

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UDIENZA 07/03/2023

GIUDICE ESECUZIONE: Dr. MIELE MARIO

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Esecuzione Immobiliare n. 33/2022 R.G.E.*

***BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.***

***Contro***

\*\*\*\*\*

---

**Il Tecnico incaricato C.T.U.**

Dr. Arch. Annunziata Lo Scalzo  
Viale Stazione, 5 Tropea (VV)  
Tel. 0963.61543 - p.i. 02164220796  
[archnunzialoscalzo@gmail.com](mailto:archnunzialoscalzo@gmail.com)



## **INDICE**

- Premessa
- Svolgimento delle operazioni di consulenza
- Risposta ai quesiti
- Allegati A : ALL. a – Planimetria catastale\_ visure
- Allegati B : ALL. b – Documentazione fotografica del bene
- Allegati C : ALL. c – Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti
- Allegati D : ALL. d – Descrizione del bene e coerenze
- Allegati E : ALL. e – Ispezione ipotecaria

### **Allegati:**

1. Verbale sopralluogo;
2. Richiesta atti Comune;
3. Mappa catastale F. 4 particella 584 - elenco immobili;
4. Documentazione atti autorizzativi;
5. Atto di provenienza: (Cfr. All. n. 5);
6. Consegna bozza perizia alle parti.



# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

## Giudice dell'Esecuzione

### PREMESSA

La sottoscritta, arch. Annunziata Lo Scalzo nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia con il n. 199, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione n. R.G.E. 33/2022 dott. Mario Miele, il 07.12.2022 veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. procuratrice speciale della società VELA OBG S.R.L.** cl. \_\_\_\_\_

prestando giuramento di rito in data 16.12.2022. La scrivente lo stesso giorno, per via telematica controllava l'esistenza agli Atti del Tribunale della documentazione di seguito elencata:

- *ATTO DI PIGNORAMENTO Immobile trascritto il 05/08/2022 al n. 4543 del registro generale e al n. 3955 del registro particolare, Tribunale di Vibo Valentia - Unep di Vibo Valentia del 06/07/2022, Repertorio n 919;*
- *Certificazione notarile datata 15/09/2022 a firma del Notaio Dott. Francesco Casarini, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari relativi al ventennio antecedente al pignoramento;*
- *Istanza di vendita;*
- *Il provvedimento dell'Il.mo Giudice inerente l'incarico assegnato alla scrivente, articolato in più punti che si riporta integralmente.*

Il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima del bene pignorato, formulava i seguenti quesiti:

- a) **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o idonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i beni/i debitori/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al



*momento del pignoramento.*

*La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra 1989 e 2009, senza risalire al titolo di acquisto. In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art. 567cpc.*

- b) **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al /i debitori/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*
- 1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al /i debitori/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
  - 2. A identificare il/i beni/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 dei/ 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 di 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 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 civili, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*
6. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;*
7. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/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 si 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 a 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.**

8. *Provveda, 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 tale 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 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, indicare 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.*



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, in ottemperanza all'incarico ricevuto, ha eseguito sopralluogo nei siti oggetto di perizia unitamente al Custode per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il sopralluogo è stato coordinato con il Custode Giudiziario avv. *Anna Figliano*, il quale, con lettera raccomandata A/R alle parti, fissava un sopralluogo ai luoghi di causa per il giorno 28 dicembre 2022, alle ore 11:00, concordato con il debitore.

In tale data, sul posto erano presenti:

- *la scrivente arch. Annunziata Lo Scalzo;*
- *il custode giudiziario, avv. Anna Figliano;*
- *l'ausiliario, arch. Lucia Grimaldi;*
- *la parte debitrice, sig.*

La sottoscritta con l'aiuto dell'ausiliario procedeva alla verifica dei luoghi, ad un attento esame dell'interno dell'immobile oggetto della presente procedura, effettuando il rilievo metrico, la documentazione fotografica con l'inquadramento del fabbricato ed interna dei diversi locali, nonché alla raccolta di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento del mandato ricevuto.

Al termine veniva redatto il relativo verbale, sottoscritto dai presenti (Cfr. All. n. 1). Alle ore 12:10 venivano sospese le operazioni dichiarandole ultimate, riservandosi però di poter ritornare sui luoghi di causa in caso di necessità durante l'elaborazione dei dati rilevati.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio, pertanto, si riassumono di seguito:

In data 23/12/2022 accesso presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia - Uffici Catastali al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione:

- **All. n. 3: Estratto di Mappa catastale ed elenco immobili**
- **All. A: Planimetria immobile - Visure storica per immobile – Visura per immobile**

Al fine dell'accertamento e della verifica edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della Procedura, la scrivente il giorno 04/01/2023 si è recata presso gli uffici del Comune di Serra San Bruno (VV), (Cfr. All. n. 2) in particolare agli Uffici del settore Urbanistica per presa visione ed estrazione di copia semplice delle pratiche edilizie (concessioni, permessi a costruire, permessi in sanatoria, ecc..) riguardanti i beni in oggetto.



\*\*\*\*\*

Tanto premesso, la sottoscritta ritiene di poter rispondere ai quesiti posti nella maniera che segue:

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1° QUESITO

*Ad Avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al/i debitori /i e della relativa ricevuta di ritorno.*

Il sopralluogo ha avuto luogo in data 28/12/2022 alle ore 11.00, alla presenza della sottoscritta CTU, del Custode Giudiziario *Avv. Anna Figliano*, del debitore Sig. \_\_\_\_\_ e dell'ausiliario *Arch. Lucia Grimaldi*, tutto si è svolto con la massima tranquillità.

### 2° QUESITO

*A Identificare il/i beni/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.*

### Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Dalla documentazione reperita presso i Pubblici uffici e dal sopralluogo effettuato, il bene oggetto di perizia è identificabile in un appartamento ubicato al piano terzo sottotetto (quarto fuori terra) di un fabbricato sito in Via A. Moro del Comune di Serra San Bruno, LOCALITÀ LA PRISA.

### **DATI CATASTALI** (Cfr. ALL. N. 3\_a - Visura Catasto Fabbricati)

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

1. **F. 4 – particella 584 – sub 10** – cat. A/3 – classe 2 – consistenza 4,5 vani – rendita catastale € 290,51 – Interno 12 - Piano 3 – LOCALITÀ LA PRISA. (Cfr. All. n. 3)

Proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_  
Codice fiscale \_\_\_\_\_ - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.







## ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### Atto di pignoramento Immobiliare:

*ATTO di pignoramento immobile trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia in data 05/08/2022 al n. 4543 del registro generale e al n. 3955 del registro particolare,*

#### **A Favore:**

**VELA OBG srl** sede **Conegliano** codice fiscale 04514090267,

**Contro:** \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

### Atto di provenienza: (Cfr. All. n. 5)

Relativamente ai beni descritti per come rilevato nella certificazione notarile redatta dal dott. Casarini Francesco, Notaio in Anzola dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, sulla base delle visure effettuate presso i competenti Ufficio del Catasto e del Territorio, relativamente ai seguenti immobili:

- Bene in Serra San Bruno, foglio 4 particella 584 sub. 10, cat A/3- abitazione di tipo economico, vani 4,5, piano 3, Località La Prisa, **certifica quanto segue:**

Alla data del 02.09.2022 i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

1. In capo a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietà 1000/1000, **Serra San Bruno, foglio 4 particella 584 sub. 10, Località La Prisa, piano 3, Cat. A/3, classe 2, vani 4,5 rendita € 290,51.** Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, per la piena proprietà in separazione di beni, da \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Monteleone Giampiero, del 18.01.1995, rep. **11265** e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il **30.01.1995** al n. **1920** del registro generale e al n. **1700** del registro particolare.



## RIEPILOGO DEI BENI:

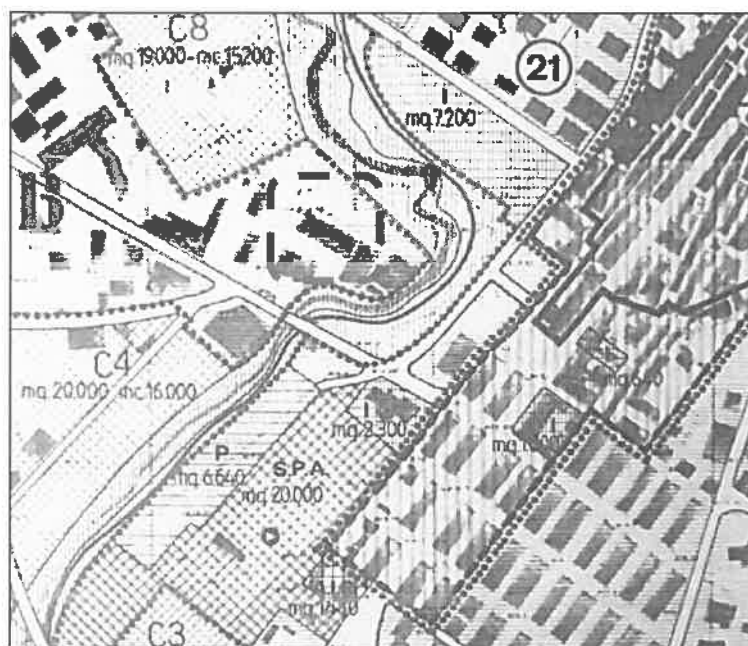
Dalle visure effettuate presso l'Agencia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia- Sezione Catasto Fabbricati - il bene immobile oggetto di esecuzione risulta identificato come di seguito specificato:

| N | Fg | Part. | sub | Categ. | Clas | Consistenza | Superficie catastale                                 | Rendita        | Diritti e oneri reali |
|---|----|-------|-----|--------|------|-------------|--|----------------|-----------------------|
| 1 | 4  | 584   | 10  | A/3    | 2    | 4,5 vani    | Totale: 103 mq<br>Totale escluse aree scoperte 95 mq | Euro<br>290,51 | Proprietà per 1/1     |

### **3° QUESITO**

*A fornire una sommaria descrizione dei/ i bene/ i, previo necessario accesso.*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, destinata a civile abitazione, è parte abitativa di un fabbricato a quattro piani fuori terra. L'edificio è ubicato in un'area a destinazione urbanistica prevalentemente residenziale del Comune di Serra San Bruno, situata in Via A. Moro, località La Prisa. L'area è compresa in zona di completamento (B) per come indicato nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRG).



