valente
ss.pp.mm.

oggetto: Riscontro alla nota acquisita con prot. 6318 del 11.06.2018 - Richiesta documentazione tecnica CTU – Tribunale Vibo Valentia – Esecuzione Immobiliare n. 62/2017 R.G.E.

In riscontro alla nota cui in oggetto, si comunica che personale di questo Ufficio Tecnico, in un archivio molto disordinato e non articolato, **non ha reperito documentazione tecnica inerente il fabbricato sito in Paravati di Mileto alla Via Assisi, identificato nel C tasto Fabbricati al foglio di mappa n. 18 particella 999.**

Geom. Vincenzo Rotella



Il Responsabile Area Tecnica

[redacted]


36572

Ist. n. 1 dep. 13/09/2017

STUDIO LEGALE GARGANI
Associazione Professionale
Viale di Villa Grazioli 15 - 00198 Roma
Tel. 06.42.00.69 - Fax 06.42.00.69.77

TRIBUNALE CIVILE DI VIBO VALENTIA

Esecuzione immobiliare n.62/2017 promossa da CASSIOPEA N.P.L.

S.p.a. nei confronti della sig.ra [REDACTED]

Istanza di vendita

I sottoscritti avv. Guido Gargani, Benedetto Gargani ed Elisabetta Gualtieri, quali procuratori e difensori di **CASSIOPEA N.P.L. S.p.a.**,

chiedono

che venga disposta la [REDACTED] pignorato, di proprietà [REDACTED] [REDACTED], con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 3 luglio 2017.

Roma - Vibo Valentia, 13 settembre 2017.

avv. Guido Gargani

avv. Benedetto Gargani

avv. Elisabetta Gualtieri



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. VV 12608 del 2018

Ispezione n. VV 12609/5 del 2018

Inizio ispezione 01/06/2018 09:39:56

Tassa versata € 4,00

Richiedente VALENTE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4959

Registro particolare n. 4124

Presentazione n. 1 del 18/09/2017

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale CASSIOPEA N.P.L. S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 08508011007

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SEZIONE "A": SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE STATO ESEGUITO PER LA SOMMA DI EURO 19.455,41 OLTRE INTERESSI E SPESE.



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. VV 12608 del 2018

Ispezione n. VV 12609/4 del 2018

Inizio ispezione 01/06/2018 09:39:56

Tassa versata € 4,00

Richiedente VALENTE

Nota di iscrizione

Registro generale n. 6780

Registro particolare n. 1306

Presentazione n. 14 del 18/11/2010

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale B@NCA 24-7 SPA

Sede BERGAMO (BG)

Codice fiscale 02805490162

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

Domicilio ipotecario eletto VIBO VALENTIA

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di



Nome

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Richiedente VALENTE

Protocollo di richiesta VV 12608 del 2018
Ricevuta di cassa n. 3251
Ispezione n. VV 12609/3 del 2018
Inizio ispezione 01/06/2018 09:39:56

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILETO (VV)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 18 - Particella 999

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/04/2002 al 31/05/2018

Elenco immobili

- Comune di MILETO (VV) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 18 Particella 999 Subalterno -
Immobile attuale

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 1306 Registro Generale 6780
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 735/2010 del 23/08/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 18/09/2017 - Registro Particolare 4124 Registro Generale 4959
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 919/2017 del
03/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta VV 12605 del 2018
Ricevuta di cassa n. 3250
Ispezione n. VV 12606/3 del 2018
Inizio ispezione 01/06/2018 09:38:09

Richiedente VALENTE

Dati della richiesta

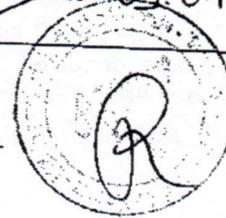
Immobile : Comune di MILETO (VV)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 18 - Particella 999

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 31/05/2018 *02.04.2002*

Elenco immobili

Comune di MILETO (VV) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 18 Particella 999 Subalterno -



Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 26/01/2001 - Registro Particolare 1395 Registro Generale 1751
Pubblico ufficiale SCORDAMAGLIA DOMENICO Repertorio 76702 del 22/01/2001
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali

