

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA****Oggetto: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 12/2018**

R.G.E. – TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA,
 VERTENTE TRA BANCA NAZIONALE DEL
 LAVORO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] E [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dott. MARIO MIELE

Esperto Estimatore: ing. Ottaviano FERRIERI, con studio tecnico in Via
 Palmiro Togliatti, 70 – 89843 Sant'Onofrio (VV).



Giorno 5 giugno 2018, il signor Giudice dell'Esecuzione,
 dott. Mario MIELE, disponeva la nomina del sottoscritto,
 Ottaviano ing. Ferrieri, quale esperto estimatore
 (consulente tecnico d'ufficio) nella causa N. 12/2018 R.G.E. – Tribunale di
 Vibo Valentia, vertente tra Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal
 G.E., che di seguito si riportano integralmente:

- *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 dell/i bene/i all/i debitore/i;*

Studio Tecnico Φ8

Sede Fiscale: Via Abritti, 175 – 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ)

Sede operativa: Via Palmiro Togliatti, 70 – 89843 Sant'Onofrio (VV)

P.IVA 02637060795 - Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491 - Cellulare 3391719795

E-mail: ottaviano.ferrieri@studiof8.it – PEC: studiof8@pec.it – www.studiof8.it



• *AGGIORNARE* 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.

PROVVEDA quindi:

- 1) *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata all/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2) *A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 3) *A fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i, previo necessario accesso;*
- 4) *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 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 dell/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.*
- 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 degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese*





condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

14) Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, 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;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

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

PREMESSA

Allo scopo di rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:





- Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, servizi catastali, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;
- Svariate Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Vibo Valentia e Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia (VV) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico che riguardavano gli immobili esaminati;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Vibo Valentia (VV), al fine di farsi rilasciare copia della cartografia dell'area in cui ricadono i cespiti eseguiti;





- E' stato accertato che non esiste un regolamento di condomino e non sono a carico dei cespiti pignorati spese condominiali;
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Vibo Valentia e ██████████, allo scopo di attingere alle informazioni sul regime patrimoniale dei coniugi esegutati;
- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata dal custode giudiziario, dott.ssa avv. Elsa Ruscio.

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 dell/i bene/i all/i debitore/i;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva, in data 08/06/2018, alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Vibo Valentia, anche mediante portale telematico, per visionare il fascicolo di causa inerente la procedura esecutiva in oggetto, allo scopo di valutare la completezza dei documenti.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 12/2018 R.G.E. era corredata dalla seguente documentazione ipotecaria e catastale:

- ⇒ Certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, datata 13 aprile 2018;
- ⇒ Estratto del foglio di mappa N. 48, particella N. 1779 del Comune di Vibo Valentia (VV).

Lo scrivente, altresì, a partire dall'08/06/2018





effettuava i necessari accessi presso l'agenzia delle entrate di Vibo Valentia, allo scopo di estrarre copia dei documenti catastali ed ipocatastali dei beni esegutati, verificando, inoltre, la corrispondenza degli stessi in termini di quote di proprietà in capo ai soggetti esegutati, con riferimento a quanto contenuto nella trascrizione di riferimento.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

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

Dopo aver prestato fedele giuramento, innanzi al funzionario, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia, anche mediante portale telematico, e visionava il fascicolo di causa ascrivibile alla procedura esecutiva N. 12/2018 R.G.E..

Individuati i soggetti implicati nella causa in oggetto, in data 08/06/2018, inviava agli stessi comunicazioni ufficiali tramite raccomandate A.R. o pec (ai procuratori legali), con le quali fissava, in accordo con il custode giudiziario avv. Elsa Ruscio, il sopralluogo dei cespiti esegutati, da svolgersi il 19 giugno 2018, alle ore 15:30 **(vedi allegato K)**.

Nel giorno e nell'ora statuita all'incontro, nella frazione di Piscopio, Comune di Vibo Valentia (VV) - Via Emilia (terza traversa), 17 presso l'appartamento esegutato, collocato al piano terzo di uno stabile multipiano, corredato da un sottotetto al quale è direttamente





collocato dall'interno, erano presenti: il signor [REDACTED], parte in causa, l'avvocato Elsa Ruscio, custode giudiziario, il geometra [REDACTED] ed il geometra [REDACTED], personali collaboratori dello scrivente ed il sottoscritto **(vedi allegato K)**.

Sul posto, si procedeva al rilievo grafico e fotografico del cespite, agevolati dalla parte convenuta ed, inoltre, si chiarivano i termini della procedura, nonché si cercava di acquisire quante più informazioni inerente il cespite, in particolare, e l'intero fabbricato, in generale **(vedi allegato K)**.

Ottemperato al rilievo dell'unità immobiliare si riteneva di poter concludere il sopralluogo alle ore 17:00; il verbale veniva firmato dai presenti **(vedi allegato K)**.



QUESITO N. 2

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

Nella procedura esecutiva N. 12/2018 incardinata dal Verbale di Pignoramento Immobili del 03/04/2018, R.P. N. 1450, R.G. N. 1691, derivante da atto giudiziario, del 12/01/2018, Rep. 51, emesso dal Tribunale di Vibo Valentia (VV), consta in un unico bene ubicato in via Emilia (terza traversa) - frazione di Piscopio, nel Comune di Vibo Valentia (VV).

La procedura esecutiva si esplica contro i coniugi: [REDACTED]

[REDACTED] nato il [REDACTED], a [REDACTED] (VV), C.F.

[REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a





██████████ C.F. ██████████ coniugati in regime di comunione legale e pignorati per la quota di 1/2 pro-indiviso ciascuno **(vedi allegato E).**

Di seguito viene indicato il compendio immobiliare esecutato, così per come indicato nel verbale di pignoramento:

Unità negoziale n. 1

*1) Comune F357 - Vibo Valentia (VV), Catasto F., Foglio 48, P.lla 1179, Sub. 7, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 7 vani, Traversa Emilia, Piano 3 **(vedi allegato E).***

Il bene staggito è pervenuto ai coniugi ██████████ e ██████████ attori esecutati, giusta atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Faccioli dell'07/07/2006, rep. N. 64796, raccolta N. 14840, registrato a Vibo Valentia il 13/07/2006, al N. 1529, serie 1T e trascritto a Vibo Valentia il 14/07/2006, R.P. N 4463, R.G. N 5385 **(vedi allegati E, F).**

Nell'atto suddetto, la parte venditrice risultava essere la signora ██████████ nata il ██████████ a ██████████, C.F. ██████████ vedova **(vedi allegati E, F).**

Al momento dell'acquisto il cespite era identificato al catasto fabbricati di Vibo Valentia (VV) al foglio di mappa N. 50, P.lla 693, sub. 9, categoria A/3 - "abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani, Traversa Emilia, piano 3; le vicissitudini catastali del bene saranno spiegate a seguire **(vedi allegati D, F).**

Ai fini della continuità ventennale della proprietà del bene, la





parte venditrice dichiarava che quanto ceduto era ad essa pervenuto in virtù di atto di successione dei genitori: ██████████, apertasi a Piscopio di Vibo Valentia il 15 maggio 1989 e denunciata presso l'ufficio del registro di Roma nell'anno 1989, al N. 42 vol. 18557, ed integrata in data 24 maggio 2001, al N. 9 vol. 196, e ██████████ ██████████ apertasi in Roma in data 25 novembre 2000 e denunciata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6, in data 24 maggio 2001, al N. 8 vol. 196, ed integrata in data 5 marzo 2002, al N. 40 vol. 324 **(vedi allegato F).**

Seguiva la successiva assegnazione divisionale con atto a rogito del notaio Pasquale Faccioli del 28 aprile 2006, repertorio N. 64.307, registrato a Vibo Valentia il 12 maggio 2006 e trascritto presso l'agenzia delle entrate di Vibo Valentia il 16 maggio 2006 al N. 3211 R.P. **(vedi allegato F).**

Come esponeva puntualmente e precisamente il custode giudiziario, dott.ssa avv. Elsa Ruscio, nella sua relazione preliminare, dall'ispezione effettuata sull'immobile riportato al foglio di mappa N. 48, particella N. 693, sub. 9 (precedente identificazione catastale del bene staggito, per come si dirà), nonché dall'ispezione ipotecaria effettuata "per soggetto" su ██████████ è emersa la trascrizione del 02/02/2009, R.P. N. 416 e R.G. N. 590, del certificato della denunciata successione effettuata presso l'ufficio del registro al N. 42 vol. 18557 del 10/12/2001 (riferita a ██████████ e sopra indicata) **(vedi allegato E).**

Dall'ispezione ipotecaria effettuata su ██████████ (dante





causa della venditrice), presso la Conservatoria di Catanzaro, non sono state reperite note, in quanto il titolo di provenienza dell'immobile riportato in C.T. al foglio 48, particella 693, superficie 815 mq, che ha originato il successivo ente urbano fgl. 48, p.lla 1179 (dalla visura catastale storica risalente al 1976), è precedente al periodo di informatizzazione (01/01/1989).

Tanto è risultato dall'indagine effettuata sulla Conservatoria di Catanzaro sulla Sig.ra [REDACTED]

Dalla documentazione in atti, nonché da quella ulteriormente acquisita dagli ausiliari del G.E., pertanto, non risulta sia stata effettuata la trascrizione dell'accettazione di eredità della venditrice, né la trascrizione del certificato della suindicata denunciata successione della Sig.ra [REDACTED]

Tanto al fine di far valutare all'Ill.mo G.E. la necessità di un'eventuale integrazione della documentazione (utile a garantire la continuità delle trascrizioni), ove il Giudice non ritenesse che la documentazione agli atti consenta, comunque, di porre in vendita il bene, considerato, peraltro, che dalla stessa è possibile ricostruire la storia dell'immobile emergendo la titolarità nel ventennio anteriore all'atto di acquisto dalla dante causa dei debitori (apertura di successione del signor [REDACTED] del 1989) e potendosi considerare l'atto divisionale del 2006 ed il successivo atto di compravendita, atti dispositivi implicanti un'accettazione tacita dell'eredità **(vedi allegato F)**.

Estremamente complessa e tortuosa è la cronistoria catastale





del cespite pignorato; attualmente il bene è censito al catasto urbano di Vibo Valentia, al foglio di mappa N. 48, particella 1179, sub. 7, z. c. 3, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 150 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 143 m², rendita € 238,60, traversa Emilia, piano 3 (vedi allegato D).

L'attuale identificazione catastale scaturisce, così per come riportato nella visura, da: *"Variazione del 17/02/2016 protocollo n. VV0006557 in atti dal 17/02/2016 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1242.1/2016)" (vedi allegato D).*

La precedente identificazione catastale dell'alloggio era la seguente: catasto urbano di Vibo Valentia, al foglio di mappa N. 50, particella 693, sub. 9, z. c. 3, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 150 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 143 m², rendita € 238,60, traversa Emilia, piano 3 (vedi allegato D).

I dati scaturivano da: *"Variazione del 18/03/2006 protocollo N. VV0015718 in atti dal 18/03/2006 Var Rettifica D'Ufficio (N. 5907.1/2006)" (vedi allegato D).*

Questa identificazione catastale è corrispondente a quanto riportato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Faccioli dell'07/07/2006, rep. N. 64796, con il quale i coniugi [REDACTED] acquistavano il cespite, all'attualità pignorato (vedi allegato F).





Ma non è finita, al 19/09/1990 – classamento automatico in atti - il medesimo bene era identificato al catasto urbano di Vibo Valentia, al foglio di mappa N. 48, particella 693, sub. 9, z. c. 3, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 1, consistenza 7 vani, rendita £ 539.000, traversa Emilia, piano 3 **(vedi allegato D)**.

In sostanza, il cespite pignorato è stato inizialmente classato al foglio 48, poi d'ufficio divenuto 50, e successivamente (si spera definitivamente) ancora 48 **(vedi allegato D)**.

Identico discorso per la particella che da 693 è divenuta (si spera definitivamente) 1179; ma c'è di più anche il subalterno è variato, dall'originario 9 è divenuto, oggi, 7 **(vedi allegato D)**.

Tutte queste variazioni, anche se non hanno inciso sull'identificazione del bene pignorato, hanno creato non poca confusione tra la planimetria catastale agli atti, l'estratto del foglio di mappa, l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili; infatti, non si trova alcun documento che reca l'univoca identificazione, ma secondo il momento della redazione, hanno identificativi differenti **(vedi allegato D)**.

Allo scopo di accertare con precisione il regime patrimoniale dei soggetti, lo scrivente avanzava istanza formale all'ufficio di stato civile del Comune di Vibo Valentia (VV), in data 08/06/2018, allo scopo di ottenere la copia dell'estratto dell'atto di matrimonio in questione **(vedi allegato I)**.

In data 12/06/2018, l'ufficio dello stato civile del Comune di Vibo Valentia inviava l'estratto per riassunto dai registri degli atti di





matrimonio precisando, però, che non si trattava dell'originale **(vedi allegato H)**.

Si reiterava, pertanto, la domanda all'ufficio di stato civile del Comune di [REDACTED] in data 12/06/2018, il quale prontamente produceva il documento richiesto **(vedi allegato H)**.

Dalla lettura dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio si evince che i coniugi esegutati, ossia i signori: [REDACTED]

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]), C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] contraevano matrimonio presso il Comune [REDACTED] giorno 29 dicembre 1996 **(vedi allegato I)**.

A corredo dell'estratto di matrimonio, identificato nel registro dell'anno 1996, N. [REDACTED] II, serie A, non era presente alcuna annotazione; è chiaro, pertanto, che il regime scelto dai coniugi era quello della comunione legale **(vedi allegato I)**.

Pertanto, avendo verificato la perfetta coincidenza tra quanto indicato nel pignoramento e quanto riportato nell'estratto di matrimonio, si procede alla descrizione dei bene interessato; in particolare, così per come appurato in occasione del sopralluogo ed, in special modo, tenuto conto della conformazione geometrica dello stesso, dalle varie analisi effettuate e dagli studi inerenti il cespite esegutato, d'ora in poi l'immobile sarà identificato come "**LOTTO UNICO**".

Con attinenza al bene sopra identificato, dalle indagini





effettuate in loco, e dai responsi delle verifiche eseguite, i confini risultano essere i seguenti:

LOTTO UNICO - FOGLIO 48, PARTICELLA 1779, SUB. 7

Nord →	Ingresso, scala comune subalterno 1 - b.c.n.c. - terza traversa via Emilia
Est →	Subalterno 13 di altra ditta (a due livelli, piano terzo e quarto)
Sud →	Traversa ed altre ditte
Ovest →	Terza traversa via Emilia e particella 629



QUESITO N. 3

Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso.