#### LEGENDA

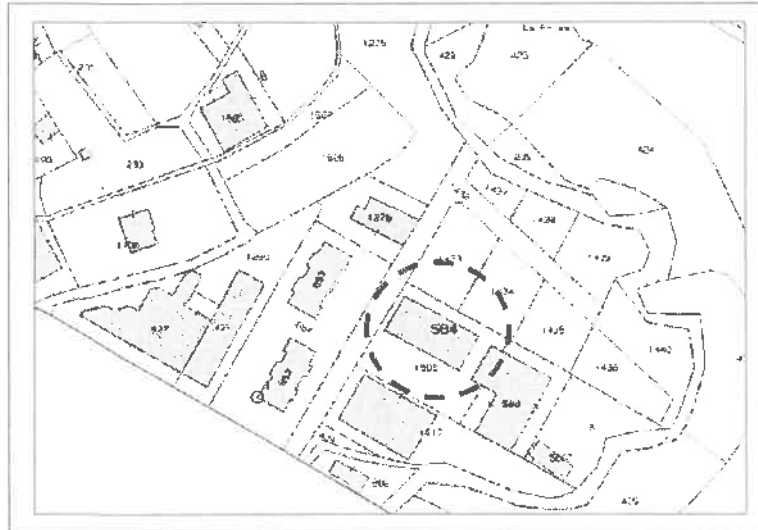


**B**

COMPLETAMENTO



Il Fabbricato, realizzato nel 1983, ha l'ingresso principale a sud da un portoncino centrale in alluminio e vetro, un vano scala interno condominiale che porta ai vari piani, senza ascensore, è costituito da piano terra adibito a garage e tre piani adibiti a civile abitazione di cui uno sottotetto. La copertura è a tetto spiovente a due falde, la struttura portante è costituita in cementizio armato con solai in laterizi forati e nervature parallele.



**Descrizione del bene negoziale :**

*1. F. 4 – particella 584 – sub 10 – cat. A/3 – classe 2 – consistenza 4,5 vani – rendita catastale € 290,51 – piano 3 – abitazione di tipo economico Interno 12 piano 3 situato in Località La Prisa.*

L'appartamento è ubicato al piano sottotetto (quarto fuori terra senza ascensore), ha ingresso dalla prima porta a sinistra per chi accede da pianerottolo della scala condominiale.

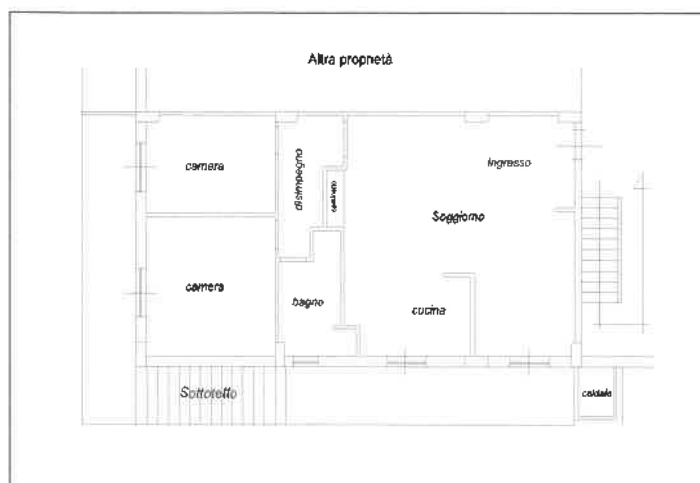


|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Veduta esterna fabbricato | Veduta esterna |
|---------------------------|----------------|



L'alloggio occupa una superficie lorda di circa 103 mq, composto da una zona giorno, esposta a sud e prospiciente area libera scoperta, è costituita da ingresso con ampio soggiorno, zona pranzo con camino e angolo cucina. L'ambiente è illuminato da ampie aperture a due battenti con annesso un balcone di mq. 15,00 circa in cui è sistemato l'impianto autonomo di riscaldamento e un ripostiglio sottotetto di ridotte dimensioni.

### **Planimetria stato attuale particella 584 sub 10**



La zona notte invece, è posizionata sul lato ovest del fabbricato che prospetta la via comunale con annesso un balcone di complessivi 14,00 mq circa. La zona è divisa da disimpegno, comprende due camere da letto e un vano bagno, dotato di impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno, doccia e lavabo. Nelle camere da letto, le finiture della pavimentazione sono rimaste tipiche dell'originaria costruzione, sono realizzate con piastrelle esagonali in ceramica di colore marrone, negli altri ambienti, invece, sono state sostituite con pavimenti in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate.



Veduta ingresso soggiorno

Veduta interna





Veduta interna

Veduta balcone lato sud

Nel bagno, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco e nero per un'altezza di m. 2,00 circa, la cucina è rivestita con fascia di piastrelle 10x10 di colore bianco. Il solaio di copertura è spiovente, rivestito in legno con travi lamellari a vista presenti solo in una parte del soggiorno, in cucina e in una camera da letto. L'altezza interna del solaio è pari a m. 2,97 circa, quella laterale di m. 2,49 circa.

L'unità immobiliare si presenta completa delle finiture, intonaco, tinteggiatura e degli infissi. I serramenti sono in legno con avvolgibili e doppi infissi esterni in alluminio e vetro. La componente impiantistica è completa e comprende l'impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico ed elementi riscaldanti in ghisa distribuiti nei vari ambienti, con caldaia autonoma.



Veduta interna disimpegno

Veduta interna



Sono stati rilevati fenomeni di infiltrazione da acque meteoriche sul soffitto rivestito in legno del soggiorno ed esternamente all'unità immobiliare staggita nel lucernario del vano scala al piano terzo.

| vano              | Superficie utile | Totale Sup. utile | Superficie lorda |
|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Vano soggiorno    | mq 46,00         |                   |                  |
| Disimpegno        | mq 6,00          |                   |                  |
| Camere            | mq 28,00         |                   |                  |
| Wc n.1            | mq 6,00          |                   |                  |
| Totale sup. utili |                  | mq 86,00          |                  |
| Balconi           | mq 29,00         |                   |                  |
| Superficie lorda  |                  |                   | mq 103,00        |

### **Stato di manutenzione**

L'appartamento è stato oggetto di interventi manutentivi e di ristrutturazione, presenta un buon grado di manutenzione, sia con riferimento agli spazi interni che esterni.

### **4° QUESITO**

*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 di rilascio;*

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupato dal Sig. e  
dalla moglie, in quanto luogo di residenza effettiva.

### **5° QUESITO**

*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 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 civili, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;

Per quanto concerne l'esistenza di oneri condominiali si rinvia alle attività svolte del Custode Giudiziario.



Da quanto emerso, alla data di trascrizione del pignoramento, non sussistono sull'immobile de quo diritti reali a favore di terzi, oltre a quanto riferito nel presente elaborato peritale quesito 6°.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, non risulta soggetto a vincoli storici, culturali o archeologici.

## 6° QUESITO

*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. Indicare i costi a ciò necessari.*

Sull'immobile stesso a carico di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e i suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe, **gravano:**

a tutto il 02.09.2022 le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 24.06.2005 al n. 3586 del registro generale e al n. 1134 del registro particolare, di Euro 67.500,00, Notaio Tigani Maria Stella, del 23.06.2005, rep 2088/841, a favore Banca Carime S.p.A. sede Cosenza cf. 13336590156 a fronte di un capitale di Euro 45.000,00, durata 10 anni a carico di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà in separazione di beni.

### **Grava la piena proprietà del ben oggetto della presente certificazione.**

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 22.01.2007 al n. 519 del registro generale e al n. 77 del registro particolare, di Euro 210.000,00, Notaio Andreacchio Antonio, del 18.01.2007, rep 63906/18398, a favore Banca Nazionale del Lavoro Società per Azioni sede Roma cf. 00651990582 a fronte di un capitale di Euro 105.000,00 durata 20 anni a carico di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà in separazione di beni.

Debitore non dator \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

### **Grava la piena proprietà del ben oggetto della presente certificazione.**

Banca Nazionale del Lavoro Società per Azioni, elegge domicilio ipotecario in Via Vittorio Veneto n. 119, Roma.

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 05.08.2022 a n.





4543 del registro generale e al n. 3955 del registro particolare, Tribunale di Vibo Valentia-  
Unep di Vibo Valentia del 06.07.2022, rep. 919, a favore Vela OBG Srl sede Conegliano  
cf. 04514090267, a carico di \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
titolare della piena proprietà.

**Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.**

Il costo necessario per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari a Euro 35,00 del prezzo dell'immobili venduto all'asta.

Il costo necessario per la cancellazione del pignoramento è pari ad Euro 294,00 (dicansi duecentosessantadue/00).

**7° QUESITO**

*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 si provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.**

*Fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indicare in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a 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.**

**REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA**

**Titoli autorizzativi:** (Cfr. All. n. 4)

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, la scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Serra San Bruno, accertandosi che il fabbricato di cui trattasi è inserito nel vigente Strumento Urbanistico (PRG) del Comune di Serra San Bruno in zona "B"(zona residenziale), e risulta edificato in data 1983 con i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione di Costruzione Edilizia n° 12** per "la costruzione di n° 1 fabbricato a 3 piani, più sottotetto abitabile con struttura in c.a." in Via A Moro, rilascia dal Comune di



Serra San Bruno in data 20 marzo 1982;

- **Autorizzazione di ABITABILITA' rilasciata dal Comune di Serra san Bruno in data 15 ottobre 1984.**
- Precedentemente all'acquisto da parte del debitore, sull'unità immobiliare staggita sono stati effettuati vari interventi di manutenzione e ristrutturazione, non vi sono documenti che attestino alcun rilascio da parte del Comune di Serra San Bruno di detta documentazione, che giustificano la conformità edilizia.

L'unità immobiliare presenta alcune modifiche nella distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto descritto nei grafici di progetto che non comporta incremento dei parametri urbanistici; si nota la presenza di un vano cucina per come riportato nella planimetria catastale, allo stato attuale, sono stati eliminati i tramezzi per ingrandire il soggiorno e creare un ambiente unico con l'angolo cucina, cambiando la disposizione; per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni è necessario presentare una Scia al Comune di Serra San Bruno.

La diversa distribuzione interna viene considerata attualmente come irregolarità geometrica (tolleranze costruttive) art 34 bis del teso unico 380 del 2001, e succ. integrazioni e modificazioni, non soggetta al pagamento di sanzioni.

## **REGOLARITA' CATASTALE**

### **Bene negoziale:**

1. **F. 4 – particella 584 – sub 10 – cat. A/3 – classe 2 – consistenza 4,5 vani – rendita catastale € 290,51 – piano 3 – abitazione di tipo economico Interno 12 piano 3 situato in Località La Prisa.**

Il bene staggito risulta accatastato, ma la distribuzione interna attualmente differisce da quanto riportato sulla planimetria in atti, pertanto, non si può attestare la regolarità catastale.