MODULARIO
F. n. 496



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
350

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILETO Via ASSISI civ. 25

Ditta

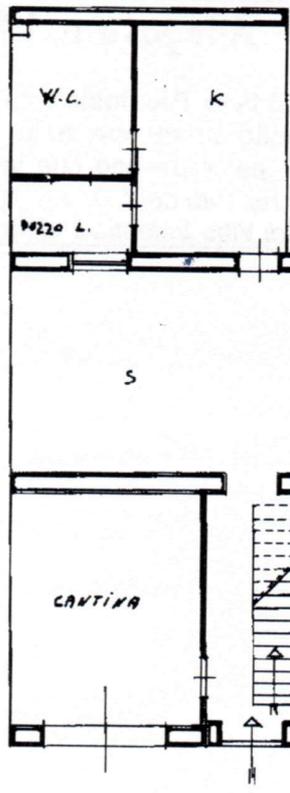
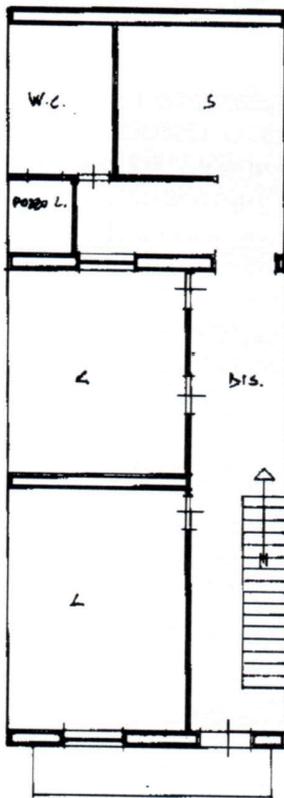
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

FOGLIO N° 18 PARTICELLA N° 351 sub -

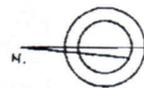
PRIMO PIANO H=2.85

PIANO TERRA H=2.85

ROMBOLA D.60



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/06/2018 - Comune di MILETO(F207) - < Foglio: 18 Particella: 999 > - Sub
VIA ASSISI n. 25 piano: T-1.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA
PIRO BIAGIO (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di CR
DATA 11.05.03
Firma:



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/06/2018

Data: 01/06/2018 - Ora: 09:29,08 Fine
Visura n.: VV0023128 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di **MILETO** (Codice: F207)
Provincia di **VIBO VALENTIA**
Foglio: 18 Particella: 999

Catasto Fabbricati
Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	999				A/3	2	7,5 vani	Totale: 147 m ² Totale escluse aree scoperte*: 145 m ²	Euro 309,87 L. 600.000	Variazione del 09/11/2015 - Inscrimto in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA ASSISI n. 25 piano: I-I;

TESTATO

N. [REDACTED] DATA ANAGRAFICI [REDACTED] DIRITTI E ONERI REALI [REDACTED]
 I. [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 bene personale
 ATTI [REDACTED] ATTO PUBBLICO) del 22/01/2001 protocollo n. 78625 Inscrizione in atti dal 13/03/2001 Repertorio n.: 76702 Rogante: SCORDAMAGLIA DOMENICO Sede: VIBO VALENTIA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 1395.1/2001)

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 8594

Tributi erariali: Euro 1,00

isura ordinaria

Richiedente: **CTU VALENTE GIUSEPPE TRIB. VV**

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/06/2018

Data: 01/06/2018 - Ora: 09.43.58 Segue
Visura n.: VV0023138 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di MILETO (Codice: F207)
Provincia di VIBO VALENTIA
Foglio: 18 Particella: 999

