

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE: DR. MARIO MIELE

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ANTONIO FUSCA'

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INTEGRATIVA**

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2018 RGE

**PROMOSSA
DA CHEBANCA! S.P.A**

CONTRO

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. DOMENICO PONTORIERO**

Premessa

Con provvedimento emesso all'udienza del giorno 11.06.2019 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia, Dott. Mario Miele, conferiva, al sottoscritto Geom. Domenico Pontoriero, già Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di esecuzione immobiliare, promossa da CheBanca! S.p.A. contro il sig. Piserà Nicola + 1, l'incarico per l'accatastamento del locale box ubicato al piano interrato e insistente sulla corte (bcnc) a servizio dell'immobile, identificata al N.C.E.U. del comune di Limbadi (VV) al foglio di mappa 5, p.lla 1169 sub. 1, inoltre invitava il creditore procedente a regolarizzare il pignoramento relativamente agli altri beni identificati al N.C.E.U. al foglio di mappa 12 p.lla 755 sub. 2 affinché si potesse procedere alla stima.

Quindi, il sottoscritto a seguito di ciò, procedeva ad avviare la prima parte della pratica di accatastamento (PREGEO) trasmettendola presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio e ricevendo l'approvazione con prot. n° VV 0036685 del 07.11.2019 (*allegato 1*); successivamente, è stata trasmessa la seconda fase (DOCFA) ricevendo, anche in questo caso, l'approvazione con prot. n° VV0038106 e VV0038107 del 20.11.2019 (*allegato 2*).

A seguito di tale accatastamento, al bene in oggetto, è stato attribuito il sub. 18 mentre alla corte, identificata originariamente con il sub. 1, sul cui detto box insisteva, essendo stata soppressa, è stato attribuito il sub. 19.

Si procederà, quindi, a rispondere ai seguenti quesiti:

1) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, 2° co., c.p.c. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene; aggiorni i documenti catastali già depositati ritenuti necessari;

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

3) a fornire una descrizione sommaria del bene;

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

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

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

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

7) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (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) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

9) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n° 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

10) ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo, il relativo frazionamento con

l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso di tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata

per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

13) indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

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

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

16) indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggio, quantificandone il valore;

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

Per il bene di cui sopra, ai sensi dell'art. 2912 del c.c., si estende il pignoramento trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia, in data 06.02.2019, ai nn 542/466, rep. n° 1600 del 13.11.2018, a favore di CheBanca! S.p.A. con sede in Milano, CF 10359360152 e contro i signori _____, in regime di comunione legale dei beni; è pervenuto all'esecutato per la quota dell'intero, per averlo edificato sulla corte identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa 5 p.lla 1169 sub. 1, scaturita a seguito dell'accatastamento dell'immobile edificato su due

p.lle di terreno e precisamente la p.lla 1139 e la 1147, particelle pervenute con i seguenti atti:

- p.lla 1139 giusto atto di compravendita redatto dal notaio Domenico Longo (*allegato 7*) in data 07.06.2002, rep. n° 14794, trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia in data 03.07.2002 ai nn 1228/1067;
- p.lla 1147 giusto atto di compravendita redatto dal notaio Rocco Guglielmo (*allegato 8*) in data 28.10.2002, rep. n° 92.485, trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia in data 04.11.2002 ai nn 3312/2929.

Si precisa che in entrambi gli atti, secondo quanto asserito anche nella prima relazione del 19.04.2019 a firma del Custode Giudiziario, essendo lo stesso sig. _____ all'epoca, coniugato in regime di comunione legale dei beni, vedi estratto per riassunto degli atti di matrimonio, si ritiene che tali beni ricadano nel regime di comunione legale di cui all'art. 179 c.c. per cui appartengono a entrambi i coniugi.

Il bene risulta intestato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio come di seguito:

- proprietario 1000/1000.

3) Fornire una descrizione sommaria del bene;

Il bene ricade nel comune di Limbadi (VV), sul versante meridionale del Monte Poro, a circa 29 Km a Sud-Ovest dal capoluogo Vibo Valentia e a circa 15 Km dalla rinomata Costa degli Dei.