### **8° QUESITO**

*Provveda, 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.*

Dalle risultanze identificative e raffigurative catastali, allo stato attuale, è stata riscontrata nella unità immobiliare, una diversa distribuzione degli spazi interni. La regolarità catastale, al momento, comporta una spesa di € 600,00 oltre oneri e tributi catastali. L'attività professionale



sarà effettuata previo, specifica autorizzazione del Giudice a sostenere le spese necessarie.

## 9° QUESITO

*Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tale 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;*

Il Criterio di stima sulla base degli elementi sopra accertati, che il CTU ritiene opportuno applicare è la stima sintetica-comparativa del valore di mercato, in riferimento allo stato attuale dell'unità immobiliare, alle sue caratteristiche, al fine di pervenire ad una esaustiva risposta al quesito, alla espressione del relativo e presumibile valore attuale di mercato, in una mera ipotesi astratta di comune commercio o "libera compravendita"

Posto che i procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa, per giungere ad un risultato, nella presente, la valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento di stima si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni di confronto ad esso simili, contratti di recente, con prezzi noti, in parte desunti dalle ricerche condotte ed, in parte, anche sulla base anche di appositi listini e quotazioni immobiliari.

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "*superficie lorda commerciale*"; tale entità di superficie – desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, computate per il 25% giacché non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.



### **Stima sintetica e per coefficienti di merito**

Gli indici presi in considerazione per la presente stima sono:

**Cu: Coefficiente relativo alle caratteristiche posizionali medie:** tale coefficiente tiene conto della ubicazione del bene immobile nelle varie zone urbane: qualità estrinseche.

**Ct: Coefficiente relativo alle caratteristiche tipologiche dell'immobile:** fabbricati di tipo signorile, civile, economico, popolare, rurale.

**Cp: Coefficiente di piano:** Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale,

Nella determinazione di tale coefficiente si terrà conto che l'immobile non è dotato di ascensore.

**Ca: Coefficiente relativo alle caratteristiche ambientali intrinseche.** Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile rispetto alle qualità di panoramicità, orientamento, luminosità.

**Cf: Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio:** Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

**Cem: Coefficiente stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.**

Dalle **QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI** - si sono rilevati dei prezzi unitari variabili da circa 460,00/680,00 € al mq di superficie lorda commerciale relativa ad abitazioni di tipo economico A/3. Dalle ricerche di mercato condotte presso operatori del settore, per i beni posti nell'area ed aventi caratteristiche piuttosto simili si sono riscontrati valori che si attestano mediamente in circa € 800,00 al mq lordo.

Considerato che, l'immobile all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di stima è un fabbricato realizzato nel 1983 e non sono presenti finiture di pregio, si ritiene che la cifra di riferimento su cui applicare le opportune detrazioni, considerato lo stato di manutenzione dello stesso, debba essere quella di € 800,00.

**Nella stima si terrà conto, pertanto, quale prezzo al metro quadro di riferimento sul quale applicare le dovute detrazioni il valore pari a € 800,00/mq**

La sottoscritta, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti, espone quanto segue, precisando che il bene oggetto della presente relazione costituisce, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, un UNICO LOTTO trattandosi di una unità immobiliare:

**Lotto unico**

**NCEU F. 4 – particella 584 – sub 10 – cat. A/3 – appartamento sito al terzo piano sottotetto.**

### **VALORE COMMERCIALE PRESUNTO PER SINGOLO BENE**

**Valore commerciale presunto:**

**LOTTO UNICO**

**NCEU F. 4 particella 584 – sub 10 – A/3 appartamento sito al piano terzo sottotetto.**



### Stima sintetica e per coefficienti di merito:

L'importo da detrarre sul valore preso a riferimento pari a € 800,00 è determinato dai seguenti coefficienti di merito da applicare:

|            |  |             |                                       |
|------------|--|-------------|---------------------------------------|
| <b>Cu</b>  | Caratteristiche posizionali medie  | coeff. 1,20 | zona tra periferia e centro           |
| <b>Ct</b>  | Caratteristiche tipologiche  | coeff. 1,05 | Fabbricato tipo economico             |
| <b>Cp</b>  | Coefficiente di piano  | coeff. 0,80 | Piano terzo senza ascensore           |
| <b>Ca</b>  | Caratteristiche ambientali intrinseche<br>Luminosità, orientamento, panoramicità | coeff. 0,95 | medie                                 |
| <b>Cf</b>  | Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio                               | coeff. 1,00 | buone                                 |
| <b>Ccm</b> | stato di conservazione e manutenzione  | coeff. 0,90 | Normale (internamente all'abitazione) |

|               | Sup. lorda<br>mq. | sup. adeguata<br>mq. | valore unitario<br>€/mq. | Valore Tot.        | €/mq * coeff. | valore lot.<br>con detrazioni | Valore Finale        |
|---------------|-------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|
| appartamento  | 103,00            | 103,00               | € 800,00                 | 82.400,00 €        | 689,47 €      | € 71.015,62                   | € 71.015,62          |
| balconi       | 29,00             | 8,70                 | € 800,00                 | 6.960,00 €         |               |                               |                      |
| <b>totali</b> | <b>132,00</b>     | <b>111,70</b>        |                          | <b>89.360,00 €</b> |               | <b>€ 71.015,62</b>            | <b>€ 71.015,62</b>   |
|               |                   |                      |                          |                    |               |                               |                      |
| coefficienti  | <b>Cu</b>         | <b>Ct</b>            | <b>Cp</b>                | <b>Ca</b>          | <b>Cf</b>     | <b>Ccm</b>                    | <b>1-prodotto cf</b> |
|               | <b>1,20</b>       | <b>1,05</b>          | <b>0,80</b>              | <b>0,95</b>        | <b>1,00</b>   | <b>0,90</b>                   | <b>0,86</b>          |
|               |                   |                      |                          |                    |               |                               |                      |

### **Valore a base d'asta del lotto unico**

1 - Particella 584 sub 10 - A/3 del foglio di mappa n. 4 Comune di Serra San Bruno (VV)  
Valore € 71.015,62

Valore arrotondato € 71.000,00  
**€ 71.000,00 (euro settantunomila/00)**

### **10° QUESITO**

*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;*

Niente da segnalare

### **11° QUESITO**

*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;*



Sull'immobile oggetto della presente esecuzione è iscritta e trascritta la seguente formalità:

- *ATTO di pignoramento immobile trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia in data 05/08/2022 al n. 4543 del registro generale e al n. 3955 del registro particolare,*

**A Favore:** *VELA OBG srl sede Conegliano codice fiscale 04514090267,*

**Contro:** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
*, titolare della piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni.*

### **12° QUESITO**

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

- *Unità immobiliare sita nel Comune di Serra San Bruno (VV), individuato al NCEU del detto Comune al F. 4 – particella 584 – sub. 10 – cat. A/3 – classe 2 – consistenza 4,5 vani – rendita catastale € 290,51 – piano 3 – abitazione di tipo economico Interno 12 - Piano 3 situato in Località La Prisa.*

Dalla visura catastale il bene risulta di Proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_

(VV) \_\_\_\_\_ - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

### **13° QUESITO**

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

Sul bene non risultano installati materiali che richiedono interventi di smaltimento, di conseguenza non vi sono costi da sostenere.

### **14° QUESITO**

*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;*

I beni immobili oggetto di causa, al momento, non possono essere soggetti a eventuale conversione della destinazione d'uso.

### **15° QUESITO**

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



Non sono presenti contributi regionali.

### **16° QUESITO**

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

Niente da segnalare.

\*\*\*\*\*

Tanto il C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, manifesta la sua disponibilità a qualsiasi eventuale chiarimento.

Vibo Valentia, 13/02/2023

**Il Consulente Tecnica d'Ufficio**  
Arch. Annunziata Lo Scalzo







## Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/12/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/12/2022

Dati identificativi: Comune di **SERRA SAN BRUNO (I639) (VV)**

Foglio 4 Particella 584 Subalterno 10

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SERRA SAN BRUNO (I639) (VV)**

Foglio 4 Particella 584

#### Classamento:

Rendita: Euro 290,51

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Foglio 4 Particella 584 Subalterno 10

Indirizzo: LOCALITA' LA PRISA Interno 12 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 103 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 95 m<sup>2</sup>

#### > Intestati catastali

≥ 1. (CF  
nato a ) i  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

#### > Dati identificativi

☐ dall'impianto

Impianto meccanografico del 01/01/1989

#### Immobile attuale

Comune di **SERRA SAN BRUNO (I639) (VV)**

Foglio 4 Particella 584 Subalterno 10



---

> **Indirizzo**

📅 **dall'impianto al 03/08/2004**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

**Immobile attuale**

Comune di **SERRA SAN BRUNO (I639) (VV)**

Foglio 4 Particella 584 Subalterno 10

VIA COMUNALE LA PRISA Interno 12 Piano 3

Partita: 3006

📅 **dal 03/08/2004**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2004  
Pratica n. VV0060244 in atti dal 03/08/2004  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8490.1/2004)

**Immobile attuale**

Comune di **SERRA SAN BRUNO (I639) (VV)**

Foglio 4 Particella 584 Subalterno 10

LOCALITA' LA PRISA Interno 12 Piano 3

---

> **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 01/01/1992**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

**Immobile attuale**

Comune di **SERRA SAN BRUNO (I639) (VV)**

Foglio 4 Particella 584 Subalterno 10

Rendita: **Lire 832**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: 3006

📅 **dal 01/01/1992**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di **SERRA SAN BRUNO (I639) (VV)**

Foglio 4 Particella 584 Subalterno 10

Rendita: **Euro 290,51**

Rendita: **Lire 562.500**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: 3006

---

> **Dati di superficie**

📅 **dal 09/11/2015**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

**Immobile attuale**

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
10/08/1982, prot. n. 000000254

Comune di **SERRA SAN BRUNO (I639) (VV)**

Foglio 4 Particella 584 Subalterno 10

Totale: **103 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **95 m<sup>2</sup>**



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SERRA SAN BRUNO (I639)(VV) Foglio 4 Particella 584 Sub. 10