Catasto Fabbricati
NTESATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

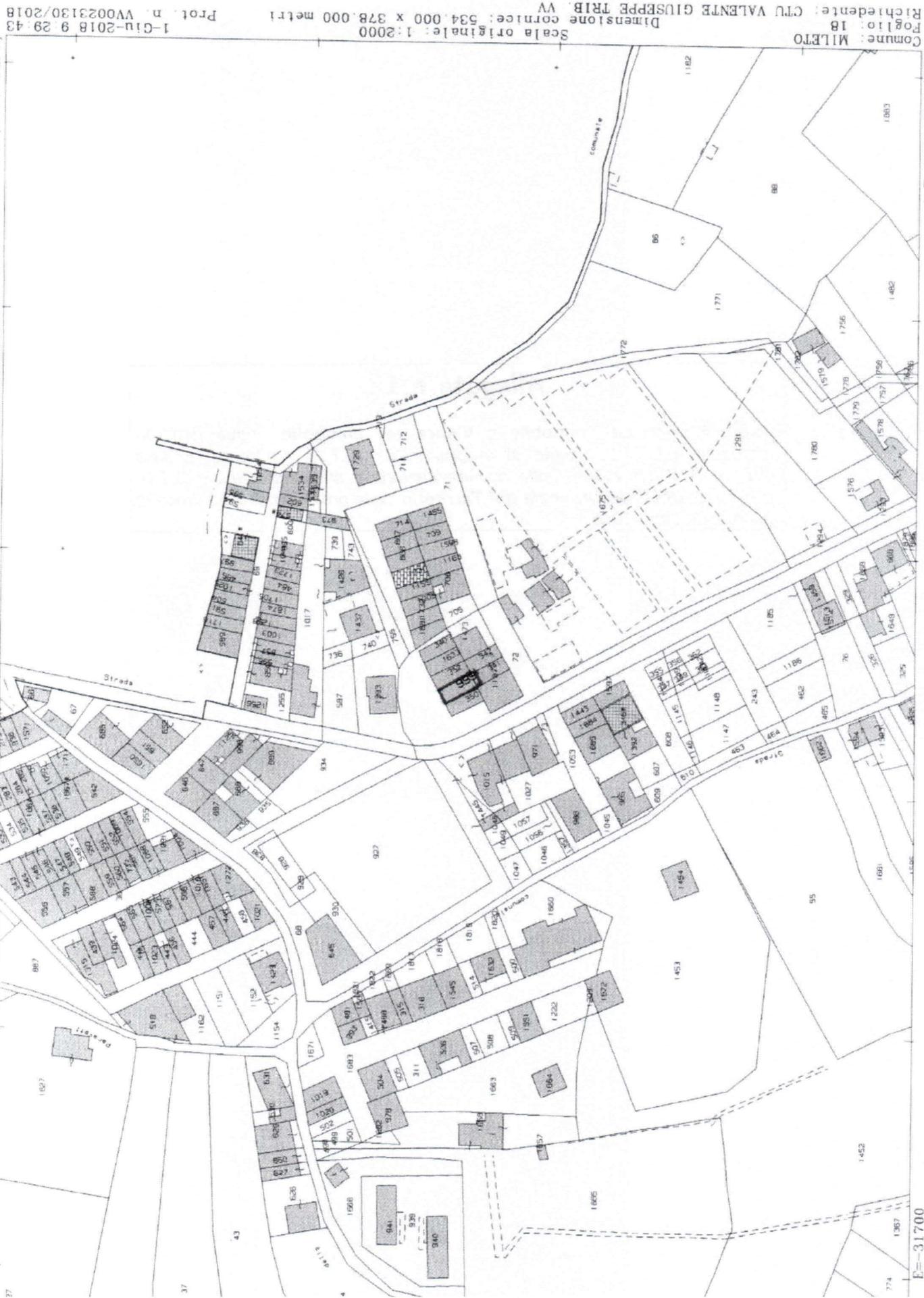
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		18	999			A/3	2	7,5 vani	Totale: 147 m ² Totale escluse aree scoperte** : 145 m ²	Euro 309,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
diritto										VIA ASSISI n. 25 piano: T-I;	
										Partita	3482
										Mod.	

Unità immobiliare dal 14/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		18	999			A/3	2	7,5 vani		Euro 309,87 L. 600.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
diritto										VIA ASSISI n. 25 piano: T-I;	
										Partita	3482
										Mod.	58

Unità immobiliare dal 14/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		18	999			A/3	2	7,5 vani		L. 750.000	COSTITUZIONE del 14/05/1993 in atti dal 08/09/1994 (n. 3506/1993)
diritto										VIA ASSISI n. 25 piano: T-I;	



Comune: MILETTO
 Foglio: 18
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Scala originale: 1:2000

1-Giu-2018 9 29:43
 Prot. n. VV0023130/2018

Allegato n.11

Estratto di Mappa riguardante la **particella n.999** del **foglio di mappa n.18** (C.T. – Catasto Terreni di Mileto (VV)). Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 1.giugno.2018

COMUNE di MILETO - Frazione PARAVATI
-Provincia di Vibo Valentia-
STRALCIO AEROFOGRAMMETRIA -scala 1:5.000-

IMMOBILE di cui alla Particella n.999 - Foglio di Mappa n.18
(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano di Mileto (VV))
di PROPRIETA' della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Via Assisi n.25 - 89852 MILETO (VV)