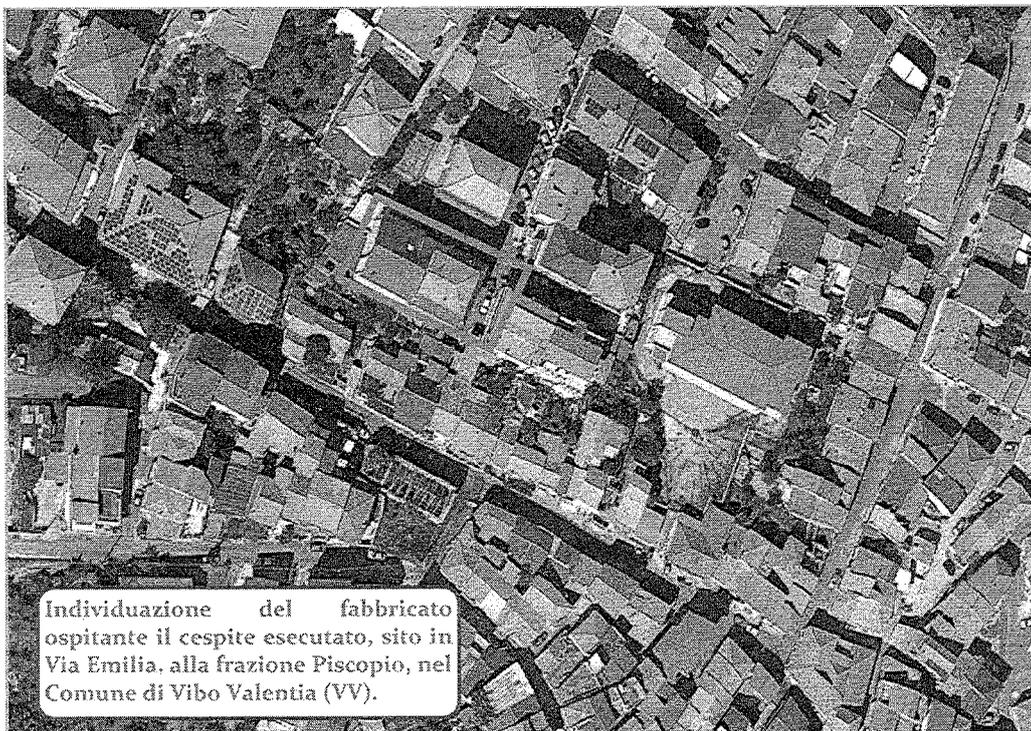
Dalle molteplici ricerche compiute, nonché dai riscontri effettuati, si è appurata una perfetta coerenza con gli atti esecutivi, sebbene, per come detto il cespite è caratterizzato da una vicissitudine inconsueta per quanto attiene alla cronistoria catastale.

Occorre confermare, infatti, che esiste una completa corrispondenza con quanto riportato nel verbale di pignoramento del 03/04/2018, R.P. N. 1450, R.G. N 1691, derivante da atto giudiziario, del 12/01/2018, Rep. 51, emesso dal Tribunale di Vibo Valentia (VV), ed incardinato alla procedura esecutiva N. 12/2018 R.G.E., con quanto accertato dallo studio dell'estratto del foglio di mappa, dalle visure catastali, sia per "soggetto", sia per "immobile" e sia da quanto restituito sulla planimetria catastale **(vedi allegati D, E).**





Così come esposto più volte in precedenza, l'edificio ospitante l'unità immobiliare oggetto d'indagine, è collocato nella terza traversa di via Emilia, al civico N. 17, nell'abitato di Piscopio nel territorio di Vibo Valentia (VV).



La frazione o località di Piscopio dista 1,97 chilometri dal comune di Vibo Valentia di cui essa fa parte e sorge a 374 metri sul livello del mare.

La strada che un tempo collegava (e collega ancora) Vibo Valentia (già Hipponion e poi Monteleone) con Piscopio, era denominata "via dei marrani", come si rileva da alcune carte storiche risalenti al Seicento.

In sostanza, per come rileva lo storico Vito Capialdi di Monteleone (appartenente ad una famiglia marranzata), Piscopio era il ghetto di Vibo.

Molte notizie storiche riguardanti Piscopio sono andate





volutamente perse, a volte la Chiesa distruggeva o celava le notizie sugli ebrei delle Giudecche.



Questo piccolo centro, ancor prima dell'anno mille, ebbe a costituire quello che tra il cinquecento e seicento verrà poi ad essere chiamato e

additato come "ghetto ebraico".

E' ancora viva la presenza se non fisica nei nomi, nei nomignoli ed addirittura nella toponomastica del borgo vibonese.

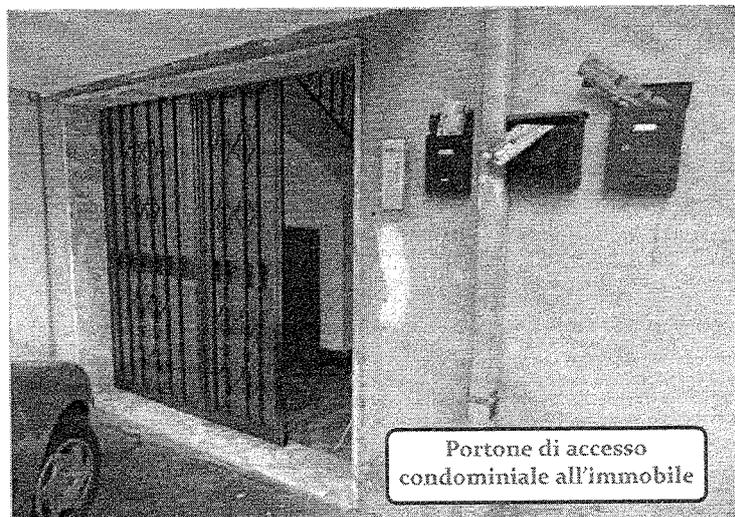
La presenza notevolissima di cognomi ebraici, come [REDACTED]

[REDACTED]

altri ancora, quasi tutti si può dire, compresi [REDACTED]

[REDACTED] ecc.

Tuttavia a cavallo tra 600 e 700 vennero affidate terre della chiesa in concessione agli ebrei e nel corso del



seicento, in questo piccolo centro, si tennero ben tre sinodi diocesani, dottrinali e pedagogici.





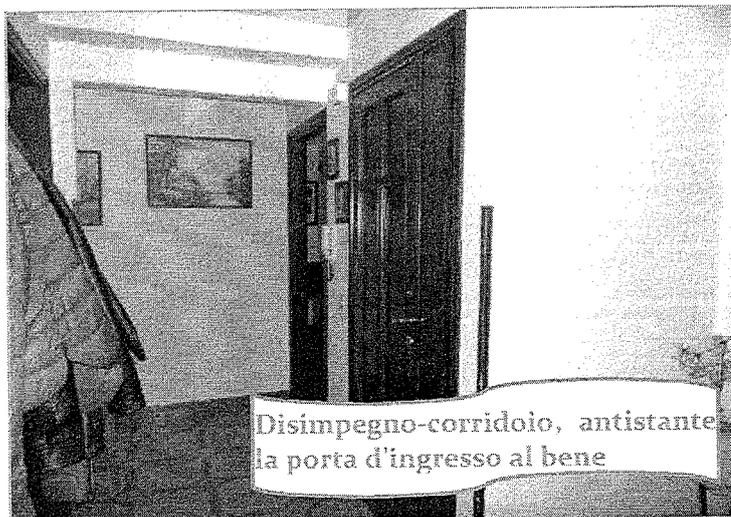
Il termine "Piscopio", infatti secondo il Rollfs vuol indicare luogo di amministrazione vescovile.

Nel settecento, con l'instaurarsi del laicismo illuministico,



si ebbe poi a formare la classe sociale dei piccoli proprietari e possidenti, all'interno del latifondismo nobiliare così le terre di Piscopio furono affidate ai marrani i quali erano costretti a storpiare anche i loro nomi.

Nell'ultimo censimento del 2011, nella frazione o località di Piscopio risiedevano duemilacentotrentatrè abitanti, dei quali milletredici sono maschi e i restanti millecentoventi femmine, sono presenti, inoltre, complessivamente 566 edifici, dei quali solo 504 utilizzati.



L'area in cui ricade l'immobile è raggiungibile muovendosi dalla Città di Vibo Valentia, mediante la S.P. N. 14,

oppure, dall'uscita autostradale di Serre mediante la S.S. N. 182,





giunti nel centro abitato di Piscopio la S.P. N. 14 è nomata via Varelli,



salotto, collocato nell'estremità Nord - Ovest del piano

si svolta, quindi su via Firenze ed, infine, su via Emilia intercettando la terza traversa.

Il fabbricato condominiale che

ospita l'unità immobiliare pignorata è ubicato sulla sinistra; trattasi di un edificio a tre piani fuori terra oltre piano mansardato (o sottotetto), ospitante due alloggi per livello, separati dalla scala condominiale, al quale è affiancato, sulla sinistra, porzione Est, un altro palazzo identico.

Lo stato di conservazione del complesso edilizio, per quanto attiene l'esterno, è accettabile, in particolare l'edificio "gemello" è stato recentemente mantenuto nel suo complesso e ha migliori finiture per quanto attiene le parti comuni, mentre il fabbricato che

ospita il cespite pignorato è caratterizzato da un buon livello di finiture per quanto attiene al piano secondo e terzo



Camera da letto matrimoniale, posta nell'estremità Nord - Est del piano terzo

(cespite pignorato), mentre il piano terra e primo non è stato





ristrutturato da tempo e si presenta senza pittura esterna e con evidenti dissesti ai frontalini ed alle mantovane; anche il corpo scale comune (con riguardo sempre all'esterno), necessita di manutenzione ordinaria.



Infine, il livello sottotetto (pertinenza esclusiva del cespite pignorato), sebbene in discreto stato di conservazione (in relazione all'uso) non è stato pitturato e la copertura è in eternit con lastre sane, complete prive di sfaldature, per come si preciserà a seguire.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato, con fondazioni continue del tipo diretto a trave rovescia poggiate su letto di calcestruzzo magro, solai di piano in latero-cemento dello spessore di cm 20 (cm 16 di laterizio + cm 4 di caldana armata); il



tetto di copertura ha struttura portante in acciaio, non spingente, a due falde con manto in lastre di "eternit", presumibilmente

contenete amianto, tamponatura esterna in muratura di mattoni forati





disposti a cassetta con intercapedine isolante, tramezzatura interna in



muratura di mattoni forati posti di coltello ed incollati con malta di cemento.

L'accesso condominiale (per la porzione di

fabbricato, lato Ovest, che ospita l'unità immobiliare pignorata) si esplica dal portone comune collocato al disotto dello sbalzo del pianerottolo intermedio delle scale (sporgente dal corpo principale), lato Nord del fabbricato.

L'uscio, regolato da un infisso in alluminio di mediocre qualità, sfinestrato con inserti in vetro, recante sulla destra il citofono condominiale e le cassette della posta, apre sul corpo scale, identificato al catasto fabbricati di Vibo Valentia (VV) al foglio di mappa N. 48, Particella 1179, sub. 1, natura "scala - bene comune non censibile", piano T-1-2-3 (vedi allegato D).

L'assito di calpestio, al piano strada, è posto ad un'altezza



leggermente superiore rispetto al vasto marciapiede, che si estende





tra l'edificio e la sede stradale e che prosegue lungo tutto il lato prospiciente la terza traversa di Via Emilia, zona Est dell'edificio.



L'atrio

comune, piuttosto angusto, largo quanto le due rampe di scale e lungo il giusto per contenere la proiezione della

scalinata, è pavimentato con mattonelle in maiolica di mediocre qualità; il rivestimento della scala è in marmo di due differenti qualità, chiaro per le pedate, e scuro per le alzate e per il battiscopa.

Il corrimano e la ringhiera sono in ferro di discreta qualità; il vano scale è dotato di un piccolo ripostiglio al piano terra (ricavato al disotto della prima rampa), di finestre ricavate per ogni ballatoio (aperte sulla parete perimetrale esterna, lato Nord), non esiste ascensore.

Al piano terzo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, a due



battenti, di accettabile fattura collocata dirimpetto alla rampa di scale in salita.





Solcata la porta d'ingresso si giunge in un articolato corridoio, dal quale si dipanano gli accessi ai vari ambienti.

A sinistra dell'ingresso, settore Nord-Est, è collocata la stanza da letto



matrimoniale, corredata da balcone che si affaccia al disopra dell'ingresso condominiale.

Continuando, in senso orario, è situata una stanza da letto provvista di finestra che affaccia all'interno del soggiorno (ex terrazzo), un piccolo vano adibito a studio, un bagno dotato di finestra, ed il soggiorno, corredata da balcone, che si estende su tutta la parete Ovest dell'alloggio.



zona soggiorno-living, cucina e ripostiglio e dotato di una copertura in lastre di eternit.

Tramite una scala in ferro si accede al sottotetto che funge da





copertura dell'originario corpo dell'immobile (zona Nord).



Il detto sottotetto non risulta accatastato, ed è adibito a zona deposito e lavanderia e vi è presente un bagno; l'accessorio,

inoltre, è dotato di un balcone ricavato sulla parete Nord (ingresso comune).

Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato accettabile ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

Il pavimento dell'alloggio è realizzato con mattonelle in ceramiche o gres, di diversa forma e foggia, nel complesso di accettabile fattura.

La cucina ed il bagno sono rivestiti fino a due metri con mattonelle in ceramiche di buona qualità; anche il servizio igienico ricavato nel sottotetto presenta pavimentazione in maiolica e rivestimento alle pareti dello stesso materiale.

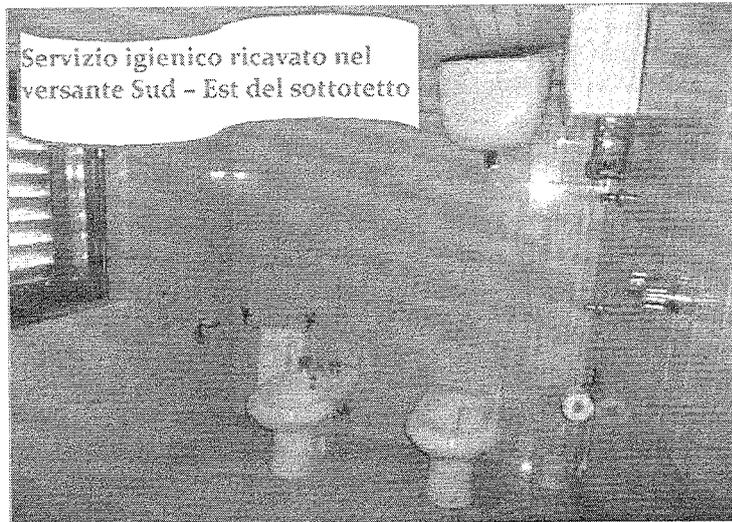
Il sottotetto, inoltre, è pavimentato con un pavimento in gres di mediocre qualità; infine, il balcone al piano terzo è rivestito con gres di buona qualità, provvisto, inoltre, di ringhiera metallica, gocciolatoio in marmo e frontalino protetto con una lamiera in alluminio, mentre l'aggetto al piano quarto (sottotetto) è rivestito con gres di discreta qualità, ringhiera in ferro, gocciolatoio in marmo e





frontalino provvisto di lamiera di protezione in lamiera.