- > 1. Sede in . 1. Impianto meccanografico del 01/01/1989  
☐ dall'impianto al 07/03/1984 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)
- > 1. nata a il  
☐ dal 07/03/1984 al 18/12/1989 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 2)  
2. Atto del 07/03/1984 Pubblico ufficiale NOT. NASO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 9720 - UR Sede SOVERATO (CZ) Registrazione n. 641 registrato in data 16/03/1984 - COMPRAVENDITA Voltura n. 365.1/1984 - Pratica n. 268344 in atti dal 25/08/2001
- > 2. (CF) nato a il  
☐ dal 07/03/1984 al 18/12/1989 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 2)  
3. Atto del 18/12/1989 Pubblico ufficiale NASO NATALE Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 21409 Registrazione n. 31 registrato in data 04/01/1989 - Voltura n. 3066.1/1990 in atti dal 23/04/1992
- > 1. (CF) nato a il  
☐ dal 18/12/1989 al 18/01/1995 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)  
4. Atto del 18/01/1995 Pubblico ufficiale NOTAIO MONTALEONE Sede SERRA SAN BRUNO (VV) Repertorio n. 11265 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2902.1/1996 in atti dal 11/03/1997
- > 1. (CF) nato a (VV) il  
☐ dal 18/01/1995 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

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





Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/12/2022 Ora: 12.52.37 pag: 1 Fine

Visura n.: T168871/2022

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 23/12/2022

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Fabbricati siti nel comune di SERRA SAN BRUNO (I639) provincia VIBO VALENTIA - Limitata al foglio: 4 |
| <b>Soggetto individuato</b> |  |

### I. Immobili siti nel Comune di SERRA SAN BRUNO (Codice I639) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |        |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |   |             | ALTRE INFORMAZIONI   |                |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|--|----------------|
|    | Sez Urbana          | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale  | Rendita     | Indirizzo Dati derivanti da  | Dati Ulteriori |
| 1  |                     | 4      | 584    | 10  |                     |            | A/3       | 2      | 4,5 vani    | Totale: 103 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte**: 95 m <sup>2</sup> | Euro 290,51 | LOCALITA' LA PRISA Interno 12 Piano 3<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |                |

**Totale: vani 4,50 Rendita: Euro 290,51**

### Intestazione degli immobili indicati al n.1

| N.  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI    |
|---|-----------------|----------------|--------------------------|
| 1   |                 |                | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 18/01/1995 Pubblico ufficiale NOTAIO MONTALEONE Sede SERRA SAN BRUNO (VV) Repertorio n. 11265 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2902.1/1996 in atti dal 11/03/1997 |                 |                |                          |

**Totale Generale: vani 4,50 Rendita: Euro 290,51**

Unità immobiliari n. 1

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

# ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI ISCRIZIONI IPOTECARIE

## ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### Atto di pignoramento Immobiliare:

ATTO di pignoramento immobile trascritto presso l'Ufficio del Territorio di **Vibo Valentia** in data 05/08/2022 al n. 4543 del registro generale e al n. 3955 del registro particolare,

#### A Favore:

**VELA OBG srl** sede **Conegliano** codice fiscale 04514090267,

Contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, per la quota dell'intero in piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni.

## IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 24.06.2005 al n. 3586 del registro generale e al n. 1134 del registro particolare, di Euro 67.500,00, Notaio Tigani Maria Stella, del 23.06.2005, rep 2088/841, a favore Banca Carime S.p.A. sede Cosenza cf. 13336590156 a fronte di un capitale di Euro 45.000,00, durata 10 anni a carico di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà in separazione di beni.

## IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 22.01.2007 al n. 519 del registro generale e al n. 77 del registro particolare, di Euro 210.000,00, Notaio Andreacchio Antonio, del 18.01.2007, rep 63906/18398, a favore Banca Nazionale del Lavoro Società per Azioni sede Roma cf. 00651990582 a fronte di un capitale di Euro 105.000,00, durata 20 anni a carico di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà in separazione di beni.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 05.08.2022 a n. 4543 del registro generale e al n. 3955 del registro particolare, Tribunale di Vibo Valentia-Unep di Vibo Valentia del 06.07.2022, rep. 919, a favore Vela OBG Srl sede Conegliano cf. 04514090267, a carico di \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà.

- *Bene in Serra San bruno, foglio 4 particella 584 sub. 10, A3 – abitazione di tipo economico vani 4,5- pino 3, Località La Prisa.*



# DESCRIZIONE DEL BENE E COERENZE

## LOTTO UNICO

### COMUNE DI SERRA SAN BRUNO

NCEU F. 4 particella 584- sub 10 - A/3 appartamento sito al piano terzo sottotetto.

Indirizzo: Via A. Moro, Località La Prisa.

#### Descrizione del Bene

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una unità residenziale ubicata al piano terzo sottotetto (quarto fuori terra), di un complesso condominiale, ubicato in via A. Moro, Località La Prisa del Comune di Serra San Bruno.

L'appartamento si presenta completo delle finiture, intonaco, tinteggiatura e degli infissi. Risulta costituito da un locale unico per la zona giorno che viene utilizzato come soggiorno, zona pranzo con cucina, mentre nella zona notte vi sono due camere da letto, un disimpegno ed un bagno completo di servizi.

sup. lorda appartamento mq 103,00

l'altezza massima è pari a m. 2.97circa, l'altezza minima è di m. 2.49 circa;

#### principali caratteristiche costruttive e di rifinitura

|  |  |
|--|--|
| Struttura fabbricato:                            | struttura in c.a.  |
| finiture esterne                                 | mediocri-  |
| finiture interne                                 | buone  |
| Pavimentazione prevalente                        | Piastrelle in gres porcellanato  |
| infissi interni                                  | ottime   |
| Infissi esterni                                  | in legno con avvolgibili e doppi infissi esterni in alluminio e vetro. |
| Impianto elettrico ed idrico                     | sotto traccia allacciati alla rete pubblica                            |
| impianto di riscaldamento autonomo               | realizzato con radiatori in ghisa e caldaia a gas metano               |
| Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione | buono  |

#### DIRITTI E ONERI REALI:

proprietà del signor

- Codice fiscale

per la quota dell'intero in piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni.

#### Provenienza Dei Beni

#### APPARTENENZA E TITOLI DI ACQUISTO

In capo , proprietà 1000/1000, Serra San Bruno, foglio 4 particella 584 sub. 10, Località La Prisa, piano 3, Cat. A/3, classe 2, vani 4,5 rendita € 290,51.

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

- L'immobile innanzi descritto è pervenuto il  
per la piena proprietà in separazione di beni, da ... nato ad il  
1



titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Monteleone Giampiero, del 18.01.1995, rep. 11265 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 30.01.1995 al n.1920 del registro generale e al n.. 1700 del registro particolare.

### **Confini**

Il bene oggetto di esecuzione, confina a nord con unità immobiliare di altra proprietà, a est con vano scale, spazio condominiale, a sud-ovest con area libera scoperta e con strada comunale. Per quanto riguarda i confini del fabbricato di cui fa parte il bene, vengono di seguito individuati:

#### **mapp. 584**

nord: mapp. 1433 e mapp. 1434 – altra proprietà; est: mapp. 588 – altra proprietà; sud: area libera scoperta; ovest: strada comunale.

### **Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni**

L'immobile risulta, dalla documentazione, costruito in data 1983. L'unità immobiliare presenta alcune modifiche nella distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto descritto nei grafici di progetto che non comporta incremento dei parametri urbanistici, per regolarizzare è necessario presentare una Scia al Comune di Serra San Bruno.

La diversa distribuzione interna viene considerata attualmente come irregolarità geometrica (tolleranze costruttive) art. 34 bis del teso unico 380 del 2001, e succ. integrazioni e modificazioni, non soggetta al pagamento di sanzioni.

### **Conformità Catastale**

L'unità abitativa risulta accatastata, ma la distribuzione interna attualmente differisce da quanto riportato sulla planimetria in atti, pertanto, non si può attestare la regolarità catastale.

## **Valore a base d'asta del lotto unico**

1 - Particella **584- sub 10 - A/3** del foglio di mappa n. 4 Comune di Serra San Bruno (VV)  
Valore € 71.015,62

Valore arrotondato € 71.000,00  
**€ 71.000,00 (euro settantunomila/00)**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

LOTTO : particella 584 del F.4 - sub 10 - cat. A/3- appartamento economico sito al piano terzo in via A. Moro, Località La Prisa n. 17



foto n. 1 - prospetto Località La Prisa – fronte sud-ovest



foto n. 2 -prospetto ingresso Località La Prisa - fronte sud



foto n. 3 – ingresso soggiorno



foto n.4 - veduta interna







foto n. 5 - veduta interna



foto n. 6 - veduta interna



foto n. 7 - veduta interna



foto n. 8 - veduta cucina





foto n. 7 - veduta interna



foto n. 8 - veduta disimpegno



foto n. 9 - veduta camera



foto n. 10 - veduta camera





foto n. 11 – veduta disimpegno



foto n. 12 - veduta del wc



foto n. 13 - particolare box doccia



foto n. 14 - particolare vasca





foto n. 15 - particolare soffitto



foto n. 16 - particolare infissi



foto n. 17 - vista balcone - fronte sud



foto n. 18 - veduta ripostiglio





foto n. 19 - vista balcone - fronte sud



foto n. 20 - veduta vano caldaia



foto n. 21- vista balcone - fronte ovest



foto n. 22 - vista balcone



### Ispezione telematica

Motivazione ctu n. T1 384981 del 28/02/2023  
Inizio ispezione 28/02/2023 17:28:45  
Richiedente per conto di Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 4543  
Registro particolare n. 3955 Presentazione n. 1 del 05/08/2022

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 06/07/2022 Numero di repertorio 919  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE VIBO VALENTIA - UNEP Codice fiscale 960 069 60791  
Sede VIBO VALENTIA (VV)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SEBI SRL PER CONTO CRIF  
Codice fiscale 107 208 31006  
Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune I639 - SERRA SAN BRUNO (VV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 584 Subalterno 10  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani  
Indirizzo LOCALITA' LA PRISA N. civico -  
Piano 003



### Ispezione telematica

Motivazione ctu n. T1 384981 del 28/02/2023  
Inizio ispezione 28/02/2023 17:28:45  
Richiedente per conto di Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 4543  
Registro particolare n. 3955 Presentazione n. 1 del 05/08/2022

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale VELA OBG SRL  
Sede CONEGLIANO (TV)  
Codice fiscale 04514090267  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome Nome  
Nato il  
Sesso M Codice fiscale  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA VELA OBG SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 04.05.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 65.634,05 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.



VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2022 il giorno 28 del mese di dicembre, alle ore 11:00 io sottoscritto M.A. FICILIN nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 33/2022 del Tribunale di CANTARA promossa da BANCA NARZIARE DEL CASO creditore procedente contro

del 07.12.2022 assistito da JEM JANKOV alla Via ke LA PRISA mi sono recata in un immobile pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato ed al creditore procedente rispettivamente a mezzo raccomandata n.r. del 15.12.2022 ed a mezzo

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza del debitore esecutato sig. nato a alla Via residente in mezzo

identificato a mezzo rilasciato da L. GOOLE 21 DELLA SANNO nonchè dell'avv. che lo assiste residente in del sig. nato a il

Per il creditore procedente e comparso

Ho reso edotto il sig. dei poteri e delle funzioni conferite rilasciando copia dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato resa in data 02.12.2022 nonchè del verbale di giuramento del custode giudiziario

Ho altresì reso edotto il sig. della data dell' prossimo svolgimento, facendogli presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di (W) (orario di ufficio dal lunedì al venerdì ore 9/12) evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa

Lo Scelzo Annunziata  
Luca G. ...

[Signature]



...e presso il bene in vendita) per consentirne la visita;  
 ...che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle  
 more della procedura;  
 ...che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di  
 inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può  
 disporre l'immediata liberazione dell'immobile

**L. Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del compendio pignorato.**

Ho, quindi, richiesto al ..... sig. .... chi occupi ovvero  
 abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è

~~in possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da  
 ..... residente in  
 ..... alla Via ..... recapito telefonico n.  
 ..... in forza di contratto di ..... con scadenza al  
 redatto in data ..... registrato a .....~~

~~o possesso o detenzione del ..... sig. .... residente in  
 ..... alla Via ..... recapito telefonico n.  
 il quale non esibisce alcun contratto giustificativo della sua  
 presenza nel compendio pignorato.~~

...non può adempiere al suo titolo del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione  
 si separa a carico dell'esecuzione, invitandolo a giustificare il possesso del compendio  
 pignorato facendomi pervenire, entro cinque giorni, da oggi, copia del relativo contratto ove  
 esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si  
 procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

**II. Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.**

Al fine di contribuire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del  
 compendio pignorato ho richiesto al sig. .... il compendio pignorato  
 necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

Ho ammonito il sig. .... al dovere di tempestiva informazione sul  
 medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare  
 ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di  
 consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.  
 Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne, sulla scorta delle informazioni  
 contenute nella CTU, le condizioni attuali ed ho potuto rilevare:

- che le condizioni attuali corrispondono a quelle indicate nella CTU;
- che le condizioni attuali corrispondono in parte a quelle indicate nella CTU ad eccezione

IL SA ..... ACC. AM A' NON AVER  
 della condizionale, e di aver provveduto ad  
 reperire i documenti delle parti condizionali

dec. l.  
 Lo Scalzo Annunziata  
 Ufficio Giudiziario

di .....  
.....  
.....  
o che l'immobile si presenta in condizioni diverse da quelle indicate nella CTU in quanti

Ho, all'uopo, provveduto a scattare delle fotografie attestanti le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente segnalate e riscontrate, rendendo edotto il debitore esecutato che dette fotografie potranno anche essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

**III. Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti ed oneri del debitore esecutato.**

Ho, altresì, informato ..... sig. .... il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori è deputato ad accompagnarli.  
Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del ..... sig. .... di essere presente nel compendio pignorato nei giorni di

*Mauro Caputo*

A partire dal mese di ..... data di prima pubblicazione sui giornali della pubblicità dell'incanto, le visite verranno, invece, effettuate con le seguenti modalità.

Rimane onere del ..... sig. .... telefonare al custode, entro le ore 19.00 del giorno antecedente quello prefissato per la visita, per conoscere se il custode abbia o meno fissato delle visite.

Ho, inoltre, comunicato al debitore esecutato che dalla pubblicazione sulla stampa della pubblicità della vendita, provvederò ad affiggere sul portone di ingresso del compendio pignorato, un cartello "VENDESI" riportante sommarie informazioni sull'immobile pignorato, con espressa esclusione del nominativo del debitore esecutato, ed il recapito telefonico del sottoscritto custode, ritenendo responsabile esso debitore esecutato nel caso in cui il cartello venga asportato, manomesso e/o danneggiato.

Ho invitato, pertanto, ..... sig. .... alla massima collaborazione possibile, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Il ..... sig. .... spontaneamente dichiara:

*[Signature]*

*Lo Scalzo Annunziato*  
*Luca Annunziato*



NULLA

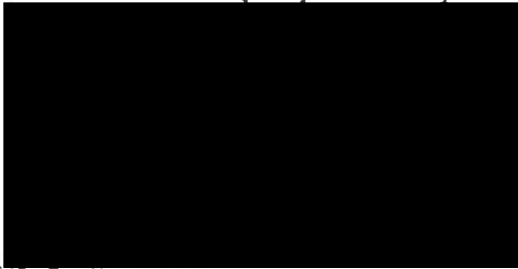
ii

Essendo le ore ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte in presente verbale che si compone di fasciate tre e della quarta in qui, oltre a n allegati egualmente sottoscritti dagli intervenuti viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta delle avvertenze nonché dell'ordinanza di nomina.

Il 29/01/2019 è stato eseguito con la  
regia del Sig. Amministratore locale  
della Circolazione  
del Sig. G. G. G.

Il verbale viene consegnato alle ore  
12:10

L.G.S.



Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
Settore Urbanistica del Comune di  
Serra San Bruno

## RICHIESTA ATTI

**OGGETTO:** *Richiesta rilascio atti*

La sottoscritta Arch. Annunziata Lo Scalzo nominata C.T.U. dal G.E. Dott. Mario Miele con ordinanza del 07/12/2022, nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 33/2022 R.G.E. promossa dalla società VELA OBG S.R.L., c/ dovendo relazioni al Giudice

### CHIEDE

- copia Concessione Edilizia n 12 rilasciata dal Sindaco del Comune di Serra San Bruno in data 20/03/1983 e/o concessione in sanatoria dell'immobile identificato presso il N.C.E.U. di Vibo Valentia al foglio 4 p.lla 584 sub. 10, classe 2, cat. A/3 sito nel Comune di SERRA SAN BRUNO, LOCALITÀ LA PRISA Interno 12 Piano 3, ed eventuale certificato di agibilità in copia autentica;
- copia stralcio del PRG;
- di avere copia del progetto dell'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 584 sub. 10, classe 2, cat. A/3 sito nel Comune di SERRA SAN BRUNO, LOCALITÀ LA PRISA Interno 12 Piano 3;
- di conoscere l'esistenza di eventuali opere abusive e 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;
- di avere copia della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;

*Serra San Bruno, 03.01.2023*

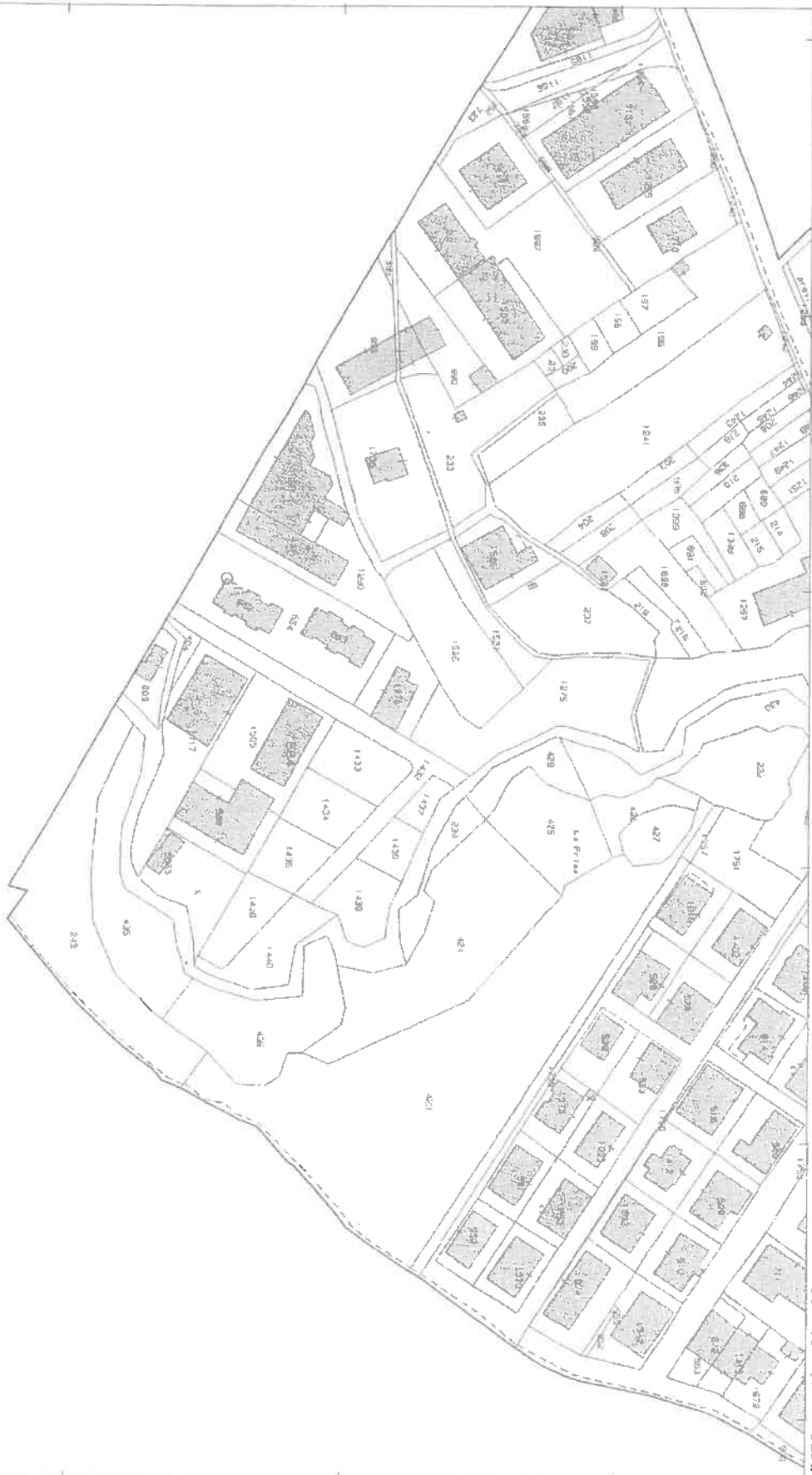
**Il Tecnico**  
Arch. Annunziata Lo Scalzo



N=63100

E=8700

I Particella: 594



Direzione Provinciale di Vibo Valentia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARCO CHIELI GAMACCHIO

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (VV) SERRA SAN BRUNO

Foglio: 4

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri protocollo pratica T169768/2022