Precisamente ubicato nella fraz. Caroni, via 1° Maggio in un contesto residenziale nel quale vi sono strutture di nuova e recente costruzione, contesto, privo di attività di svago ma discretamente servito, con presenza nella zona di piccole attività commerciali, di una scuola e di un ufficio postale; ricade all'interno del Piano Strutturale Comunale "nell'ambito del territorio urbano infrastrutturato" e, precisamente, nella zona

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Alla luce dell'accatastamento eseguito, il bene oggetto di valutazione risulta censito al N.C.E.U. del comune di Limbadi al foglio di mappa 5, p.lla 1169, sub. 18, categ. C/6, classe 3[^], cons. mq 60,00, sup. cat. mq 70,00, R.C. € 108,46; tenuto conto di quanto esposto in premessa, considerato che alla data odierna per il bene identificato al foglio di mappa 12 p.lla 755 sub. 2, per il quale era stata ordinata dal G.E. la rettifica del pignoramento, non è stato eseguito quanto disposto, si procederà solamente alla valutazione del bene accatastato ossia di quello identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa 5, p.lla 1169 sub. 18.

Risposta ai quesiti

1) Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, 2° co., c.p.c. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene; aggiorni i documenti catastali già depositati ritenuti necessari;

Dalle verifiche effettuate, la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° co. c.p.c. risulta completa limitatamente al bene identificato al foglio di mappa 5, p.lla 1169 sub.18, mentre l'immobile ubicato in via Della Libertà (foglio 12, p.lla 755 sub. 2), non avendo il creditore precedente ottemperato a quanto disposto dal Giudice, anche in questa circostanza, verrà escluso dalla valutazione.

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

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Limbadi, via 1° Maggio, snc, e consiste in locale ubicato al piano interrato con destinazione d'uso box,; vi sono, inoltre, i *beni comuni non censibili*, area di accesso al piano interrato (corte sub.19 già sub. 1), area di accesso al piano terra (corte sub.2) e portico al piano terra (sub. 4) vedi elaborato planimetrico (*allegato 3*).

E' identificato all'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio, come di seguito:

- ✓ Fg. 5, p.lla 1169, sub. 18, categ. C/6, classe 3[^], consist. mq 60, sup. cat. mq 70,00, R.C. € 108,46 piano S1, come da visura catastale (*allegato 4*);

Confina a Nord con la 556, a Sud, con corte comune identificata con il sub. 19 già sub. 1, ad Est con la p.lla 1509 e ad Ovest con proprietà della stessa ditta, vedi estratto di mappa (*allegato 5*).

della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;

In base alle indagini svolte presso la C.RR.II. di Vibo Valentia e sulla scorta della Certificazione notarile, tenuto conto dell'avvenuto accatastamento, le formalità gravanti sui beni che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita sono:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la C.RR.II. di Vibo Valentia ai nn 4453/530 del 01.06.2006 a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Ernesto Fornaro da Bari del 31.05.2006, a favore della MICOS BANCA S.P.A. con sede in Milano e c
....., per la quota di 1/2 cadauno,
capitale euro 285.000,00, ipoteca euro 427.500,00;
Il costo necessario per la cancellazione è di euro 35,00;
- Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto presso la C.RR.II di Vibo Valentia ai nn 5645/4769 del 11.11.2014 notificato dall'ufficiale giudiziario in data 11.06.2014, rep. 8112 a favore di CHERANCA! S.P.A. con sede in Milano e c
....., per la quota di 1/2 cadauno.
Il costo necessario per la cancellazione è di euro 300,00.
- Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto presso la C.RR.II di Vibo Valentia ai nn 542/466 del 06.02.2019 notificato dall'ufficiale giudiziario in data 13.11.2018, rep. 1600 a favore di CHEBANCA! S P A con sede in Milano e contro
.....
Il costo necessario per la cancellazione è di euro 300,00.

7) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Limbadi (VV) e dal sopralluogo effettuato, è emerso che per la costruzione del fabbricato e del relativo

classificata come "area soggetta alla ricomposizione degli isolati attraverso interventi puntuali" capo 1° art. 4 del REU.