Gli infissi esterni sono in legno per quanto attiene al corpo principale della casa, ossia l'originario impianto (ad eccezione, quindi



della zona cucina e living), dotati di tapparelle in plastica a rullo, mentre sono in alluminio, di qualità dozzinale, per quanto attiene alla zona soggiorno, cucina e sottotetto; le porte interne sono in legno tamburato, di accettabile qualità e discretamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali, seppure vetusti; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è garantito, al piano terzo (abitazione) dalla stufa a legna presente nella zona living, mentre il sottotetto è sprovvisto di riscaldamento; non è stata notata la presenza di radiatori o climatizzatori nell'abitazione.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il lotto in esame è caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche **(vedi allegato A, B, C):**

PIANO	ZONA	Superficie Commerciale
-------	------	------------------------





Piano Terzo $H= 2,70\text{ m}$	Abitazione	146,90 mq
	Balconi	23,10 mq
Piano Sottotetto $H_{min}= 1,75\text{ m}$ $H_{max}= 2,85\text{ m}$	Sottotetto (piano quarto)	98,28 mq
	Balcone	4,38 mq



QUESITO N. 4

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

In occasione del sopralluogo tenutosi in data 19 giugno 2018 presso l'unità immobiliare eseguita collocata al piano terzo di un fabbricato a maggiore consistenza, corredata da un locale sottotetto al quale è direttamente collegata dall'interno della medesima, ubicato in via Emilia (terza traversa) nella frazione di Piscopio, nel Comune di Vibo Valentia (VV), il sottoscritto, oltre ad eseguire il rilievo grafico e fotografico dello stesso, ne accertava lo stato d'occupazione.

Da quanto constatato in loco, nonché dalle spontanee dichiarazioni della parte eseguita, è emerso che attualmente l'unità immobiliare pignorata è utilizzata come prima abitazione da parte dei coniugi: [REDACTED] e [REDACTED] entrambi eseguiti, insieme ai due figli, [REDACTED]

In più, si è attestato che il fabbricato ove è collocato il cespite in questione non risulta costituito in condominio, seppur le unità immobiliari in esso presenti, appartengano a diverse proprietà.

Pertanto, relazionare in merito ad eventuali spese condominiali scadute o da saldare, nonché, sull'esistenza di un regolamento, risulta irrilevante; le spese che interessano l'intero fabbricato, infatti,





vengono suddivise bonariamente tra i vari conduttori, i quali, limitatamente all'area di pertinenza dell'appartamento, provvedono alla manutenzione degli ambienti interni.

Infine, sono da escludersi "ingerenze" con altre ditte poiché il cespite pignorato è totalmente confinato, con accesso esclusivamente dal corpo scala comune (sub. 1) **(vedi allegato D)**.

Al fine di rispondere approfonditamente al quesito avanzato il sottoscritto provvedeva, altresì, alla determinazione del canone di locazione per il cespite in esame.

In particolare, lo scrivente sulla scorta delle misurazioni effettuate e della determinazione della superficie calcolata con riferimento alla Norma UNI 10750 ed il D.P.R. N. 138/98 allegato C, in relazione alla tipologia edilizia, all'ubicazione, al pregio della casa, degli accessori ed alla tipologia, faceva riferimento ai "valori di locazione" forniti dall'agenzia del territorio, che per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" (ossia la categoria coincidente con l'unità immobiliare in esame) nella zona "D6 - Periferica/PISCOPIO, NASARI, MESIMA, PALERMO" del Comune di Vibo Valentia (VV), microzona catastale n. 0, offre dei "valori di locazione €/mq x mese" variabili da un minimo di 2,00 ad un massimo di 2,90 considerando la superficie lorda.

Avendo calcolato la superficie complessiva dei beni (vedi risposta al quesito N. 14) pari a mq 195,28, i canoni varieranno da un minimo di euro/mese 390,56, ad un massimo di euro/mese 566,31





(vedi allegato K).

In conclusione, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, ma soprattutto della tipologia edilizia del cespite (vedi risposte ai quesiti) nonché per eventuali spese insolute si ritiene che nel caso di un contratto transitorio il canone probabile di mercato sia pari ad **euro 300,00 mensili anticipati.**



QUESITO N. 5

Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare: domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione); Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici; Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto.

L'edificio seppur collocato nel centro abitato è dotato di spazi ed autonomia; la terza traversa di via Emilia, infatti, è caratterizzata da un'ottima carreggiata capace di garantire il normale flusso di traffico, a due direzioni, oltre ad ospitare eventuali autoveicoli in sosta.

Semmai il problema della viabilità è legato alla conformazione dell'abitato di Piscopio che risente di un'edificazione disordinata e per certi versi "selvaggia", caratterizzato da strade strette e anguste delimitate da alti palazzi, a volte in mediocre stato di manutenzione, che rendono l'ambiente non propriamente curato.

Come detto, il pignoramento coinvolge il sottotetto annesso, in





modo esclusivo, all'appartamento allocato al terzo piano.

Sul titolo di proprietà mediante il quale il bene pignorato è pervenuto ai coniugi [REDACTED] attori eseguiti, ovvero l'atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Faccioli del 07/07/2006, rep. N. 64796, in merito al citato sottotetto non è riportato alcunché; bisogna anche precisare, però, che sulla planimetria catastale agli atti, datata 18/10/1985, è chiaramente riportata la scala di collegamento con il sottotetto (a voler significare la correlazione tra l'appartamento e la soffitta); purtroppo non è stata consegnata la documentazione urbanistica che avrebbe potuto chiarire tale aspetto determinante ai fini di una redazione di perizia precisa e puntuale **(vedi allegati D, F)**.

Il tetto di un edificio, come noto, è la sua parte di copertura; il tetto, propriamente inteso, si compone di almeno una superficie inclinata, molto più spesso le superfici sono due e il punto di giunzione è detto colmo del tetto.

L'art. 1117 del codice civile annovera questa parte dell'edificio tra i beni condominiali, ciò vuol dire che, salvo diversa indicazione degli atti d'acquisto, il tetto dev'essere considerato in proprietà comune tra tutti i condòmini o quanto meno tra i condòmini che ne traggono utilità nel caso di condominio parziale (art. 1123, terzo comma, c.c.).

Le spese per la manutenzione di una parte comune dell'edificio sono sempre a carico di tutti i condòmini, in ragione dei millesimi di





proprietà, salvo differente accordo.

Esistono delle ipotesi, si pensi all'ascensore ed al lastrico solare, rispetto alle quali la legge prevede una ripartizione differente delle spese manutentive in ragione dell'uso che se ne possa fare da parte dei condòmini (art. 1124-1126 c.c.); il tetto non rientra in questo novero a meno che non si tratti di tetto di proprietà esclusiva, in quanto in tal caso andrebbe equiparato ai lastrici.

Ora, nel caso in esame si potrebbe intendere (ma bisogna considerare che sul titolo di proprietà non è riportato alcunché) che la proprietà del tetto è esclusiva proprietà della ditta pignorata.

In tal caso le spese di manutenzione del tetto si ripartiscono nel seguente modo: un terzo va a carico del proprietario del tetto mentre gli altri due terzi andranno ripartiti, secondo millesimi, tra tutti gli altri condòmini ai cui appartamenti il tetto serve da copertura.

A riguardo, infatti, si applica la norma del codice civile relativa al lastrico solare (art. 1126 cod. civ.).

A meno della problematica "sottotetto" sono da escludersi "ingerenze" con altre ditte, altresì, poiché l'appartamento investigato, è totalmente confinato con accesso esclusivamente dal pianerottolo a livello.

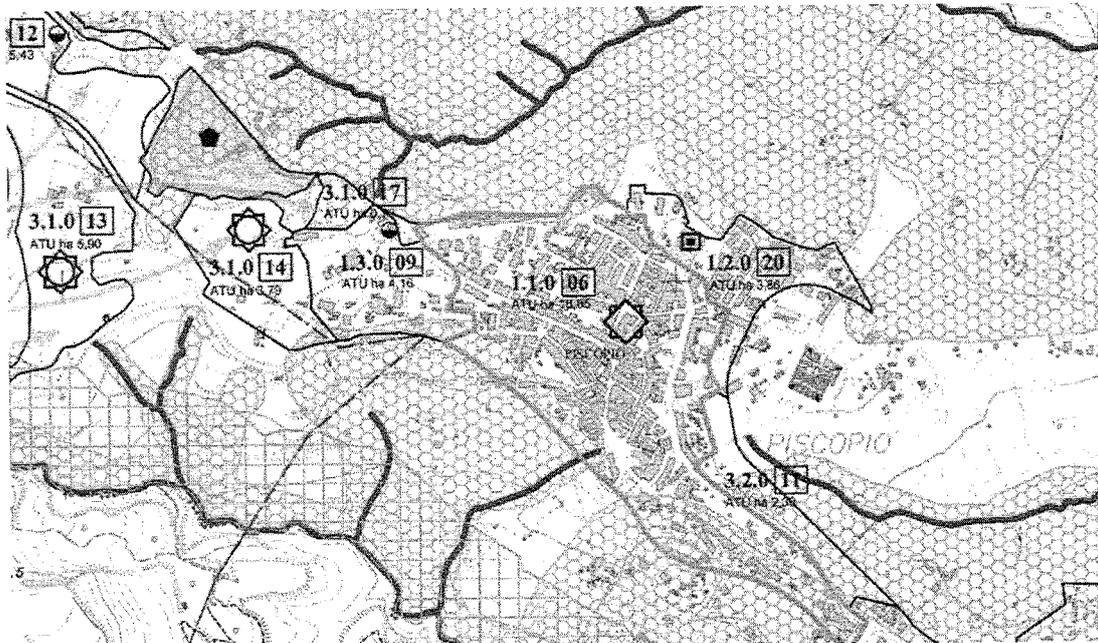
Trattandosi di un'unità immobiliare afferente ad un edificio di estesa metratura edificato a partire dagli anni '70 del XX° secolo, non ricade nei casi in cui i vincoli urbanistici possano incidere in modo consistente, anche perché il palazzo condominiale è escluso da qualsivoglia vincolo storico, culturale o archeologico e, di converso,





anche il lotto in esame.

Dal punto di vista urbanistico, secondo l'adottato Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Vibo Valentia (in esecuzione alla Deliberazione di Consiglio Comunale, N. 84 del 05/12/2014, con la quale è stato adottato il Piano Strutturale Comunale con annesso Regolamento Edilizio ed Urbanistico, in ottemperanza all'art. 27, comma 4bis della L.R. 19/2002 e ss.mm.ii., l'area in cui trova collocazione l'edificio condominiale che ospita il



cespite esecutato, si colloca nell'ATU: "1.1.0 - ATU del tessuto orientato prevalentemente alla conservazione della città antica" (**vedi allegato H).**

Nel particolare, l'articolo 48 del collegato R.E.U. (Regolamento Edilizio Urbano), determina le seguenti classificazioni del territorio e le relative prescrizioni: "Articolo 48 - *Classificazione degli ATU - 1* Gli ATU hanno la seguente classificazione descrittiva: ATU prevalentemente orientati al consolidamento e alla conservazione della città; ATU prevalentemente orientati al





consolidamento della città recente; ATU prevalentemente orientati alla trasformazione e al completamento della città in formazione; ATU prevalentemente orientati allo sviluppo dell'attività produttiva nel settore agricolo – forestale, diretta, indotta e complementare; ATU prevalentemente orientati a completare e sviluppare la conservazione delle aree naturalistiche; ATU prevalentemente orientati a sviluppare le attività artigianali; industriali e complementari a loro servizio; ATU prevalentemente orientati allo sviluppo delle attività commerciali e complementari a loro servizio; ATU prevalentemente orientati allo sviluppo delle attività terziarie - turistiche e complementari a loro servizio; ATU di qualificazione urbanistica per la città costruita prevalentemente in forma illegale. Nel seguito sono indicate, con riferimento alla identificazione cartografica; le varie tipologie con la sigla "0.0.0" in cui il primo numero indica la categoria di classificazione, il secondo la tipologia in base alla densità; il terzo invece fa esclusivo riferimento al disegno cartografico dove è seguito da un quadratino con dentro un numero il quale numera progressivamente gli ATU con la medesima tipologia. Negli ATU produttivi di nuova formazione la numerazione progressiva è preceduta dalla sigla che identifica la tipologia della produttività" **(vedi allegato H).**

In particolare, per come visto, l'edificio condominiale ricade nell'ATU 1.1.0 del tessuto orientato prevalentemente alla conservazione della città antica regolato dall'articolo 49 del citato REU, che specificatamente prescrive: "Articolo 49 - ATU prevalentemente orientati alla conservazione della città consolidata antica – 1. La città consolidata antica (sigla di identificazione cartografica 1.1.0) comprende la città realizzata mediamente fino agli anni '50 sia in riferimento a Vibo centro sia alle frazioni





geografiche comunali, nonché agli immobili sparsi avente valore identitario storico. Nella città consolidata antica è compreso anche il nucleo antico storico della vecchia Vibo città secondo la deliberazione di Giunta Regionale n. 44 de 10/02/2011, che definisce l'Elenco dei centri storici calabresi o degli insediamenti storici minori" individuato nel Q.C. tav. 2 SCP (sistema culturale e del paesaggio) annesso al Documento Preliminare del PSC. 2. Per l'ambito della città consolidata antica il PSC individua la perimetrazione e le specifiche politiche al fine di garantire la corretta tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio di valore storico-culturale, attraverso la ridefinizione del nucleo urbano e territoriale dei tessuti che lo compongono e secondo i criteri minimi fissati dall'art. 3, 4 e 5 del "disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito" di cui alla deliberazione della Giunta Regionale del 26 aprile 2012, N. 166. 3. Il PSC e l'annesso Quadro Conoscitivo; relativamente alla relazione e al sistema culturale e del paesaggio Tav. 2 SCP e Tav. 3 SCP; caratterizza e individua gli immobili ai sensi dell'art. 15 e 16 della legge regionale del 10 agosto 2012, n. 35. 4. Interventi ammessi e regole sono quelli indicati nel citato disciplinare di cui al precedente comma 2 che abbiano attinenza con le indicazioni contenute nelle tavole di PSC e nel REU; in particolare: a) nell'ambito della città consolidata antica si prevede la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, adeguamenti sismici; cambi di destinazione d'uso; b) sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti con aumenti volumetrici; c) per tutti gli edifici l'altezza consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio; d) per i cambi di destinazione d'uso non sono richiesti parcheggi pertinenziali. 2 Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento





conservativo sono previsti in ogni caso: a) il rispetto delle orditure strutturali verticali ed orizzontali; b) il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come facciate interne ed esterne; androni; porticati; cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari, coloriture e tecniche di rivestimento; c) l'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio compreso coloriture improprie; d) l'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici e consentita previa valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale dal punto di vista estetico nei confronti dell'edificio di pertinenza; nei confronti del contesto urbano e delle vedute in generale. 5. Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo non sono comunque ammessi: a) le alterazioni delle coperture e dei profili ad eccezione degli abbaini necessari al raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti per i sottotetti abitabili. Sono consentite alterazioni delle coperture solo nel caso di interventi finalizzati al ripristino della situazione originaria; b) la sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui al contesto; c) l'alterazione delle partiture di facciata; d) l'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini; e) l'alterazione degli intonaci, delle coloriture di facciata e degli infissi non corrispondenti a quelli di tipo tradizionale in uso nel contesto di pertinenza. 6. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e comunque ammessa la variazione del numero di unità immobiliari a condizione che questa non alterino le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici. 7. Negli interventi di risanamento conservativo, laddove, più che superfetazioni, si rilevino vere e proprie costruzioni incongrue con l'originario edificio, previo approfondito studio storico e tipologico che ne dimostri l'incongruità e in base ad un progetto complessivo, e possibile dar luogo a demolizioni e ricostruzioni finalizzate