23-Dic-2022 12:55:18

Firmato Da: ANNUNZIATA LO SCALZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d550d9b0266b4cc



Browser tabs: Bing, Messaggi - Webmail PEC, DOC\_158697795.pdf

URL: [sister.agenziaentrate.gov.it/Vice/area/conserv/Elezione.do](http://sister.agenziaentrate.gov.it/Vice/area/conserv/Elezione.do)

## Ufficio provinciale di: VIBO VALENTIA Territorio

**Dati della ricerca**

Catasto: Fabbricati  
 Comune: SERRA SAN BRUNO Codice: 0339  
 Foglio: Particella: 584  
 Immobili individuali: 26  
 Motivazione: ctu

**Elenco Immobili**

| Foglio | Particella | Subalterno | Zona | Partita | Rendita     | Indirizzo                            |
|--------|------------|------------|------|---------|-------------|--------------------------------------|
| 4      | 584        | 1          |      |         | Euro 34 71  | LOCALITA' LA PRISA Interno 1 Piano 1 |
| 4      | 584        | 2          |      |         | Euro 367 34 | LOCALITA' LA PRISA Interno 4 Piano 1 |
| 4      | 584        | 3          |      |         | Euro 322 79 | LOCALITA' LA PRISA Interno 3 Piano 1 |
| 4      | 584        | 4          |      | 0003006 | Euro 322 79 | LOCALITA' LA PRISA Interno 2 Piano 1 |
| 4      | 584        | 5          |      |         | Euro 367 34 | LOCALITA' LA PRISA Interno 1 Piano 1 |
| 4      | 584        | 6          |      |         | Euro 322 79 | LOCALITA' LA PRISA Interno 8 Piano 2 |
| 4      | 584        | 7          |      |         | Euro 256 23 | LOCALITA' LA PRISA Interno 7 Piano 2 |
| 4      | 584        | 8          |      |         | Euro 367 34 | LOCALITA' LA PRISA Interno 6 Piano 2 |

MAPPA E AZIONI.pdf | DOC\_158697795.pdf | SERRA SAN BRUNO.pdf

Browser tabs: Bing, Messaggi - Webmail PEC, DOC\_158697795.pdf

URL: [sister.agenziaentrate.gov.it/Vice/area/conserv/Elezione.do](http://sister.agenziaentrate.gov.it/Vice/area/conserv/Elezione.do)

**Cambia Ufficio**

| Foglio | Particella | Subalterno | Zona | Partita                     | Rendita     | Indirizzo                                   |
|--------|------------|------------|------|-----------------------------|-------------|---|
| 4      | 584        | 1          |      |                             | Euro 34 71  | LOCALITA' LA PRISA Interno 1 Piano 1        |
| 4      | 584        | 2          |      |                             | Euro 367 34 | LOCALITA' LA PRISA Interno 4 Piano 1        |
| 4      | 584        | 3          |      |                             | Euro 322 79 | LOCALITA' LA PRISA Interno 3 Piano 1        |
| 4      | 584        | 4          |      | 0003006                     | Euro 322 79 | LOCALITA' LA PRISA Interno 2 Piano 1        |
| 4      | 584        | 5          |      |                             | Euro 367 34 | LOCALITA' LA PRISA Interno 1 Piano 1        |
| 4      | 584        | 6          |      |                             | Euro 322 79 | LOCALITA' LA PRISA Interno 8 Piano 2        |
| 4      | 584        | 7          |      |                             | Euro 256 23 | LOCALITA' LA PRISA Interno 7 Piano 2        |
| 4      | 584        | 8          |      |                             | Euro 367 34 | LOCALITA' LA PRISA Interno 6 Piano 2        |
| 4      | 584        | 9          |      |                             | Euro 322 79 | LOCALITA' LA PRISA Interno 5 Piano 2        |
| 4      | 584        | 10         |      |                             | Euro 290 51 | LOCALITA' LA PRISA Interno 12 Piano 2       |
| 4      | 584        | 11         |      |                             | Euro 290 51 | LOCALITA' LA PRISA Interno 11 Piano 3       |
| 4      | 584        | 12         |      |                             | Euro 290 51 | LOCALITA' LA PRISA Interno 10 Piano 3       |
| 4      | 584        | 13         |      |                             | Euro 290 51 | LOCALITA' LA PRISA Interno 9 Piano 3        |
| 4      | 584        | 14         |      | 0003006                     | Euro 33 47  | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Interno 1 Piano T |
| 4      | 584        | 15         |      | 0003006                     | Euro 43 36  | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Piano T           |
| 4      | 584        | 16         |      | 1002111                     | Euro 39 04  | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Piano T           |
| 4      | 584        | 17         |      | 0003006                     | Euro 27 18  | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Piano T           |
| 4      | 584        | 18         |      | Unità immobiliare soppressa |             |   |
| 4      | 584        | 19         |      | 0003006                     | Euro 55 72  | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Piano T           |
| 4      | 584        | 20         |      | 0003006                     | Euro 26 04  | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Piano T           |

MAPPA E AZIONI.pdf | DOC\_158697795.pdf | SERRA SAN BRUNO.pdf



| Identificativo | Categoria | Indirizzo | Superficie (mq) | Valore (Euro) | Descrizione                                 |
|----------------|-----------|-----------|-----------------|---------------|---|
| 4              | 584       | 5         |                 | Euro 387,34   | LOCALITA' LA PRISA interno 1 Piano 1        |
| 4              | 584       | 6         |                 | Euro 322,79   | LOCALITA' LA PRISA interno 8 Piano 2        |
| 4              | 584       | 7         |                 | Euro 258,23   | LOCALITA' LA PRISA interno 7 Piano 2        |
| 4              | 584       | 8         |                 | Euro 387,34   | LOCALITA' LA PRISA interno 6 Piano 2        |
| 4              | 584       | 9         |                 | Euro 322,79   | LOCALITA' LA PRISA interno 5 Piano 2        |
| 4              | 584       | 10        |                 | Euro 299,51   | LOCALITA' LA PRISA interno 12 Piano 3       |
| 4              | 584       | 11        |                 | Euro 299,51   | LOCALITA' LA PRISA interno 11 Piano 3       |
| 4              | 584       | 12        |                 | Euro 299,51   | LOCALITA' LA PRISA interno 10 Piano 3       |
| 4              | 584       | 13        |                 | Euro 299,51   | LOCALITA' LA PRISA interno 9 Piano 3        |
| 4              | 584       | 14        | 0003006         | Euro 21,47    | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Interni 1 Piano T |
| 4              | 584       | 15        | 0003006         | Euro 43,38    | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Piano T           |
| 4              | 584       | 16        | 1002111         | Euro 39,04    | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Piano T           |
| 4              | 584       | 17        | 0003006         | Euro 32,58    | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Piano T           |
| 4              | 584       | 18        |                 |               | Unità immobiliare soppressa                 |
| 4              | 584       | 19        | 0003008         | Euro 55,78    | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Piano T           |
| 4              | 584       | 20        | 0003006         | Euro 28,95    | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Piano T           |
| 4              | 584       | 21        | 0003009         | Euro 188,80   | TRAVERSA DI VIA ALDO MORO Piano T           |
| 4              | 584       | 1101      | 0003006         | Euro 35,12    | VIALE ALDO MORO Piano T                     |
| 4              | 584       | 1102      | 0003006         | Euro 20,99    | VIALE ALDO MORO Piano T                     |
| 4              | 584       | 1103      | 0003006         | Euro 28,82    | VIALE ALDO MORO Piano T                     |
| 4              | 584       | 1104      | 0003006         | Euro 26,25    | VIALE ALDO MORO Piano T                     |
| 4              | 584       | 1105      | 0003006         | Euro 29,45    | VIALE ALDO MORO Piano T                     |

Firmato Da: ANNUNZIATA LO SCALZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d550d9b0266b4cc



N. 6/1979

COMUNE DI SERRA SAN BRUNOPROVINCIA DI CATANZARO**CONCESSIONE DI COSTRUZIONE EDILIZIA** n° 12**IL SINDACO**

Vista l'istanza della Ditta .....

residente in SERRA SAN BRUNO Via A. MOROtendente ad ottenere la concessione per (1) la costruzione di n° 1 fabbricato a 3 piani più sottotetto abitabile con strutture in c.a. (SERRA SAN BRUNO)in Via D. MORO;

Visto il progetto allegato alla domanda stessa, redatto dall'Arch. V. Manizza e Ing. F. Maida

Visti i Regolamenti di Edilizia, di Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il T.U. delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265;

Vista la Legge Urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 4 maggio 1979  
2 febbraio 1974, n° 64Visto il parere o le direttive impartite ai sensi della Legge ~~207/1963~~ 207/1963

del ..... dal Provveditorato Regionale alle OO. PP. di .....

(Sezione Urbanistica);

Vista l'autorizzazione n. 15933 del 28 settembre 1979 dell'Ufficio del Genio Civile  
di Catanzaro, emessa ai sensi della citata Legge n. ~~1089~~ 1089 64**CONCEDE**

alla Ditta ..... l'autorizzazione per eseguire i progettati lavori, sotto l'osservanza delle prescrizioni delle leggi e regolamenti in vigore, comprese quelle relative alle imposte di consumo sui materiali da costruzione, salvo i diritti dei terzi, incluso il Comune come Ente Patrimoniale, ed alle seguenti condizioni particolari:

(1) costruzione - demolizione - sopraelevazione - ampliamento - riparazione di un fabbricato.





1.) I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte ed in conformità al progetto approvato di cui si restituiscono n..... copie, debitamente vistate e che costituiscono parte integrante della presente licenza;

2.) Non sia apportata alcuna variazione al progetto approvato senza il benestare di questo Comune;

3.) Prima di dare inizio ai lavori siano comunicati all'Ufficio Tecnico Comunale i nomi del Direttore dei lavori, dell'Impresa appaltatrice e la data di inizio dei lavori;

4.) Il costruttore è tenuto a presentare - ai sensi dell'art. 4 del R.D. 16 Novembre 1939, n. 2229 - alla Prefettura copia del progetto munito del visto di approvazione dell'Ufficio del Genio Civile;

5.) L'area edificatoria, se prospiciente sulla via o su spazi pubblici, dovrà essere recintata;

6.) La presente concessione di Costruzione dovrà essere sempre tenuta in cantiere ed essere esibita ai funzionari ed agli agenti incaricati alla vigilanza a semplice richiesta.

7.) I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data della presente concessione ed essere portati a termine in modo che l'opera sia abitabile entro tre anni dalla stessa data.

Dalla Residenza Municipale, li 20 marzo 1982



IL SINDACO





# COMUNE DI SERRA SAN BRUNO

88029 (PROVINCIA DI CATANZARO)

PRATICA EDILIZIA N. 6

ANNO 1979

## CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

### IL SINDACO

Vista la domanda in data 12.10.1983 presentata da sig.  
.....  
 nato a ..... il .....  
 residente in ..... Via ..... n. .....  
 per ottenere il permesso di abitabilità della costruzione posta in questo Comune Via .....  
..... n. ..... per la quale in data 20.3.1982 fu rilasciata la  
 Concessione n. 12

Visto che il richiedente ha corredato l'istanza innanzi menzionata dagli atti che seguono:

- 1 — Ricevuta comprovante il versamento della somma di L. 305.000 per tassa Comunale effettuato per versamento eseguito tramite l'Ufficio Postale di Serra San Bruno sul c/c n. 12410 in data 15.10.1984;
- 2 — Certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 28.3.1983 dal quale risulta che il fabbricato di che trattasi, costituito con strutture intelaiate, di complessive n. 3 piani + mans. è conforme alle norme contenute nella legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- 3 — Certificato di collaudo rilasciato dal Uff. Genio Civile di Catanzaro n. 30558 residente in del 2.3.1983, dal quale risulta che l'edificio anzidetto è stato collaudato, è stata accertata la consistenza della sua struttura in cemento armato ed è stato costruito in conformità al progetto a suo tempo approvato dal Genio Civile di Catanzaro;
- 4 — Nulla-osta rilasciato dall'Ufficiale Sanitario del Comune in data 30.11.83 dal quale risulta che il fabbricato, presenta i requisiti igienico-sanitari voluti dalla legge;  
 Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per l'edificabilità dei suoli;  
 Visto il vigente Regolamento Edilizio;  
 Visto che il fabbricato dante causa è stato iniziato il ..... ed ultimato il mese di settembre 1982;

### RILASCIATA

il presente certificato di abitabilità, relativo al fabbricato di cui in narrativa, i di cui lavori sono stati iniziati e ultimati come detto in premessa e salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competano o possono competere tanto al Comune che ai terzi per effetto di disposizione di legge di regolamenti generali o locali e in condizioni particolari.

### DA ATTO

che il ripetuto immobile è costituito da n. tre piani fuori terra oltre un piano sottotetto abitabile (mansarda)

Serra San Bruno, li 15 ottobre 1984

IL SINDACO



*Regione Calabria*

ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI

Catanzaro, li .....

**UFFICIO DEL GENIO CIVILE**  
**CATANZARO**

AL SINDACO DEL COMUNE DI

SERRA S. BRUTO

N. di Prot. 15933 Sez. 1<sup>a</sup> TER

Risp. al foglio N. ....

del .....

ALLA DITTA

|                          |               |     |
|--------------------------|---------------|-----|
| COMUNE DI SERRA S. BRUTO |               |     |
| Prot. N.                 | 6726          |     |
| Archiata il              | - 8 OTT. 1979 |     |
| at                       | Clas.         | : e |

SERRA S. BRUTO

e. p. c. ....

**OGGETTO: Norme tecniche di edilizia sismica - Legge 2 febbraio 1974, n. 64.**

**Disciplina opere in conglomerato cementizio armato - Legge 5-11-1971 n. 1086.**

**Progetto per la costruzione di N° 2 fabbricati a N° 3 piani + sottotetto**

**abitabile con strutture in c.a. -**

**per conto della Ditta in indirizzo.**

Si trasmette, munito del visto di autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, l'unito progetto a firma dall'Arch. Vincenzo Novizza e calcoli a firma dell'Ing. relativo MAIDA FRANCESCO, relativo all'oggetto e secondo i grafici allegati

sito in territorio di codesto Comune, Via .....

Località La Frisa con preghiera di prenderne nota ai sensi dell'art. 19 della stessa Legge 1974, n. 64.

Alla ditta suddetta, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta subordinato al rilascio della concessione edilizia, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'osservanza delle seguenti prescrizioni:



— siano fatti salvi i diritti dei terzi;

La presente autorizzazione non esonera il costruttore dagli obblighi previsti dalla legge 5-11-1971 n. 1086 ed in particolare dagli obblighi previsti dall'art. 4 della stessa legge.

Si precisa altresì che l'autorizzazione viene rilasciata — sulla base dei grafici e della relazione esibita — quale provvedimento autonomo — ai soli effetti della rispondenza del progetto alle norme tecniche di edilizia antisismica, e non esonera la ditta dalle responsabilità derivanti dalla mancata osservanza del disposto di cui all'art. 18 per avere la ditta stessa, eventualmente, iniziato i lavori prima ancora dell'autorizzazione.

Compete, pertanto, al Comune, prima del rilascio della concessione di cui alla legge 28-1-1977 n. 10, l'accertamento della conformità del progetto in parola a tutte le norme urbanistiche vigenti, ad eventuali vincoli paesistici e, in particolare, ai divieti, alle limitazioni e prescrizioni contenuti negli articoli 8, 17, 18 e 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive disposizioni.

Con la presente, nel restituire una copia del progetto alla ditta in indirizzo, si attesta anche l'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 4 della Legge 5-11-1971 n. 1086.

L'INGEGNERE CAPO  
DIRIGENTE DELL'UFFICIO  
(Antonio Pisanelli)



# ESSEME

urbanistica  
edilizia  
calcoli  
trasporti  
idrologica

89046 Iorco (AR)  
via Adige 101/E  
tel. 0968 23143-23144

... alla prescrizione di cui alla nota di cui all'art. 4 della Legge 5-11-1971, N. 1006.

**Serra S. Bruno**

IL FUNZIONARIO

L'INGEGNERE DIRIGENTE

**ditta Masciari Francesco**

**Progetto per due fabbricati per magazzini  
e civili abitazioni - località "La Prisa"**

**elaborati grafici**

|             |            |               |        |
|-------------|------------|---------------|--------|
| SCALA       | PROGETTO   | CALCOLO       |        |
| DISEGNO     | REDATTO IL | AGGIORNAMENTI |        |
| ADOSSATO IL | DELIBERA   | BOLLO         | TAVOLA |
| SEGRETIARIO | SINDACO    | 2             |        |

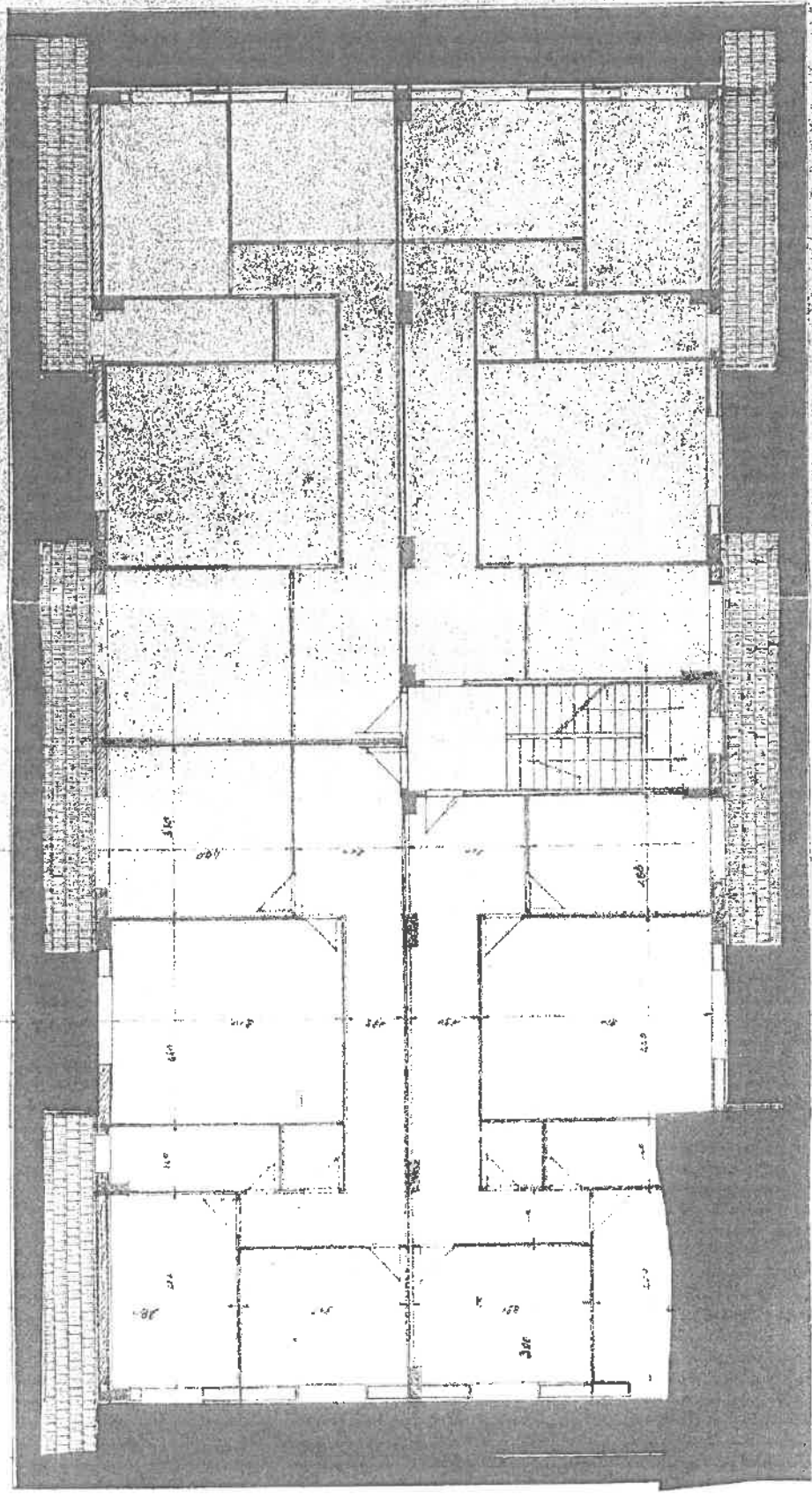
ARCHIVIO SCALZO  
 ARCh. Vincenzo Minizza  
 ED 79010

Il Direttore del Lavoro





PIANTA DI ARCO SOTTOTETTO 1/100



REPERTORIO N. 11265

RACCOLTA N. 3232

249

Scritta in ruolo virtuale

-----COMPRAVENDITA-----

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

Il giorno diciotto gennaio millenovecentonovantacinque (18 gennaio 1995)-----

in Serra San Bruno, Viale Aldo Moro, nel mio studio.-----

Dinanzi a me dr. Giampiero Monteleone, notaio in Serra San Bruno, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, senza assistenza di testimoni per espressa concorde rinunzia delle parti e con il mio consenso-----