unicamente ad una valorizzazione dell'edificio storico. 8. Per gli edifici costruiti o trasformati in maniera rilevante ed irreversibile in epoca recente (e comunque successivamente al 1945) e per gli edifici di nessun pregio storico e architettonico o non recuperabili dal punto di vista sismico, presenti all'interno dell'ambito, e ammesso l'intervento di ristrutturazione che può prevedere anche la sostituzione parziale o totale dell'edificio preesistente senza aumento della volumetria esistente e previa verifica di insediamento del nuovo edificio con orto-foto tridimensionale nel contesto urbano di pertinenza. La Slp può variare nel rispetto della volumetria esistente. 9. L'intervento di ristrutturazione dovrà in ogni caso essere rispettoso degli elementi originari residui, nonché del contesto ambientale, storico e architettonico. 10. Negli spazi privati liberi costituiti da terrapieni che siano pertinenziali dei fabbricati contemplati nel precedente comma n. 8 ed in contemporanea con gli interventi di demolizione e ricostruzione ivi previsti e ammessa la realizzazione di autorimesse interrato. La copertura, obbligatoriamente piana, deve essere a giardino pensile o a piazzuola di servizio. 11. In relazione al precedente comma, al fine di salvaguardare i grandi spazi privati aperti, anche recintati, di cui se ne rimarca l'inedificabilità, sono considerati spazi pertinenziali quelli inferiori a mq 500,00 che siano in aderenza per oltre 1/3 del perimetro dell'edificio di riferimento. 12. I ruderi di edifici costituiti da strutture incomplete o da semplici mura fuori terra anche in parte diroccate e gli edifici già demoliti di cui non ne è prevista la ricostruzione al momento dell'entrata in vigore del PSC, non possono essere ripristinati e possono essere ricostruiti, le relative aree di sedime sono spazi da sistemare a giardino. I ruderi se non hanno valore archeologico o storico o se non sono necessari per fini statici devono essere demoliti o adeguatamente recuperati nel contesto urbano di riferimento. 13. Destinazioni d'uso ammesse: - Residenza, attività commerciali di





vicinato e per medie strutture, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Sono vietate attività industriali ed artigianali, salvo le attività artigianali compatibili con la residenza. Sono vietate le Attività agricole e rurali (salvo il turismo rurale se ne esistono i presupposti), i servizi tecnologici (per particolari esigenze sono ammesse deroghe da parte del Consiglio Comunale), le grandi strutture di vendita (salvo quelle esistenti), i distributori di carburante. 14. Per gli ambiti consolidati antichi di Vibo Marina, Bivona, Portosalvo, Longobardi - San Pietro, Triparni, Vena inferiore, Vena Media e Vena Superiore, Piscopio valgono le regole espresse nei commi precedenti, salvo che per i lotti, che non siano spazi pertinenziali di unità immobiliari esistenti, liberi e interclusi su tutti i lati da viabilità e/o edifici, nel qual caso possono essere edificati, secondo le prescrizioni del Codice Civile e del D.M. 1444/68, fino ad altezza di gronda riferita agli edifici limitrofi, mantenendo gli allineamenti rispetto agli edifici preesistenti e monetizzando la Slp occorrente direttamente all'Amministrazione Comunale. 15. Gli edifici e gli immobili in ambito storico a carattere sparso cartografati nelle tavole di PSC con la sigla di identificazione cartografica: W00 sono soggetti a restauro, risanamento conservativo, adeguamento sismico. Inoltre se sono al servizio di attività agricole possono continuare a mantenere l'attuale destinazione d'uso. 16. La Pubblica Amministrazione può accedere ad esproprio di spazi d'isolamento privati per comprovata necessità pubblica o di aree libere, anche pertinenziali, per motivi di decoro urbano o per servizi alla Comunità. 17. Per gli aspetti di riqualificazione urbanistica si rimanda al successivo art. 55 del presente RU. 18. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni, qualora sono sottese ad aree con condizioni ostative di natura idrogeologica, sono ammessi dopo l'eliminazione di tali condizioni, così come è previsto dall'art. 26 del

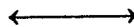




presente RU" (vedi allegato H).

Dal punto di vista urbanistico, in sostanza, sono da escludersi vincoli o limitazioni alla proprietà poiché si tratta di un fabbricato assentito e terminato che nel breve periodo non necessita di alcun intervento edilizio, mentre ampliamenti o ristrutturazioni sono da escludere (vedi allegati G).

Il sopralluogo e la ricerca effettuata, infine, non hanno permesso di accertare altri gravami a carico della proprietà oggetto di procedura espropriativa.



QUESITO N. 6

Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o 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.

Allo scopo di offrire una risposta circostanziata al quesito avanzato, si è fatto ricorso ad un'indagine completa presso l'agenzia delle entrate di Vibo Valentia e Catanzaro - servizio pubblicità immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), a partire dal 13/06/2018, indirizzandola sia nei confronti della parte esecutata, utilizzando i dati anagrafici della stessa e sia nei confronti dell'immobile pignorato, sulla scorta degli estremi catastali (vedi allegati E).

A sussidio dell'indagine effettuata è stata studiata ed analizzata dettagliatamente la certificazione notarile agli atti, redatta dalla dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, datata 13 aprile 2018.

In occasione del sopralluogo, altresì, si sono interpellate le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di





formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.

I risultati ottenuti, sono di seguito elencati:

❖ *Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N° 24 del 14/07/2006, R.P. N 4463, R.G. N 5385, derivante da Atto Notarile Pubblico del 07/07/2006, Rep. 64796/14840, a rogito del Notaio Faccioli Pasquale, con sede a Vibo Valentia (VV), riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale N° 1

1) Comune F357 – Vibo Valentia (VV), Catasto F., Foglio 50, P.IIa 693, Sub. 9, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 7 vani, 3° Traversa Emilia, Piano 3°.

A FAVORE di:

1) [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (VV), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2 , in regime di **COMUNIONE LEGALE** Con [REDACTED] (soggetto n.2);

2) [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (VV), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2, in regime di **COMUNIONE LEGALE** Con [REDACTED] (soggetto n.1).

CONTRO (in qualità di debitore ipotecario):

1) [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (VV), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

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)





❖ *Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Capitale € 75.000,00, Tasso interesse annuo € 5.15%, Spese € 75.000,00, Totale € 150.000,00, Durata 20 anni, Presentazione N° 25 del 14/07/2006, R.P. N 721, R.G. N 5386, derivante da atto notarile pubblico del 07/07/2006, Rep.64797/14841, a rogito del notaio Faccioli Pasquale, con sede a Vibo Valentia (VV), riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale N° 1

1) Comune F357 - Vibo Valentia (VV), Catasto F., Foglio 50, P.IIa 693, sub. 9, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 7 vani, 3° Traversa Emilia, Piano 3°.

A FAVORE di:

1) BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, sede Roma (RM), C.F. 00651990582;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1*

CONTRO:

1) [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (VV), C.F. [REDACTED];

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2;*

2) [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] (VV), C.F. [REDACTED]

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2.*





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)

(CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI DI RIMBORSO) I "MUTUATARI" SI OBBLIGANO A RIMBORSARE ALLA "BANCA" IL MUTUO CONCESSO CON IL PRESENTE CONTRATTO AL TASSO DI INTERESSE FISSO, SECONDO LE SEGUENTI CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI: A) GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOSESSENTA) GIORNI E UN MESE DI 30 (TRENTA) GIORNI, IN VIA MENSILE POSTICIPATA AL TASSO DEL 5,15% (CINQUE VIRGOLA QUINDICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO, PARI AL 5,27330800% (CINQUE VIRGOLA VENTISETTE MILIONITRECENTOTRENTAMILAOTTOCENTO PER CENTO) EFFETTIVO ANNUO; B) LA DURATA SARA' DI 20 (VENTI) ANNI E IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI N.240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI COSTANTI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE E DEGLI INTERESSI, AVENTI SCADENZA ALL'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E AMMONTANTI CIASCUNA A EURO 501,20 (CINQUECENTOUNO VIRGOLA VENTI). L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO AL 01.09.2006 (UNO SETTEMBRE DUEMILASEI) E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 30.09.2006 (TRENTA SETTEMBRE DUEMILASEI) E L'ULTIMA IL 31.08.2026 (TRENTUNO AGOSTO DUEMILAVENTISEI); C) PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI RELATIVI AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, LA BANCA PROVVEDERA' A TRATTENERE, IN OCCASIONE DELLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN PEGNO L'IMPORTO CORRISPONDENTE A TALI





INTERESSI, CALCOLATI A DECORRERE DALQUINDICESIMO GIORNO DA OGGI E FINO AL GIORNO ANTECEDENTE LA SUDETTA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, AL TASSO DEL 0,42916664% (ZERO VIRGOLA QUARANTADUEMILIONINOVECENTOSEDICIMILASEICENTOSESSANTAQUATTRO PER CENTO) MENSILE; D) PER IL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO SUDETTO, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA " C " LA RELATIVA TABELLA, DEBITAMENTE FIRMATA DALLE PARTI E DA ME NOTAIO. (INTERESSI DI MORA) 1. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO INDIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, RIMASTA NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DEI "MUTUATARI" E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 2. IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1B GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1B APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1B LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1B OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO, RIFERITO AD ANNO, AUMENTATO DELLA META', PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI" PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALL'UFFICIO ITALIANO DEI CAMBI E DALLA BANCA D'ITALIA, RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 1 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA, ATTUALMENTE PARI AL 7,950% (SETTE VIRGOLA NOVECENTOCINQUANTA PER CENTO) ANNUO. 3. QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL SUDETTO TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI





4 (QUATTRO) PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO (EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11.00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; - PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO.

4. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA' DELLA "BANCA" DI RITENERE I "MUTUATARI" DECADUTI DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL CONTRATTO E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. (IPOTECA IMMOBILIARE) 1. A GARANZIA DEL PIENO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DI TUTTI GLI OBBLIGHI DERIVANTI AI "MUTUATARI" DAL PRESENTE CONTRATTO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, ED IN PARTICOLARE DELLA RESTITUZIONE, ANCHE IN VIA ANTICIPATA, DELLA SOMMA CAPITALE, DEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA, E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO, NONCHE' INFINE DEL





RIMBORSO DELLE SPESE, I "MUTUATARI", CONIUGI [REDACTED] E [REDACTED] CONSENTONO CHE A PROPRIO CARICO E A FAVORE DELLA "BANCA" VENGA ISCRITTA IPOTECA SUGLI IMMOBILI DI LORO PROPRIETA' DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE ATTO, NONCHE' SU TUTTE LE LORO ADIACENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI ED OGNI ALTRA PERTINENZA E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO IMMOBILE AI SENSI DELLA LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO O TRASPORTATO. 2. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 150.000,00 (CENTOCINQUANTAMILA E CENTESIMI ZERO), LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO AL TASSO, CHE, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA, VIENE FISSATO NELLA MISURA DEL 7,950% (SETTE VIRGOLA NOVECENTOCINQUANTA PER CENTO) ANNUO (FATTI SALVI I CRITERI DI DETERMINAZIONE E VARIAZIONE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI 3 E 4), GLI INTERESSI DI MORA AL TASSO INDICATO AL PRECEDENTE ARTICOLO 4, LE SPESE E ACCESSORI (QUALI GLI ONERI CONTRATTUALMENTE STABILITI PER I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO; LE SPESE DI GIUDIZIO E QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 COD. CIV.; I PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO E IL FULMINE; I RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE) E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E DEGLI ATTI AGGIUNTIVI E DI QUIETANZA SUSSEGUENTI. 3. I CONIUGI [REDACTED] [REDACTED] ESPRESSAMENTE AUTORIZZANO LA COMPETENTE AGENZIA





DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE A PROCEDERE, A SEMPLICE RICHIESTA DELLA "BANCA" E CON ESONERO DA OGNI SUA RESPONSABILITA', ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA COME SOPRA CONSENTITA. 4. I CONIUGI [REDACTED] GARANTISCONO LA LIBERA E PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI ALL'IPOTECA A FAVORE DELLA "BANCA" EL'INESISTENZA SUGLI STESSI DI ALTRI VINCOLI O GRAVAMI DI QUALSIASI SPECIE. 5. A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL IPOTECA, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA " D ", UN TIPO PLANIMETRICO, DEBITAMENTE FIRMATO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, DOVE IL CESPITE DESCRITTO E' GRAFICAMENTE RAPPRESENTATO. (ELEZIONE DI DOMICILIO) 1. LA "BANCA", AGLI EFFETTI DELL'IPOTECA, ELEGGE SPECIALE DOMICILIO IN VIBO VALENTIA, VIALE KENNEDY, PRESSO LA PROPRIA AGENZIA AL VIALE KENNEDY, E, AD OGNI ALTRO EFFETTO DEL PRESENTE ATTO COME PER QUALSIASI GIUDIZIO, IN VIBO VALENTIA VIALE KENNEDY PRESSO LA LOCALE AGENZIA. 2. I "MUTUATARI" A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE ATTO, ELEGGE DOMICILIO IN VIBO VALENTIA, FRAZ. PISCOPIO, I TRAVERSA VIA EMILIA, O, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI VIBO VALENTIA (VV) OVE E' UBICATO IL CESPITE CAUZIONALE.

❖ *Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Presentazione N° 2 del 03/04/2018, R.P. N. 1450, R.G. N 1691, derivante da atto giudiziario, del 12/01/2018, rep. N. 51, emesso dal Tribunale di Vibo Valentia (VV), riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale N° 1





1) Comune F357 – Vibo Valentia (VV), Catasto F., Foglio 48, P.IIa 1179, Sub. 7, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 7 vani, Traversa Emilia, Piano 3°;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

1) Comune F357 – Vibo Valentia (VV), Catasto F., Foglio 50, P.IIa 693, Sub. 9.

A FAVORE di:

1) VELA MORTGAGES SRL, con sede a Conegliano (TV), C.F. 04104160264;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.*

CONTRO:

1) ██████████ nato il ██████████, a ██████████ (VV), C.F. ██████████;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2;*

2) ██████████ nata il ██████████ a ██████████ (VV), C.F. ██████████;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2.*

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)

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA NON IN PROPRIO MA IN NOME E





PER CONTO DELLA VELA MORTGAGES SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 17.10.2017 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 63.117,87 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITÀ

Per la **cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile pignorato**, dai dati raccolti presso il servizio di pubblicità immobiliare di Vibo Valentia, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

- Cancellazione **IPOTECA VOLONTARIA**, del 14/07/2006, R.P. N 721, R.G. N 5386, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA (Totale € 150.000,00): € 35,00 per tasse = **€ 35,00**;
- Cancellazione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 03/04/2018, R.P. N. 1450, R.G. N 1691, a favore di VELA MORTGAGES SRL → € 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 bollo + € 35,00 tassa ipotecaria = **€ 294,00**.

Quindi, le spese di cancellazione ammontano ad euro 329,00, alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 250,00 euro.

In totale, quindi, la cifra necessaria per la cancellazione delle formalità ammonta a complessivi **euro 600,00** circa.



**QUESITO N. 7**

Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

Al fine di rispondere al quesito è stato necessario consultare l'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia (VV) al quale, in data 08/06/2018, è stata avanzata richiesta scritta, corredata di giuramento ed autorizzazione del Giudice, per l'accesso agli atti e l'eventuale estrazione di copia **(vedi allegato G)**.

Nella citata istanza, il sottoscritto riportava quanto contenuto nell'atto di compravendita dell'07/07/2006 a rogito del notaio Pasquale Faccioli, rep. N. 64796 con il quale i coniugi [REDACTED] attori eseguiti, acquistavano il cespite pignorato e nel quale era espressamente riportato: "(...omissis...) attesta che il fabbricato, di cui è porzione la unità immobiliare alienata, è stato realizzato in conformità alla licenza edilizia n. 618 rilasciata dal Sindaco di Vibo Valentia in data 8 febbraio 1975, nonché concessione edilizia n. 1399 del 17/10/1985 (voltura n. 6/85), e successiva, in sanatoria, n. 1399 del 17/10/1985 (voltura n. 6/85), e successiva in sanatoria, n. 4682/C 750 del 8 agosto 1996, rilasciate dalle competenti autorità del Comune di Vibo Valentia; - che non sono pendenti, né risultano adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere per violazioni di norme urbanistiche vigenti; - che non sono state effettuate nell'immobile venduto interventi edilizi per i quali la legge richiede autorizzazioni comunali" **(vedi allegato G)**.

L'ente interrogato, in seguito a numerosi solleciti, in data





04/09/2018, informava il sottoscritto, che non era stato rinvenuto alcun documento avente ad oggetto il cespite pignorato **(vedi allegato G)**.

Nello specifico, l'istanza sopra detta citava come di seguito riportato: *“Città di Vibo Valentia – Dipartimento 2 – Settore 4 – Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile Servizio 1 – Urbanistica – Abusivismo – ERP - Oggetto: Avvio procedimento per presa visione e rilascio copia della documentazione relativa alla unità immobiliare realizzato con licenza edilizia n° 618 del 08.02.1975 rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] cessive varianti n° 1399 del 17.10.1985 rilasciata alla signora [REDACTED] e altri n° 4682/C570 del 08.08.1996 in testa alla signora [REDACTED] sita in Piscopio Via Emilia. Facendo seguito all'istanza inoltrata a mezzo PEC in data 08.06.2018 e recepita al protocollo generale in data 11.06.2018 n° 28354, si fa presente per come già riferitole verbalmente che agli atti della Ripartizione Urbanistica Comunale il fascicolo inerente l'intervento edilizio indicato in oggetto recante n° 1899 non è stato reperito, pertanto si è impossibilitati ad evadere la relativa richiesta. Il Responsabile geom. [REDACTED]”*

(vedi allegato G).

La certificazione rilasciata dal competente ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia (VV), di fatto, impedisce qualunque analisi urbanistica sul cespite pignorato e non permette di offrire una disamina precisa di eventuali abusi o difformità che affliggono l'appartamento e gli accessori allo stesso.

La problematica è piuttosto complessa, in quanto, da quanto riportato sul titolo di compravendita, tra l'altro confermato dal competente ufficio tecnico, l'edificio condominiale del quale è parte integrante il cespite pignorato, è stato realizzato in conformità alla licenza edilizia N. 618, rilasciata dal Sindaco di Vibo Valentia in data 8





febbraio 1975, nonché concessione edilizia N. 1399, del 17/10/1985 (voltura N. 6/85), e successiva concessione in sanatoria N. 1399 del 17/10/1985 (voltura N. 6/85), e successiva in sanatoria, N. 4682/C 750 del 8 agosto 1996, rilasciate dalle competenti autorità del Comune di Vibo Valentia **(vedi allegato G)**.

In sostanza si è accertato che esistono delle autorizzazioni urbanistiche relative al cespite indagato, anche se tale dato non implica che l'alloggio è totalmente conforme dal punto di vista urbanistico, potrebbero esistere delle difformità essenziali o meno che viziano il bene.

Fortunatamente esiste un documento che seppure non attiene all'aspetto puramente urbanistico, in questo caso rappresenta l'unica "certificazione" capace di fare luce sulle autorizzazioni urbanistiche e tale testimonianza è rappresentata dalla planimetria catastale agli atti **(vedi allegato D)**.

L'elaborato catastale è stato redatto dal geometra [REDACTED] ed esibito presso la direzione generale del catasto e dei servizi erariali - ministero delle finanze di Catanzaro (ora Agenzia delle Entrate) il 18/10/1985 **(vedi allegato D)**.

In altre parole la planimetria catastale è stata redatta in seguito alla concessione edilizia in variante N. 1399 del 17/10/1985 rilasciata alla signora [REDACTED] e altri N. 4682/C570 dell'08/08/1996 in testa alla signora [REDACTED] sita in Piscopio Via Emilia; a maggiore conferma di quanto detto l'intestazione della





ditta, riportata sulla planimetria catastale, è per l'appunto: [REDACTED]

[REDACTED] (+ altri) **(vedi allegati D, F).**

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale ed i responsi del rilievo effettuato è emersa una quasi perfetta corrispondenza a meno della rappresentazione delle finestre nella "zona living / sala da pranzo" e della cucina, dove, per altro, si nota una differente geometria dei pilastri **(vedi allegato B).**

Tale differente rappresentazione, però a parere del sottoscritto e da imputarsi ad un grossolano rilievo del compilatore, piuttosto che di una vera e propria difformità edilizia.

L'unica vera incongruenza riguarda la chiusura del balcone al servizio della cucina posizionato, sulla planimetria catastale, nella parete perimetrale Ovest (a tal proposito si precisa che l'indicazione del Nord, sull'elaborato catastale è sbagliata); per tale discrasia è possibile richiedere la sanatoria, per come si chiarirà a seguire.

Il problema principale legato alla conformità edilizia è da imputarsi, per come già anticipato, alla presenza del sottotetto.

Purtroppo i pochi e striminziti documenti a disposizione impediscono di pronunciarsi in merito alla conformità urbanistica del sottotetto.

Va innanzi tutto ribadito che il sottotetto non è accatastato, ed il sottoscritto non ha ritenuto di procedere al censimento, sia per la carenza della documentazione edilizia ampiamente certificata e sia perché tale accessorio non viene menzionato sull'atto di





compravendita a rogito del notaio Pasquale Faccioli del 07/07/2006, rep. N. 64796 **(vedi allegati D, F)**.

Bisogna ancora una volta precisare, però, che sulla planimetria catastale agli atti, datata 18/10/1985, è chiaramente riportata la scala di collegamento con il sottotetto (a voler significare la correlazione tra l'appartamento e la soffitta) **(vedi allegati D, F)**.

Si ribadisce che a causa della carente documentazione in possesso (da imputarsi alla mancata consegna da parte dell'ufficio preposto) non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità del sottotetto e, di conseguenza, non si è proceduto, per lo stesso motivo, all'accatastamento dello stesso.

Si ricorda, per completezza d'informazione, che relativamente alle opere difformi attinenti fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati tre requisiti, ossia, gli abusi devono poter essere sanati, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data, specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03





prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame, come più volte ribadito, non è stato possibile accertare la conformità urbanistica del sottotetto, mentre l'alloggio (con riferimento alla planimetria catastale) non è gravato da alcun abuso evidente, se non minime variazioni interne ed il balcone in cucina.

Con riferimento alla chiusura del balcone e, quindi, alla variazione in genere degli infissi esterni il Testo Unico per l'Edilizia (TUE), ossia il d.P.R. del 6 giugno 2001, N. 380, menziona espressamente le modifiche di prospetto nell'art. 10, comma 1, lettera C, quello riguardante la categoria di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante".

A mente la norma cita: "Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: a) gli interventi di nuova costruzione; b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, N. 42 e successive modificazioni".





Per completezza, la citazione dei prospetti appare anche nella suddetta definizione antecedente alle più recenti modifiche apportate dal "Decreto del Fare" divenuto poi L. 98/2013.

I prospetti non appaiono nella definizione generale di ristrutturazione edilizia contenuta nell'art. 3, comma 1, lettera D del TUE. d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, N. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.





Fin dagli esordi della prima versione del Testo Unico, sono sempre esistite due versioni di Ristrutturazione edilizia: la cosiddetta "pesante", soggetta a Permesso di Costruire e contemplante anche modifiche di prospetto, e la cosiddetta "leggera", in tutti i casi di ristrutturazione non rientranti in quelli pesanti.

Esiste anche la distinzione della categoria di ristrutturazione edilizia tra "conservativa" e "ricostruttiva", operata secondo un criterio correlato alla trasformazione della sagoma o meno.

La definizione di prospetto riguarda le aperture sulla sagoma del fabbricato e sulle pareti esterne.

Occorre tenere distinti i concetti di sagoma e prospetto tra loro: la sagoma riguarda la configurazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro, considerato in senso verticale ed orizzontale, così che solo le aperture che non prevedano superfici sporgenti vanno escluse dalla nozione stessa di sagoma (Cass. Pen. III 19034/2004), mentre nella "sagoma" sono ricompresi i balconi.

I prospetti, in altri termini «costituiscono un *quid pluris* rispetto alla sagoma, attenendo all'aspetto esterno, e quindi al profilo estetico-architettonico dell'edificio. La chiusura di preesistenti finestre e la loro apertura in altre parti, l'apertura di balconi in luogo di finestre, così come l'allargamento del portone di ingresso, essendo relativi al prospetto, non afferiscono al concetto di sagoma» (Cass. Pen. III n. 20846/2015).

Ecco alcuni esempi di modifiche di prospetto provenienti dalla giurisprudenza, rientranti in ristrutturazione "pesante" ex art. 10 TUE





e soggette a Permesso di Costruire: **trasformazione di una finestra in portafinestra** (Cass. Pen. III n. 30575/2014, Cass. Pen. III n. 38338/2013, Cass. Pen. III n. 834/2008, Cons. di Stato VI n. 5431/2011); ampliamento finestra esistente o nuova apertura di essa (Cons. di Stato I n. 380/2012); chiusura porticato con serramenti e vetrate (Cass. Pen. III 35577/2016); trasformazione di finestra in porta (Cass. Pen. III n. 38853/2017).

La questione resta pure invariata in rapporto all'effettiva qualificazione giuridica tra luci e vedute dell'apertura, restando indifferente la loro reciproca distinzione (Cass. Pen. III n. 44319/2016, n. 30575/2014).

Quanto sopra rende evidente che semplici interventi comportanti modifica dei prospetti non rientrano nelle tipologie delle ristrutturazioni edilizie "minori" soggette a DIA (oggi SCIA), bensì rientrano nella ristrutturazione edilizia "pesante" dell'art. 10 del TUE, e come tale richiedono il preventivo rilascio di permesso a costruire (Cass. Pen. III N. 30575/2014, N. 38338/2013, n. 834/2009, N. 1893/2007).

Secondo il Consiglio di Stato VI sentenza N. 3173/2016 la modifica di prospetto con nuova apertura non può rientrare nella categoria di manutenzione straordinaria.

Occorre adesso effettuare una considerazione importante: può una diversa distribuzione delle aperture esterne comportare il famigerato "insieme sistematico di opere che portano l'organismo in tutto o in parte diverso dal precedente"?





Tutto nasce dal fatto che esiste la congiunzione "e" che unisce gli interventi di ristrutturazione edilizia che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e (congiunzione "e") che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti.

Occorre fare distinzione su modifiche sui prospetti "sostanziali" e leggere.

Esistono una serie di interventi compiuti sulle facciate che devono essere ricondotti nell'alveo della manutenzione ordinaria e straordinaria, vediamo alcuni: solo ispessimento delle pareti perimetrali (25 cm) per nuovo rivestimento esterno (Cons. di Stato VI n. 9/2015); installazione di tenda parasole facilmente amovibile (TAR Basilicata n. 57/2015); tinteggiatura facciata esterna.

Tuttavia, la giurisprudenza sembra confermare che in assenza di specifiche variazioni agli articoli 3 e 10 del TUE, soltanto le «opere che non siano di valenza e consistenza tale da provocare una concreta modifica dell'edificio originariamente autorizzato» non possono essere ricondotte nella categoria di manutenzione; in caso contrario le variazioni di prospetto comportano ristrutturazione edilizia.

La giurisprudenza amministrativa sembra aprire un distinguo, facendo riferimento ai principi di proporzionalità e ragionevolezza; una visione più mite di quella che fuori esce dalla giurisprudenza penale.

La giurisprudenza amministrativa sembra, infatti, più propensa





a non considerare l'automatica classificazione della modifica di prospetto in ristrutturazione edilizia.

In via prudenziale, a maggior ragione in caso di interventi comportanti variazioni o modifiche dei prospetti, è consigliata la presentazione della SCIA alternativa al Permesso di Costruire, utilizzabile per le ristrutturazioni edilizie "pesanti" ex art. 10.

In sostanza è più prudente scegliere il titolo più alto in ordine di valenza e gerarchia, proprio per evitare qualunque incertezza e future contestazioni.

E ciò detto, vale anche a prescindere da norme regionali "apparentemente" più semplificate rispetto al TUE.

In conclusione, gli interventi comportanti modifiche dei prospetti non rientrano nelle tipologie delle ristrutturazioni edilizie "minori" e come tali richiedono il rilascio di permesso a costruire, non essendo sufficiente il mero rilascio della vecchia DIA (oggi SCIA), come emerge dalla giurisprudenza (Cass. Pen. III N. 38853/2017, N. 30575/2014, N. 38338/2013, N. 834/2009, N. 1893/2007.).

Le modestissime discrasie interne, invece, consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice pratica edilizia in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione





non valutabili in termini di superficie o di volume”.

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 *"Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità"*, cita testualmente: *"1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare*





la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).





Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-





D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c. 2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex lege per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali;

- Il decreto Legge N. 69 del 21 giugno 2013 (c.d. "Decreto Del Fare") così per come aggiornato con le modifiche e integrazioni apportate dalla Legge di conversione 9 agosto 2013, N. 98 che nell'intenzione del legislatore ha introdotto una semplificazione in materiale edilizia;

- Il decreto Legge c.d. "sblocca Italia" convertito con modifiche con la L. 164/2014, il D.P.R. 380/2001 "T.U. Edilizia" che modifica la disciplina dei cambi d'uso in due articoli;





- Il decreto legislativo 222/2016 del 25 novembre reca l'"Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124".

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente al LOTTO UNICO, ai sensi delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001 e nell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia (VV).

Relativamente alla sanatoria, a parere dello scrivente, bisognerà aggiungere:

- a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;
- b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;
- c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a





carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad almeno altri 1.500,00-2.000,00 euro da considerarsi risibili rispetto agli importi che l'acquirente dovrà sostenere allorché vorrà procedere alla manutenzione del bene (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).

Si ribadisce, che le considerazioni sopra esplicitate sono state condotte sulla scorta della documentazione recuperata dallo scrivente e fornita dal competente ufficio tecnico.



QUESITO N. 8

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

Nell'espletamento della relazione di stima, il sottoscritto si rivolgeva molteplici volte all'ufficio delle entrate di Vibo Valentia, allo scopo di ricostruire la cronistoria catastale del cespite pignorato, indirizzando le ricerche sia verso la parte eseguita, sulla base dei dati anagrafici della stessa, sia verso l'immobile pignorato, avvalendosi degli estremi catastali del medesimo.