-----intervengono-----

-----, nato ad ----- il giorno -----  
residente a -----, Viale -----, codice  
fiscale -----

Reg. 2.200.00  
Tras. 150.00  
Cat. 150.00  
B. 60.00  
IRVIM 1.054.00  
E.S. 10.00  
Tot. 3.686.00

----- nata a ----- il giorno -----  
residente a -----

----- codice fiscale -----

-----, nato a ----- il giorno -----

-----, residente a ----- Via ----- n. -----

-----, codice fiscale -----

7-2-95 al N. 62  
Serra IV con esatte lire  
Tremilani secentotanta  
quattro mila

Gli intervenuti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di far constare col presente atto quanto segue e-----

-----preliminarmente-----



Handwritten signature and vertical text: REG. VIRTUALE



250

ai sensi dell'art. 2659, comma 1, numero 1, cod. civ.:-----

a) i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dichiarano

di essere tra loro coniugati e di trovarsi in regime di comunione legale, costituendo però bene personale dei signor

l'immobile appresso descritto;-----

b) il signor \_\_\_\_\_ dichiara di essere coniugato

in virtù di matrimonio religioso con effetti civili celebrato

a Serra San Bruno il 20 dicembre 1987 e di trovarsi in regime

di separazione dei beni a seguito di convenzione matrimoniale

da me notaio ricevuta in data odierna, numero precedente di

repertorio.-----

----- 1. CONSENSO ED OGGETTO -----

Il signor \_\_\_\_\_ vende in piena proprietà al signor

\_\_\_\_\_ che acquista, un appartamento compreso

nell'edificio condominiale sito in Comune di Serra San Bruno

al Viale Aldo Moro (catastalmente Via Comunale La Prisa), ar-

ticolato su quattro piani fuori terra, servito da un'unica

scala, e precisamente:-----

l'appartamento ubicato al piano terzo (quarto fuori terra),

distinto con il numero interno 12, avente ingresso dalla pri-

ma porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo della

scala, composto da tre stanze, cucina, bagno, ripostiglio e

corridoio di disimpegno, con annessi due balconi (su uno dei

quali è sistemato l'impianto autonomo di riscaldamento); pro-

spiciente area libera scoperta per due lati e confinante con



vano scala e con appartamento di proprietà di

salvo altri; riportato nel Catasto dei fabbricati alla partita n. 1001672 (in testa al venditore), foglio 4, map-pale n. 584 sub. 10, Via Comunale La Prisa, piano 3, interno 12, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, rendita £. 562.500.---

----- 2. MODALITA' DEL TRASFERIMENTO -----

L'appartamento in oggetto viene trasferito nello stato in cui si trova, con gli accessori, le pertinenze - tra le quali la cisterna interrata per il gasolio che alimenta il cennato impianto autonomo di riscaldamento - e le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio nel quale è compreso.-----

----- 3. PREZZO -----

Il prezzo della vendita è stato convenuto a corpo in lire 56.500.000 (cinquantaseimilionicinquecentomila), regolato come segue:-----

a) quanto a lire 18.728.534 (diciottomilioni settecentoventotomilacinquecentotrentaquattro), il venditore riconosce di averle già prima d'ora ricevute dall'acquirente, al quale rilascia corrispondente quietanza;-----

b) quanto alle residue lire 37.771.466 (trentasettemilioni settecentosettantunomilaquattrocentosessantasei), il venditore e l'acquirente convengono che il secondo si accolli il debito di pari importo gravante sul primo e sulla di lui moglie, signora con vincolo solidale ed in-



252

divisibile, in dipendenza del mutuo fondiario loro concesso dalla CARICAL - CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA S.p.A., con sede in Cosenza, mediante atto da me notaio ricevuto in data 5 maggio 1994, rep. n. 10169, registrato a Serra San Bruno il 18 maggio 1994 al n. 44, mod. I; atto, con allegati capitolato di patti e condizioni e piano di ammortamento, che l'acquirente dichiara di ben conoscere ed alla cui puntuale osservanza si obbliga, per se ed aventi causa.-----

La signora \_\_\_\_\_ dichiara di voler profittare della stipulazione di cui alla precedente lettera b).-----

L'accollo s'intende esteso all'intero cennato debito e non limitato alla parte di esso corrispondente alla quota interna del venditore, il quale comunque rinuncia all'eventuale diritto di regresso nei confronti della moglie.-----

In relazione all'accollo, le parti dichiarano:-----

- che a garanzia del mutuo è stata eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro l'iscrizione d'ipoteca in data 7 maggio 1994 al n. 8.640 R.G. ed al n. 761 R.P.;-----

- che l'importo come sopra accollato è quello attuale, cui corrisponde un importo di lire 40.000.000 (quarantamiloni) originario nominale in linea capitale;-----

- che si è provveduto a regolare fra le parti stesse tutti i reciproci rapporti relativi al mutuo (avente il numero 018398/0000) ed all'accollo, di modo che l'acquirente rimane



obbligato soltanto a pagare le 18 (diciotto) semestralità di rimborso ancora da assolvere, cominciando da quella che andrà a scadere il 30 giugno 1995.-----

Il venditore, dato il pagamento di cui innanzi e l'accollo di mutuo, dichiara di non aver altro a pretendere in dipendenza della vendita e rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.-

----- 4. POSSESSO -----

L'acquirente viene immesso nel legittimo possesso dell'appartamento in oggetto e dichiara di averlo già preso in consegna, di averlo trovato di proprio gradimento e di non aver eccezioni da sollevare in merito al suo stato.-----

----- 5. GARANZIE -----

Il venditore è tenuto a tutte le garanzie previste dalla legge e dichiara pertanto:-----

- che i titoli di provenienza sono legittimi in senso sia sostanziale sia formale;-----

- che sull'appartamento in oggetto non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali non apparenti, eccezion fatta dell'iscrizione d'ipoteca indicata al precedente art. 3;-----

- che a suo carico non esistono pendenze verso l'amministrazione del condominio per contributi ordinari e/o spese straordinarie.-----

----- 6. RIFERIMENTI URBANISTICI -----

In relazione al disposto degli artt. 40 e 41 della legge 28



254

febbraio 1985 n. 47, il venditore dichiara:-----

- che l'edificio nel quale è compreso l'appartamento in oggetto è stato costruito in conformità alla normativa urbanistica ed in base alla concessione edilizia n. 12, rilasciata dal Sindaco del Comune di Serra San Bruno in data 20 marzo 1982;-----

- che per l'appartamento stesso non sono mai stati adottati nè risultano pendenti procedimenti diretti all'adozione di provvedimenti sanzionatori di alcun genere.-----

----- 7. IMPOSTE INDIRETTE -----

Il venditore e l'acquirente dichiarano che tra loro non sussiste alcuno dei rapporti di cui al comma 1 dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.-----

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 4 per cento dell'imposta di registro, prevista dal quarto periodo del comma 1 dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al citato D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (aggiunto con il comma 1 dell'art. 16 del decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243), nonchè della riduzione dell'In.V.Im. al 50 per cento, prevista dall'ultimo comma dell'art. 25 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643 (aggiunto con il comma 3 dell'art. 16 dello stesso decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243):-----

a) l'acquirente dichiara di non possedere altro fabbricato o



porzione di fabbricato idoneo ad abitazione;-----

b) il venditore e l'acquirente dichiarano che l'appartamento in oggetto (ubicato nel Comune di residenza dell'acquirente medesimo) costituisce casa di abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.-----

----- 8. IMPOSTE DIRETTE -----

In relazione al disposto dell'art. 3, comma 13-ter, della legge 26 giugno 1990, n. 165, il venditore - ai sensi e per gli effetti della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e da me notaio ammonito sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace - dichiara che il reddito fondiario dell'appartamento in oggetto è stato da egli dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.-----

----- 9. PROVENIENZA -----

L'appartamento in oggetto è pervenuto al venditore dai coniugi

nato a il giorno

e , nata a il giorno

, in virtù dell'atto di compravendita (con surrogazione reale ex art. 179, lettera f, cod. civ.) ricevuto dal notaio Natale Naso di Soverato in data 18 dicembre 1989, rep. n. 21409, registrato a Soverato il 4 gennaio 1990 al n. 31, serie I/V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Im-

SPECIFICA

|                 |    |         |
|-----------------|----|---------|
| Scritturato     | L. | 8.000   |
| Repertorio      | >  | 500     |
| Cassa Naz. Not. | >  |         |
| Cassa Archivio  | >  | 28.000  |
| Onorario        | >  | 28.000  |
| Totale L.       |    | 316.500 |

316.500

*[Firma]*

256

mobiliari di Catanzaro il 12 gennaio 1990 al n. 1011 R.G. ed  
al n. 876 R.P.-----

TRASCRITTO PRESSO LA  
CONSERVATORIA DEI RE-  
GISTRI IMMOBILIARI DI  
CATANZARO

ADDI 30 GENNAIO 1995

N. 1920 R.G.

R. 1700 R.G.

10. SPESE -----

Le spese del presente atto e sue consequenziali, salvo quelle  
per l'In.V.Im., sono a carico dell'acquirente.-----

L'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, è stato da  
me notaio letto agli intervenuti, i quali, a mia interpellan-  
za, lo hanno approvato.-----

Consta di sette pagine e quanto della presente fin qui di due  
fogli.-----

*Spina pino M. P. C.*



## Bozza Perizia Tecnica

---

**Da** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A** annunziataloscalzo@archiworldpec.it <annunziataloscalzo@archiworldpec.it>  
**Data** martedì 14 febbraio 2023 - 15:44

---

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/02/2023 alle ore 15:44:58 (+0100) il messaggio "Bozza Perizia Tecnica" proveniente da "annunziataloscalzo@archiworldpec.it" ed indirizzato a "emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec21004.20230214154451.70428.896.1.52@pec.aruba.it

---

postacert.eml  
dati-cert.xml  
smime.p7s





## Fw:Bozza Perizia Tecnica

---

**Da** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

**A** annunziataloscalzo@archiworldpec.it <annunziataloscalzo@archiworldpec.it>

**Data** martedì 14 febbraio 2023 - 15:47

---

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/02/2023 alle ore 15:47:52 (+0100) il messaggio "Fw:Bozza Perizia Tecnica" proveniente da "annunziataloscalzo@archiworldpec.it" ed indirizzato a "anna.figliano@avvocativibo.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec21004.20230214154745.72721.496.1.54@pec.aruba.it

---

postacert.eml

dati-cert.xml

smime.p7s