Nel contempo si raffrontava la documentazione reperita con quanto veniva accertato nel corso delle ricerche, alla luce di quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Dai risultati ottenuti non è stato individuato alcun elemento discostante e/o difforme, dagli atti di riferimento.

Ancora una volta si ribadisce che il sottotetto non solo non è accatastato, ma non avendo recuperato le pratiche edilizie attinenti la costruzione del palazzo condominiale (l'ufficio tecnico competente ha fornito la certificazione sullo "smarrimento" del fascicolo relativo) il sottoscritto si è trovato nell'impossibilità di procedere al censimento.

Non secondario, poi, il fatto che sull'atto di compravendita tale accessorio esclusivo non è in alcun modo menzionato.

Si ribadisce ancora una volta che sulla planimetria catastale redatta dal geometra [REDACTED] ed esibita presso la direzione generale del catasto e dei servizi erariali - ministero delle finanze di Catanzaro (ora Agenzia delle Entrate) il 18/10/1985 compare la scala, estremo Nord-Est (a tal proposito si precisa che l'indicazione del Nord, sull'elaborato catastale è sbagliata), tuttora esistente che conduce, quale unico accesso, al sottotetto **(vedi allegato B)**.

Il sottoscritto ha ritenuto in questa fase di non procedere all'accatastamento del sottotetto per i motivi addotti sopra, ma nelle more del trasferimento, in seguito ad aggiudicazione, se autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, si potrà provvedere al censimento della pertinenza esclusiva (articolo 817 Codice civile - R.D. 16 marzo 1942,





N. 262), così per come previsto dalle circolari emesse a cura dell'agenzia delle entrate

A tal proposito si ricorda che all'attualità le norme che regolarono le soffitte e le cantine sono contenute nella circolare 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate; in dettaglio, l'aggiornamento riguarda la nuova costruzione di fabbricati in cui le pertinenze come cantine e sottotetti hanno accesso autonomo direttamente da strada o da parti comuni dell'edificio di cui fanno parte: queste ultime devono essere accatastate come unità a sé stanti con la categoria C/2 (magazzino/locali di deposito).

Per tutte le nuove costruzioni, invece, non sarà più possibile accorpare nella medesima planimetria cantine/soffitte con ingresso autonomo ed abitazioni, ma bisognerà creare un nuovo subalterno per ogni cantina/soffitta con ingresso autonomo assegnandole la categoria catastale C/2.

Così facendo, la rendita catastale che ne deriva sarà maggiore rispetto a quella del precedente metodo poiché la cantina e/o il sottotetto si trasforma da "vano accessorio" dell'abitazione a essere conteggiato come "vano principale" del C/2.

Le conseguenze di queste nuove norme catastali riguardano costruttore, committente e proprietario.

Per i costruttori e impresari in genere ci sarà l'onere di una maggiore spesa in fase di accatastamento dell'immobile, dato che la presentazione in catasto di ogni unità immobiliare in categoria C/2 ha un costo fisso di € 50.





Se si considera l'accatastamento di un condominio con molte cantine al piano sotterraneo, la somma generata sarà molto più elevata rispetto a quando i diritti catastali erano da sostenere per l'accatastamento unito di alloggio e cantina/soffitta.

Per i proprietari delle unità immobiliari di nuova costruzione accatastare seguendo la nuova normativa, nel caso in cui possiedano più di un C/2 (una cantina e una soffitta o due cantine), significherà non poter farle rientrare tutte nell'agevolazione spettante per la prima casa ma solamente una.

La spesa dovuta per l'IMU, ad esempio, sarà più alta; la rendita catastale è, infatti, un parametro utilizzato in diversi algoritmi per il calcolo delle imposte sugli immobili.

Negli accatastamenti fino a fine 2016 la cantina e/o il sottotetto assegnati ad un alloggio, invece, venivano inseriti nella stessa planimetria dell'alloggio e valutati nella rendita come "vani accessori"; in questo modo la loro incidenza sulla rendita generale dell'abitazione era minima.

Per le unità immobiliari già accatastate tutto ciò resta uguale, anche quando, per qualunque motivazione, si debba presentare una variazione catastale.

Oltre alle minime variazioni interne, l'unica discrepanza individuata, come già trattato in precedenza, è da attribuirsi alla rappresentazione delle finestre nella "zona living / sala da pranzo" e della cucina, dove, per altro, si nota una differente geometria dei pilastri.





Tale differente rappresentazione, però, a parere del sottoscritto e da imputarsi ad un grossolano rilievo del compilatore, piuttosto che di una vera e propria difformità edilizia.

L'unica vera incongruenza riguarda la chiusura del balcone al servizio della cucina posizionato, sulla planimetria catastale, nella parete perimetrale Ovest (si ricorda che l'indicazione del Nord, sull'elaborato catastale è sbagliata); per tale discrasia vedasi trattazione specifica nella risposta al quesito precedente.

In conclusione, quindi, non perdurano dubbi sull'identificazione e corrispondenza del bene esecutato, sia in termini di consistenza che per quote di proprietà e per diritti reali.



QUESITO N. 9

Provveda ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso 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.

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare un **LOTTO UNICO** ubicato nella frazione Piscopio, territorio di Vibo Valentia (VV), così identificato:

LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	UBICAZIONE
-------	--------	-------	------	--------	------------





LOTTO UNICO	48	1179	7	APPARTAMENTO A/3 (abitazione di tipo economico) con pertinente sottotetto	Via Emilia (terza traversa), 17, frazione di Piscopio nel territorio di Vibo Valentia (VV), piano 3
-------------	----	------	---	---	---

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi mesi nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nello stabilire il valore dei lotti immobiliari, ossia dei cespiti oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettante agenzie immobiliari, allo





scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate, ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari **(vedi allegato I)**.

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato - come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione - sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (*Marco Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, 2006 Dario Flaccovio Editore*).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga





scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*).

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*).

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili" (*Simonotti, op. cit.*).

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (*Simonotti, op. cit.*).

Le radici dell'MCA possono farsi risalire ai primi decenni del novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova





documentale del valore di stima assegnato (*Simonotti, op. cit.*).

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati *Comparables*) a quello da stimare (detto *Subject*) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di "industria delle valutazioni"; su queste basi, l'*Appraisal Institute* è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (*best practice*) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (*International Valuation Standard – IVS*).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Rindinella, il Market Comparison Approach nella pratica estimativa, 2012*).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili – ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia, nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una





svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Rindinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agenzia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenzia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (*Benvenuti, 2013*).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene





attraverso le seguenti fasi (*Gallerani, Manuale di Estimo 2011*):

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op.*





cit.).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con





l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati
(Simonotti, *op. cit.*).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;
- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche),





rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio.

Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitative dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica *proxy*, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre caratteristiche con le quali presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche *proxy* può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire *proxy* dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima





(Simonotti, op. cit.).

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti indagati tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

LOTTO UNICO: Appartamento censito al catasto urbano del Comune di Vibo Valentia, al al foglio di mappa N. 48, particella 1179, sub. 7, z. c. 3, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 150 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 143 m², rendita € 238,60, traversa Emilia, piano 3

Il **lotto unico**, consta in un appartamento collocato al piano terzo di un edificio condominiale a tre livelli (oltre sottotetto), provvisto di condominio, collocato nel Comune di Vibo Valentia (VV), via Emilia (terza traversa), frazione di Piscopio.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in zone direttamente limitrofe e, comunque, nel nucleo urbano di Piscopio.

Pertanto, constatato che il mercato immobiliare in Piscopio offre dei beni simili, o comunque simili è possibile approntare la stima con il metodo scientifico del Market Comparison Approach (**vedi allegato J**).

Naturalmente, il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte,





quelle che sia per ubicazione che per destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato J)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
<p>Appartamento in contesto residenziale e tranquillo, appartamento con ingresso autonomo, posto al primo e ultimo piano di una piccola palazzina. L'appartamento di circa 154 mq è attualmente composto d'ingresso, ampio salone, cucina grande con camino, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, balconi e terreno di mq 15 circa. La proprietà si trova nelle immediate adiacenze di Piazza San Leoluca, l'area propone servizi come negozi, asili e scuole e ottimi collegamenti urbani. → via D'Orso Vibo Valentia (VV)</p>	154.00 mq	€ 115.000,00	736,97 €/mq
<p>Appartamento in zona residenziale, proponiamo in vendita luminoso appartamento con garage. Collocato al terzo piano di un palazzo dotato d'ascensore, ha un'ampiezza di 140 mq circa, composto da: ampio ingresso, salone, cucina abitabile, sala da pranzo, tre camere da letto, bagno, ripostiglio e balconi. Caratteristiche positive rappresentate da: posizione e vicinanza al centro città,</p>	140.00 mq	€ 125.000,00	870,23 €/mq





<p>ottima esposizione, contesto riservato e tranquillo, prossimità di servizi ricettivi aree verdi, scuole ed impianti sportivi. → via Palazzeschi Vibo Valentia (VV)</p>			
<p>Appartamento in zona centrale, collocato al terzo piano, ha un'ampiezza di 140 mq circa, composto da ingresso, salone, cucina abitabile, studio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, balconi, due posti auto e garage di mq 20 circa. L'immobile costituisce una soluzione ottimale per tutti coloro che desiderano la vicinanza al centro città. → via San Domenico Savio, Vibo Valentia</p>	140.00 mq	€ 130.000,00	910,43 €/mq

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

- **DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE**

- **Data (DAT):**

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima - Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

- **Superficie complessiva (SUP):**

misurata in metri quadrati mq;

- **Livello (LIV):**

consiste nel tenere conto del numero di piani di cui è composto l'immobile.

- **Superficie balconi (BAL):**





misurata in mq e computata secondo il rapporto mercantile pari a 0,33;

➤ *Servizi (SER):*

consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti.

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0=scarsa.

➤ *Esposizione, affacci e/o luminosità (ESP):*

mira a rappresentare la presenza di qualità del contesto ambientale ove si colloca l'immobile. Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

• **ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

TABELLA DEI DATI						
	ONE		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto
		PRZ (€)	115.000,00	125.000,00	130.000,00	?





DAT (mesi)	4	6	5	0
SUP (mq)	154	140	140	186,21
LIV (n)	1	3	3	3,00
BAL (mq)	4,68	8	9,3	27,48
SER (n.)	1	2	2	2
MAN (2 - 0)	1	2	2	2
UBI	1	2	2	1
ESP	0	2	1	2

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

• **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:





$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita (**vedi allegato M**).

Indici ISTAT													
	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	media
2017	100,60	101,00	101,00	101,30	101,10	101,00	101,00	101,40	101,10	100,90	100,80	101,10	101,00
2018	101,50	101,50	101,70	101,70	102,00	102,20	102,50	102,90					

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale livello (LIV)

Il prezzo marginale è definito pari al costo per ogni livello in più o in meno si definisce a forfait un costo di 5.000,00 euro per piano.

Prezzo marginale della superficie balconi (BAL)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:





$P_{BAL} = P_{SUP} \times 0,33$ Con 0,33 → indice mercantile balconi.

Prezzo marginale servizi (SER)

Il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per la creazione di un nuovo servizio dello stesso livello di quelli presenti, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

ONE DEI PREZZI MARGINA LI PER OGNI	prezzi marginali data	
	p data A	116.017,70
	p data B	125.000,00





	p data C	131.147,06		
	prezzi marginali superficie			
	p sup A	736,97		
	p sup B	870,23		
	p supC	910,43		
	prezzi marginali Livello			
	p LIV	5.000,00		
	prezzi marginali Balconi			
	p BAL	243,20		
	prezzi marginali Servizi			
	p SER	5.000,00		
	prezzi marginali Manutenzione			
	p MAN	5.000,00		
	TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)			
		A	B	C
	Prezzo	115.000,00	125.000,00	130.000,00
	Data DAT	1.017,70	0,00	1.147,06
	Superficie SUP	23.737,80	34.055,37	34.055,37
	LIV	10.000,00	0,00	0,00
	BAL	5.544,96	4.737,54	4.421,38
	SER	5.000,00	0,00	0,00
	MAN	5.000,00	0,00	0,00
	TOTALE	165.300,45	163.792,91	169.623,81

• **SISTEMA DI STIMA**

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.





Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_a = \begin{bmatrix} 1 & (1-1) & (0-2) \\ 1 & (2-1) & (2-2) \\ 1 & (2-1) & (1-3) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ESP} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 165.300,45 \\ 163.792,91 \\ 169.623,81 \end{bmatrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_a è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_a^{-1} \times P$$

In cui D_a^{-1} rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
1,00	2,00	-2,00
-1,00	-1,00	2,00
0,00	1,00	-1,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI		VETTORE PRZ RICERCATI	
Prezzo marg. A	165.300,45	Prz SOGG.	153.638,66
Prezzo marg. B	163.792,91	Prz. UBI	10.154,25
Prezzo marg. C	169.623,81	Prz. ESP	-5.830,90

• **VERIFICA**

L'attendibilità del risultato ottenuto con il *MCA* si verifica con la **stima monparametrica** riferita alla superficie del lotto.





I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_S = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

STIMA MONOPARAMETRICA				
	A	B	C	SOGGETTO
Prezzo	115.000,00	125.000,00	130.000,00	---
P RIV.	116.017,70	125.000,00	131.147,06	---
SUP (mq)	154,00	140,00	140,00	186,21
BAL (mq)	4,68	8,00	9,30	27,48
PREZZO DEL SOGGETTO				
164.702,95				
VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
-0,05				

Nel caso in esame è pari a: -0,05 dunque il risultato è attendibile.

- **Conclusioni**





Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **153.638,66 Euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Abitazioni di TIPO ECONOMICO" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "E6 - Suburbana/VIALE STAZIONE, VIA ROMA, PURGATORIO", micro zona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 650,00 ed un massimo di 910,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato M)**.

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per il bene in esame è pari a 800,00 €/mq (superficie lorda).

Pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero (ovvero, occupato dai pignorati), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è,





per l'appunto **euro 800,00** (ottocento euro) al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

SUPERFICI COMMERCIALI				
Lotto unico - Foglio 48 Part. 1179 Sub.7				
PIANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coefficiente Omogeneizzazione	Superficie Commerciale Omogeneizzata
Piano Terzo	Abitazione	146,9	1	146,90
	Balconi	23,1	0,33	7,62
parziale		170		154,52
Piano Sottotetto	Abitazione	98,28	0,4	39,31
	balcone	4,38	0,33	1,45
parziale		102,66		40,76
TOTALE		272,66		195,28

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto unico*, è pari a mq **195,28mq**.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 195,28, avremo un valore del





lotto pari ad **euro 156.640,00.**

In sostanza il MCA offre un valore di mercato prossimo a quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare un valore prossimo a quello individuato con il MCA.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 150.000,00** (euro centocinquantamila), valore arrotondato; in tale somma sono, altresì, comprese le spese di sanatoria e di eventuale accatastamento del sottotetto a cura dell'aggiudicatario, fermo restando quanto relazionato in merito alle pratiche urbanistiche del cespite.

Che indicano un valore al metro quadro di euro: **768,13** (euro *settecentosessantotto/13*).



QUESITO N. 11

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.

Occorre ribadire che si è in presenza di un appartamento collocato al piano terzo di un edificio a quattro livelli (considerando il sottotetto) che, seppur le unità immobiliari in esso presenti appartengano a diverse proprietà, non risulta costituito in condominio.





Pertanto, relazionare in merito ad eventuali spese condominiali scadute o da saldare, nonché, sull'esistenza di un regolamento, risulta irrilevante; le spese che interessano l'intero fabbricato (vedi illuminazione vano scala), altresì, vengono suddivise bonariamente tra i vari conduttori.

La manutenzione e conservazione degli ambienti interni, limitatamente all'area di pertinenza dell'appartamento, sono di spettanza dei comunisti.

L'unità immobiliare investigata, limitatamente alla proprietà pignorata, risulta totalmente confinato, con accesso esclusivamente dal pianerottolo a livello, dal corpo di scale comune.



QUESITO N. 12

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.

Per la **cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile pignorato**, dai dati raccolti presso il servizio di pubblicità immobiliare di Vibo Valentia, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

LOTTO UNICO

- Cancellazione IPOTECA VOLONTARIA, del 14/07/2006, R.P. N 721, R.G. N 5386, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA (Totale € 150.000,00): € 35,00 per tasse = € 35,00;
- Cancellazione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 03/04/2018, R.P. N. 1450, R.G. N 1691, a favore di VELA





MORTGAGES SRL → € 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 bollo + € 35,00 tassa ipotecaria = € 294,00.

Quindi, le spese di cancellazione ammontano ad euro 329,00, alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 250,00 euro.

In totale, quindi, la cifra necessaria per la cancellazione delle formalità ammonta a complessivi **euro 600,00** circa.



QUESITO N. 13

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

La voltura catastale è una denuncia che va obbligatoriamente presentata all'Agenzia delle Entrate ogni volta che un immobile, sia esso un fabbricato o un terreno, è fatto oggetto di un trasferimento di proprietà o di diritti reali.

La voltura catastale va effettuata mediante la presentazione del "modello di domanda" entro 30 giorni dall'avvenuto trasferimento, presso gli uffici dell'agenzia delle entrate della provincia in cui è ubicato l'immobile, oppure, della provincia in cui è presente l'agenzia delle entrate presso la quale è stata presentata la dichiarazione di successione online.

I documenti necessari per effettuare una voltura catastale di un immobile sono:

- Delega dell'avente titolo per la richiesta;
- Dati anagrafici del proprietario.
- Dati catastali dell'immobile.
- Modello di domanda voltura catastale in formato A3.





Nel caso specifico, inoltre, è necessario allegare copia in carta libera degli atti giudiziari e/o amministrativi.

Infine, per presentare ogni domanda di voltura si versano 55,00 euro a titolo di tributo speciale catastale, a cui si aggiungono altri 16,00 euro di imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda.

Nello specifico, ai fini della voltura dell'immobile pignorato, in favore dell'aggiudicatario sub-asta, la scrivente ritiene necessario indicare i seguenti estremi catastali:

LOTTO UNICO

FOGLIO 48, PARTICELLA 1179, SUB. 7

Dati anagrafici del proprietario → [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (VV), C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (VV), C.F. [REDACTED] attori eseguiti - entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni → cespite pervenuto per compravendita

Dati catastali dell'immobile → 1) Comune F537 - Vibo Valentia (VV), Catasto F., Foglio 48, Particella 1179, Sub. 7, categoria A/3 - "abitazione di tipo economica", classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 150 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 143 m², rendita 238,60 €, Traversa Emilia, Piano 3 **(vedi allegato D)**.



**QUESITO N. 14**

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.).

In occasione dei sopralluoghi effettuati in data 20/08/2018 presso l'unità immobiliare eseguita, lo scrivente oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico della medesima, constatava la presenza o meno, di materiali da smaltire.

Come ampiamente trattato nella risposta ai quesiti precedenti, il manto di copertura della zona living, cucina, ripostiglio e scala di accesso al sottotetto è composto da lastre di "eternit", presumibilmente contenente amianto, schermato dall'interno con tavole in legno.

L'amianto, o asbesto, è un materiale costituito da un gruppo di fibre minerali presenti in determinate rocce, spesso è chiamato *eternit* dal nome della principale industria che trattava questo materiale e che produceva cemento amianto per lastre.

Del medesimo materiale è, altresì, composto il manto di copertura del sottotetto.

Il tetto di un edificio, come noto, è la sua parte di copertura; il tetto, propriamente inteso, si compone di almeno una superficie inclinata, molto più spesso le superfici sono due e il punto di giunzione è detto colmo del tetto.

L'art. 1117 del codice civile annovera questa parte dell'edificio tra i beni condominiali, ciò vuol dire che, salvo diversa indicazione degli atti d'acquisto, il tetto dev'essere considerato in proprietà comune tra tutti i condòmini o quanto meno tra i condòmini che ne





traggono utilità nel caso di condominio parziale (art. 1123, terzo comma, c.c.).

In sostanza, a prescindere dalla ripartizione delle spese con attinenza al tetto del condomino è evidente, che prima o poi si dovrà provvedere allo smaltimento delle lastre in eternit sia della zona "condominiale" che della zona living esclusiva.

Il rilievo effettuato ha mostrato che la copertura è integra, ben mantenuta, il manto non si presenta crepato, fessurato né tantomeno si polverizza o è friabile e, come noto, in Italia la bonifica dell'amianto negli edifici privati è un onere che grava esclusivamente sui proprietari (Comune e Asl non sono tenuti, infatti, ad effettuare sopralluoghi).

In particolare pare utile analizzare la disciplina della materia nell'ambito condominiale.

Innanzitutto è il caso di precisare che l'amianto, è stato riconosciuto come "cancerogeno di classe 1" e bandito in Italia con la Legge 257/1992, a tale riguardo differenze ingenti si concretizzano a seconda che l'amianto sia presente negli edifici in forma compatta (cemento-amianto o vinil-amianto) oppure in configurazione friabile.

In caso di presenza negli edifici di amianto friabile (formato molto pericoloso del materiale, poiché riducibile in polvere con la semplice azione manuale e pertanto più facilmente inalabile) il proprietario dell'edificio (oppure l'amministratore, nel caso di un condominio) è tenuto a comunicare alla Asl di riferimento i dati relativi alla presenza di tale insidioso materiale: l'obbligo è prescritto





dalle legge (l. 27 marzo 1992, n. 257) e la sua violazione, nel caso di omessa comunicazione, è suscettibile di sanzione amministrativa (pecuniaria, oltre i 2mila euro in sede edittale).

L'amianto compatto, ovvero quello attualmente presente sulla copertura del cespite pignorato, è meno pericoloso (non può essere sbriciolato se non con l'impiego di attrezzi meccanici, pertanto la diffusione di micro-fibre è molto meno probabile) e la sua presenza in edifici in buono stato non fa scattare alcun obbligo di comunicazione.

Qualora l'edificio o il manufatto presentino, però, condizioni di degrado allora il proprietario (o l'amministratore nel caso di un condominio) ha l'obbligo di far effettuare una ispezione con annessa valutazione del rischio: per fare ciò è necessario avvalersi di un tecnico abilitato (o di un'impresa abilitata anch'essa).

Qualora dovesse essere accertata la necessità di intervenire sull'amianto (in caso di pericolosità dei manufatti presenti) scatta l'obbligatorietà di rivolgersi ad una ditta specializzata iscritta all'Albo nazionale Gestori ambientali nella categoria 10 (sub categoria 10A o 10B).

La bonifica consistente nell'adozione di misure volte a preservare la salute umana, dei materiali contenenti amianto; l'operazione può avvenire attraverso tre differenti metodologie:

- incapsulamento: trattare con vernice che ricostruisce la superficie e impedisce la fuga del materiale;
- confinamento: cioè la chiusura dietro murature;
- rimozione del materiale.





La rimozione: sicuramente l'operazione più drastica che consiste nell'asportazione e trasporto in discarica dell'elemento realizzato in amianto.

È la procedura che comporta i costi più elevati ed i più lunghi tempi di esecuzione.

In genere richiede l'applicazione di un nuovo materiale, in sostituzione dell'amianto rimosso.

È il procedimento più diffuso, perché elimina ogni potenziale fonte di esposizione ed ogni necessità di attuare specifiche cautele per le attività che si svolgono nell'edificio.

Produce notevoli quantitativi di rifiuti tossici e nocivi, che devono essere correttamente smaltiti.

Nel caso in specie, non esistendo motivi ostativi alla rimozione (difficoltà di accesso, rischio per la salute umana, impossibilità ad effettuare l'intervento, etc), si opterà per una bonifica radicale con la metodologia della rimozione.

Stabilita la modalità, in primo luogo, il proprietario dell'immobile (l'amministratore di condominio per le parti comuni) è sempre tenuto a designare una figura responsabile del rischio amianto, con compiti di controllo e coordinamento dell'attività manutentiva, da cui passa la valutazione dell'eventuale bonifica.

Il proprietario deve anche tenere i documenti relativi all'ubicazione dell'amianto, predisporre la segnaletica e le misure di sicurezza, fornire una corretta informazione agli occupanti dell'edificio sui rischi potenziali e i comportamenti da adottare.





Il responsabile è tenuto ad individuare la ditta qualificata e abilitata ad eseguire i lavori: ovverosia un'impresa iscritta all'Albo nazionale gestori ambientali, in categoria 10, con coordinatore e operai specificamente formati.

La ditta deve redigere un "piano di lavoro" da presentare all'ASL competente per territorio (all'infuori di specifici casi di urgenza) almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, trascorsi i 30 giorni scatta il silenzio-assenso.

Al termine dei lavori il materiale rimosso deve essere trasportato in un centro di stoccaggio o direttamente in discarica: ad effettuare il trasporto può essere la stessa ditta che ha eseguito i lavori, ma solo se iscritta all'Albo in categoria 5 (tutto è indicato nel piano di lavoro inviato all'ASL, anche il tragitto compiuto per lo smaltimento).

Al proprietario deve poi tornare entro 90 giorni una copia del Fir (formulario di identificazione rifiuti), che attesta il conferimento presso una discarica autorizzata.

Con riferimento alle autorizzazioni edilizie, bisogna tenere presente la tipologia di intervento collegato: nel caso di rimozione parziale, non è necessario nessun documento.

Nel caso in cui, invece, i lavori riguardino la rimozione del cemento-amianto e il posizionamento di un'altra copertura coibentata, diventa necessaria la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) a cura di un tecnico abilitato ed iscritto all'albo di appartenenza.





Si ricorda che in Italia esistono degli incentivi per la bonifica che dipendono dal momento storico e dalla tipologia del richiedente.

Il sottoscritto al fine di determinare i prezzi occorrenti per la bonifica ha effettuato un'indagine di mercato dal quale sono scaturiti i seguenti dati economici:

Per quanto riguarda l'incapsulamento, il costo dell'intervento è di circa 15 €/mq e l'intervento è garantito per una durata di circa 5 anni; per il confinamento circa il doppio, 28 €/mq.

Per quanto riguarda la rimozione, la cosa è più complicata considerate le variabili in gioco.

Difatti occorre considerare lo smaltimento, le distanze dalla discarica autorizzata più vicina, la difficoltà dell'intervento etc.

Partiamo dai prezzi per lo smaltimento, che sono fisse e variano dai 7,5 € per quantità minori di 100 mq di superficie ai 16,00 € per quantità superiori a 1000 mq di superficie.

Di seguito si riassume una tabella riepilogativa ed esplicativa, praticamente valida in tutta Italia che tiene conto dell'estensione delle lastre di eternit e dell'incidenza del costo unitario:

Superficie in mq	€/mq	Totale €
100	16,00	1.600,00
200	14,00	2.800,00
300	13,00	3.900,00
400	12,00	4.800,00
500	10,00	5.000,00
750	9,50	7.125,00
1.000	9,00	9.000,00
2.000	8,50	17.000,00
5.000	8,00	40.000,00
10.000	7,50	75.000,00





A questi costi vanno aggiunte le spese per: noleggio attrezzature (autogru per movimentazione dei materiali, camera di decontaminazione, ecc. ecc.), misure di sicurezza (ponteggi, parapetti, linee vita, reti protettive, ecc. ecc.), prescrizioni ASL (monitoraggi ambientali M O C , SE M e cc. ecc.).

I prezzi poi sono soggetti a modifiche imposte da: distanza del cantiere, difficoltà esecutive, struttura dello stabile, distanza dalle discariche autorizzate.

Inoltre, va aggiunto il costo della pratica edilizia necessaria (per la rimozione di coperture, trattasi di SCIA, segnalazione certificata di inizio attività) e, per ultimo il costo e la messa in opera del nuovo manto e delle opere accessorie (interventi di muratura e lattoniere).

Nel caso in esame, per come detto trattandosi di un manto ancora integro e sano non verrà prevista alcuna spesa di bonifica, mentre nella formulazione del valore probabile di mercato si terrà in debito conto l'esistenza dell'eternit di copertura.



QUESITO N. 15

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

Come già trattato, dal punto di vista urbanistico, secondo l'adottato Piano Strutturale Comunale (P.U.C.) del Comune di Vibo Valentia, l'area in cui trova collocazione l'edificio condominiale che ospita il cespite esecutato, si posiziona nell'ATU "1.1.0 - ATU del tessuto orientato prevalentemente alla conservazione della città





antica" **(vedi allegato H).**

Nell'Ambito dell'Area Territorio Urbanizzato (ATU), come definito all'art. 48 del collegato Regolamento Edilizio Urbano (R.E.U.) per come individuato nella tavola del progetto urbano del PSC, la pianificazione strutturale persegue obiettivi di garantire la corretta tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio di valore storico-culturale, attraverso la ridefinizione del nucleo urbano e territoriale dei tessuti che lo compongono.

Di norma, nello stesso Territorio urbanizzato il PSC si attua mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, adeguamenti sismici e cambi di destinazione d'uso.

Nel caso in esame, si è al cospetto di un appartamento completamente terminato posto, tra l'altro, al piano terzo di un edificio a maggiore consistenza.

La destinazione attuale e futura, pertanto, non potrà essere quella esclusivamente ad abitazione.



QUESITO N. 16

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

Dalle indagini espedito e da quanto è stato possibile appurare, negli ultimi dieci anni il Lotto staggito nella presente perizia immobiliare, non è stato oggetto di contributi regionali o comunitari.



**QUESITO N. 17**

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

Riepilogo finale descrittivo – LOTTO UNICO

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un appartamento che occupa il piano terzo di un edificio condominiale a tre livelli fuori terra (oltre sottotetto), sito in via Emilia (terza traversa), frazione di Piscopio nel territorio di Vibo Valentia (VV). L'area in cui è ubicato l'edificio investigato è inserita, così come individuato nell'adottato vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), in "Area di Tessuto Urbano (ATU) 1.1.0 orientato prevalentemente alla conservazione della città antica". La struttura portante del fabbricato, che ospita l'unità immobiliare pignorata, è in c.a. con fondazioni continue del tipo diretto a trave rovescia poggiate su letto di calcestruzzo magro, solai di piano in latero-cemento, tetto di copertura con struttura portante in ferro, non spingente, a falde con manto in lastre di eternit, tamponatura esterna in muratura di mattoni forati disposti a cassetta con intercapedine isolante, tramezzature interne in muratura di mattoni forati posti a coltello ed incollati con malta di cemento. I sopralluoghi hanno dimostrato che non esistono segni d'instabilità palesi e lo stato di conservazione del complesso edilizio è da considerarsi accettabile. Lo stato manutentivo dell'abitazione è soddisfacente; le finiture popolari non presentano alcuna deficienza evidente. La fruibilità dell'alloggio pignorato si esplica esclusivamente mediante la scala condominiale comune (sub. 1), avvicicabile dalla strada pubblica (terza traversa di via Emilia) ed accessibile dalla parete Nord del fabbricato condominiale; l'uscio è ricavato al disotto dell'aggetto del pianerottolo della scala comune che fuoriesce dal corpo principale dell'edificio. L'assito di calpestio, al piano strada, è posto ad un'altezza leggermente superiore rispetto al vasto marciapiede che si estende tra l'edificio e la sede stradale e che prosegue lungo tutto il lato prospiciente la terza traversa di Via Emilia, zona Est dell'edificio. L'atrio comune è pavimentato con mattonelle in maiolica, il rivestimento della scala è in marmo di due differenti qualità, il corrimano e la ringhiera è in ferro di discreta qualità; inoltre il vano scale è dotato di finestre.





Composizione: Al piano terzo trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, a due battenti, di accettabile fattura collocata dirimpetto alla rampa di scale in salita. Solcata la porta d'ingresso si giunge in un articolato corridoio, dal quale si dipanano gli accessi ai vari ambienti. A sinistra dell'ingresso, settore Nord-Est, è collocata la stanza da letto matrimoniale, corredata da balcone che si affaccia al disopra dell'ingresso condominiale. Continuando, in senso orario, è presente una stanza da letto provvista di finestra che affaccia all'interno del soggiorno (ex terrazzo), un piccolo vano adibito a studio, un bagno dotato di finestra, ed il soggiorno, corredato da balcone, che si estende su tutta la parete Ovest dell'alloggio. Tramite il corridoio-disimpegno si accede alla zona Nord del piano (un tempo adibita a terrazzo) ed oggi composta da una zona soggiorno, cucina e ripostiglio. Tramite una scala in ferro si accede al sottotetto che funge da copertura dell'originario corpo dell'immobile (zona Nord). Il sottotetto non risulta accatastato ed è adibito a deposito e lavanderia, vi è presente un bagno; l'accessorio, inoltre, è dotato di un balcone ricavato sulla parete Nord.

Proprietà: Il lotto appartiene ai coniugi [REDACTED], nato il [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale ed eseguiti per la quota di 1/2 pro-indiviso ciascuno, giusta atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Faccioli del 07/07/2006, rep. N. 64796, raccolta N. 14840, registrato a Vibo Valentia il 13/07/2006, al N. 1529, serie 1T, e trascritto a Vibo Valentia il 14/07/2006, R.P. N 4463, R.G. N 5385.

Possesso: Il cespite pignorato è utilizzato dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] insieme ai due figli, [REDACTED] costituisce l'abitazione principale del nucleo familiare – prima casa.

Ubicazione: Via Emilia (terza traversa), 17 frazione Piscopio – 89900 Vibo Valentia (VV), Piano 3°.





Individuazione Catastale: Catasto Urbano del Comune di Vibo Valentia, foglio di mappa N. 48, particella 1179, sub. 7, z. c. 3, categoria A/3 “abitazioni di tipo economico”, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 150 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 143 m², rendita € 238,60, traversa Emilia, piano 3.

Il corpo scale comune è identificato al catasto urbano di Vibo Valentia, al foglio di mappa N. 48, particella 1179, sub. 1 “bene comune non censibile-scala”, traversa Emilia, piano T-1-2-3.

Confini: Nord → Ingresso, scala comune subalterno 1 – b.c.n.c. - terza traversa via Emilia; Est → Subalterno 13 di altra ditta (a due livelli, piano terzo e quarto); Sud → Traversa ed altre ditte; Ovest → Terza traversa via Emilia e particella 629.

Comproprietari: I coniugi ██████████ in parte uguale e pro-indiviso, entrambi pignorati per le quote di spettanza.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 14/07/2006, R.P. N 721, R.G. N 5386, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA; *Verbale Di Pignoramento Immobili*, del 03/04/2018, R.P. N. 1450, R.G. N 1691, a favore di VELA MORTGAGES SRL.

Spese Cancellazioni: Ammontano, complessivamente, ad euro 329,00 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Condominio e Spese Condominiali: Dalle indagini effettuate, nonché da quanto appurato in occasione del sopralluogo, non sussistono spese di alcuna natura in quanto trattasi di fabbricato gestito dai possessori senza la costituzione di condominio.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante il cespite esecutato, è stato realizzato in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Vibo Valentia, della licenza edilizia N. 618 datata 8 febbraio 1975, nonché concessione edilizia N. 1399 del 17/10/1985 (voltura N. 6/85), concessione edilizia in sanatoria N. 1399 del 17/10/1985 (voltura N. 6/85), e successiva concessione edilizia in sanatoria N. 4682/C 750 dell'8 agosto 1996. Purtroppo, il competente ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia non





è stato in grado di fornire la documentazione urbanistica ed in data 04/09/2018 il responsabile del servizio rilasciava certificazione di non reperibilità del fascicolo N. 1899, contenete tutte le informazioni edilizie attinente il palazzo condominiale, in generale, e dell'unità immobiliare pignorata, in particolare. La mancata consegna della documentazione urbanistica ha influenzato il giudizio del sottoscritto soprattutto con attinenza alla conformità del sottotetto. Dal raffronto con la planimetria catastale agli atti, datata 18/10/1985, sono state rilevate delle discrasie sanabili.

Esistenza di materiali inquinanti o pericolosi: Il manto di copertura della zona living, cucina, ripostiglio e scala di collegamento con il sottotetto, di esclusiva proprietà della ditta pignorata, è realizzato in eternit, così come la copertura del palazzo condominiale. Le lastre di "eternit", presumibilmente contenente amianto, sono risultate integre, ben mantenute, il manto non si presenta crepato, fessurato né tantomeno si polverizza o è friabile. Allo stato non esiste alcun obbligo di comunicazione all'Asl di riferimento né, tantomeno, l'onere di bonifica.

Metodi di stima Utilizzati: MCA - Market Comparison Approach e "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), a cura dell'agenzia delle entrate.

Canone di locazione: Euro 300,00 (trecento euro), mensili anticipati.

Valore del Lotto: Euro 150.000,00 (centocinquantamila euro), per la quota pignorata pari al totale.

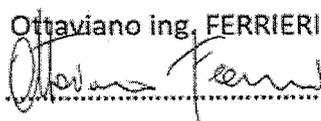
Valore al mq: Euro/m² 768,13 (euro settecentosessantotto/13).

IN APPENDICE: ALLEGATI GRAFICI, REPERTORIO FOTOGRAFICO E DOCUMENTAZIONE CITATA IN PERIZIA

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vibo Valentia (VV), 08/10/2018

IL C.T.U.

Ottaviano ing. FERRIERI






IN ALLEGATO

ALLEGATI COME DA RICHIESTA G.E.:

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

ALLEGATI REDATTI DALL'ESPERTO ESTIMATORE (C.T.U.):

- ALL. A** → *Inquadramento territoriale degli immobili;*
- ALL. B** → *Elaborati grafici;*
- ALL. C** → *Repertorio fotografico;*





- ALL. D** → *Visure catastali ed estratti dei fogli di mappa aggiornati;*
- ALL. E** → *Visure ipotecarie;*
- ALL. F** → *Titolo di proprietà;*
Pratiche edilizie, accertamento regolarità edilizie e documentazione
- ALL. G** → *urbanistica varia: richieste concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie varie, copie incartamenti Ufficio Tecnico – Comune di Mileto (VV);*
- ALL. H** → *Estratto dei Registri degli Atti di Matrimonio;*
- ALL. I** → *Norme e stralci Urbanistici dell'area in cui ricade il Fabbricato;*
- ALL. J** → *Elementi di riscontro nella determinazione del prezzo base di vendita;*
- ALL. K** → *Verbale di sopralluogo e comunicazioni.*

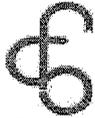
Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vibo Valentia (VV), 08/10/2018

IL C.T.U.

Ottaviano ing. FERRIERI





TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Oggetto: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 12/2018 R.G.E.

– TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, VERTENTE
TRA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO [REDACTED] E [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: *dott. MARIO MIELE*

Esperto Estimatore: *ing. Ottaviano FERRIERI*, con studio tecnico in Via

Palmiro Togliatti, 70 – 89843 Sant'Onofrio (VV).

**REGOLARIZZAZIONE CATASTALE
DELL'IMMOBILE PIGNORATO E
QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE**

Giorno 26 novembre 2019 ricevevo, dalla cancelleria delle
esecuzione immobiliari di Vibo Valentia, il dispositivo del Giudice
dell'Esecuzione, dott. Mario Miele, recante il seguente quesito: "Invita il
CTU a quantificare le somme per la regolarizzazione catastale
dell'immobile pignorato".

PREMESSA

Innanzitutto è il caso di ripetere quanto riportato nella perizia
deposita il 10 ottobre 2018 con riguardo alla "situazione catastale"
riscontrata e relativa al bene pignorato.

Studio Tecnico Φ8

Sede Fiscale: Via Abritti, 175 – 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ)

Sede operativa: *Via Palmiro Togliatti, 70 – 89843 Sant'Onofrio (VV)*

P.IVA 02637060795 - Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491 - Cellulare 3391719795

E-mail: ottaviano.ferrieri@studiof8.it – PEC: studiof8@pec.it – www.studiof8.it





In particolare in perizia è riportato quanto segue: "(...omissis...)"
si ribadisce che il sottotetto non solo non è accatastato, ma non avendo recuperato le pratiche edilizie attinenti la costruzione del palazzo condominiale (l'ufficio tecnico competente ha fornito la certificazione sullo "smarrimento" del fascicolo relativo) il sottoscritto si è trovato nell'impossibilità di procedere al censimento. Non secondario, poi, il fatto che sull'atto di compravendita tale accessorio esclusivo non è in alcun modo menzionato. (...omissis...) sulla planimetria catastale redatta dal geometra [REDACTED] ed esibita presso la direzione generale del catasto e dei servizi erariali – ministero delle finanze di Catanzaro (ora Agenzia delle Entrate) il 18/10/1985 compare la scala, estremo Nord-Est (a tal proposito si precisa che l'indicazione del Nord, sull'elaborato catastale è sbagliata), tuttora esistente che conduce, quale unico accesso, al sottotetto. (...omissis...) Oltre alle minime variazioni interne, l'unica discrepanza individuata, come già trattato in precedenza, è da attribuirsi alla rappresentazione delle finestre nella "zona living / sala da pranzo" e della cucina, dove, per altro, si nota una differente geometria dei pilastri. Tale differente rappresentazione, però, a parere del sottoscritto e da imputarsi ad un grossolano rilievo del compilatore, piuttosto che di una vera e propria difformità edilizia. L'unica vera incongruenza riguarda la chiusura del balcone al servizio della cucina posizionato, sulla planimetria catastale, nella parete perimetrale Ovest (si ricorda che l'indicazione del Nord, sull'elaborato catastale è sbagliata); per tale discrasia vedasi trattazione specifica nella risposta al quesito precedente". (...omissis...) il cespite pignorato è stato inizialmente classato al foglio 48, poi d'ufficio divenuto 50, e successivamente (si spera definitivamente) ancora 48. Identico discorso per la particella che da 693 è divenuta (si spera definitivamente) 1179; ma c'è di più anche il subalterno è variato, dall'originario





9 è divenuto, oggi, 7. Tutte queste variazioni, anche se non hanno inciso sull'identificazione del bene pignorato, hanno creato non poca confusione tra la planimetria catastale agli atti, l'estratto del foglio di mappa, l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili; infatti, non si trova alcun documento che reca l'univoca identificazione, ma secondo il momento della redazione, hanno identificativi differenti”.

In sostanza, quindi, i temi collegabili alla regolarizzazione catastale del bene pignorato, possono riassumersi in tre categorie:

- 1) Accatastamento del sottotetto;
- 2) Uniformare la planimetria catastale esistente, alla realtà dei luoghi, introducendo le modeste variazioni riscontrate;
- 3) Aggiornamento dell'elaborato planimetrico che reca ancora come identificativo il N. 50 di foglio di mappa, invece del corretto "foglio 48".

QUANTIFICAZIONE DELLE SOMME E OSSERVAZIONI

Innanzitutto si rimanda alla lettura della perizia sui motivi che hanno indotto a non procedere subito all'accatastamento del sottotetto.

Il sottotetto in questione è collegato all'unità immobiliare da una scala esterna che rappresenta l'unico mezzo per la fruibilità dell'accessorio.

In buona sostanza dovrebbe essere possibile poter accatastare la soffitta come "accessorio" all'abitazione, naturalmente con la conseguente variazione della rendita catastale del bene pignorato.

Attualmente il cespite è censito al catasto urbano di Vibo





categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 150 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 143 m², rendita € 238,60, traversa Emilia, piano 3, è ovvio che, aggiungendo il sottotetto, la rendita automaticamente aumenterà, varierà presumibilmente la classe e potrebbe modificarsi finanche la categoria catastale.

Il sottoscritto, però, in perizia citava la circolare 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate che regola il censimento di cantine e sottotetti, subodorando che la soffitta in questione potrebbe essere accatastata come unità a sé stante.

Purtroppo non è possibile offrire una risposta univoca, tutto dipende dall'intendimento dell'agenzia delle entrate - servizi catastali di Vibo Valentia.

Il secondo aspetto riguarda l'introduzione delle modeste variazioni al fine di conformare la planimetria catastale agli atti con la realtà dei luoghi.

Appare indiscutibile che procedendo con l'accatastamento del sottotetto si debba adeguare anche la planimetria catastale dell'esistente.

Il terzo aspetto riguarda l'identificazione del foglio di mappa collegato all'elaborato catastale.

L'identificazione catastale del cespite pignorato è stata travagliata con una serie di modifiche continue (a cura dell'ufficio) e tale aspetto si riflette anche sul numero che collega l'elaborato





catastale al foglio di mappa, che è il caso di correggere.

Il sottoscritto presenterà, pertanto, un nuovo elaborato ed in relazione esplicherà tale incongruenza a vantaggio degli operatori dell'agenzia delle entrate – servizi catastali di Vibo Valentia.

In conclusione, quindi, le spese vive necessarie ammontano ad almeno 100,00 euro (presentazione di due docfa e dell'elaborato), fermo restando che la quantificazione precisa potrà essere indicata solo al termine dei lavori.

Il compenso professionale per l'esibizione delle pratiche catastali ammonta a 850,00 euro; la cifra è assolutamente calmierata trattandosi di spese di giustizia ed in considerazione dell'incarico già espletato in precedenza.

In totale, quindi, la cifra complessiva necessaria alla regolarizzazione catastale dell'immobile pignorato assomma ad euro 950,00.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vibo Valentia (VV), 07/01/2020

IL C.T.U.

Ottaviano ing. FERRIERI