Si tratta, nello specifico, di un locale adibito a box, di pertinenza dell'immobile principale; è ubicato al piano interrato, ha una forma pressoché trapezoidale ed occupa una superficie lorda di mq 70,00 circa, con un'altezza di ml 3,45, vedi planimetria catastale (*allegato 5*). Ha la copertura piana raggiungibile da una scala esterna ad unica rampa posta lungo il muro di contenimento in c.a., scala non prevista negli elaborati progettuali, ma che rientra nelle previsioni di sanabilità previa presentazione di C.I.L.A. in sanatoria (comunicazione inizio lavori asseverata) ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettere a ed e-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, sempre secondo le previsioni progettuali, all'interno di detto locale, era prevista una scala interna a chiocciola, alla data del sopralluogo non realizzata.

Esternamente risulta rifinito con intonaco liscio, le pareti interne rifinite con intonaco grezzo, è privo di pavimentazione, di impianto elettrico e di infisso esterno.

Si accede direttamente dalla via 1° Maggio percorrendo una rampa carrabile opportunamente chiusa con cancello in ferro, fino ad arrivare in un piazzale utilizzato anche come spazio di sosta e di manovra per i rimanenti beni (sub.ni 8 e 9), il tutto identificato come bene comune non censibile sub. 19 già sub. 1.

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

Il bene è nella disponibilità dell'esecutato

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

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

In base alle indagini svolte presso la C. RR.II. di Vibo Valentia, alla Certificazione notarile ed all'esamina del fascicolo di causa, posso attestare che sui beni oggetto di causa non vi sono formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

6) 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

- Comune di Limbadi, Fg. 5, p.lla 1169, sub. 18, categ. C/6, classe 3[^], consist. mq 60, sup. cat. mq 70,00, R.C. € 108,46 piano S1;

9) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n° 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Secondo la normativa vigente, per gli immobili censiti in categoria "C", non necessita la redazione del certificato energetico.

10) Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso di tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Al fine di non discostarsi con il metodo di stima utilizzato per gli altri immobili oggetto della medesima procedura, si procederà, anche per questo, alla stima col metodo di confronto, che si esplica attraverso due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

ampliamento, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi che di seguito vengono elencati in ordine cronologico:

- ✓ Concessione Edilizia n° 20 del 11.07.2002 relativa alla “costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra più uno interrato”;
- ✓ Concessione Edilizia n° 10 del 15.04.2003 relativa alla variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n° 20 del 11.07.2002, per la “variazione planimetrica relativa alla costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra più uno interrato”;
- ✓ Permesso di Costruire n° 14 del 09.06.2006 relativo “all’ampliamento e sopraelevazione di un piano mansardato su di un fabbricato esistente composto da due piani fuori terra più uno interrato”;
- ✓ S.C.I.A. prot. n° 6070 del 18.12.2012 per la realizzazione dei seguenti lavori:
 - *“frazionamento di un’originaria unità immobiliare destinata a magazzino/deposito, in due unità, l’una da destinare a magazzino/deposito, l’altra a negozio, di cui si richiede anche il consequenziale cambio di destinazione d’uso (sub.16)”*;
 - *“demolizione della centrale termica ubicata nel magazzino/deposito (sub. 15)”*;
 - *“realizzazione di un bagno del magazzino/deposito”*;
 - *“realizzazione di pareti interne divisorie nel negozio ed un bagno di servizio”*.

L’immobile, così come riscontrato, risulta conforme agli elaborati progettuali di cui ai titoli edilizi sopra menzionati ad eccezione della difformità consistente nella realizzazione della scala esterna che risulta sanabile con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria (comunicazione inizio lavori asseverata) ai sensi dell’art. 6, c. 2, lettere a ed e-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

I costi per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico ammontano complessivamente ad € 800,00 comprensivi di eventuali diritti di segreteria, bolli e spese tecniche.

Per detto locale non risulta rilasciato il Certificato di agibilità.

Relativamente all’articolo 46 del D.Lvo 378/01, si può attestare che non sono stati realizzati atti pubblici aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985.

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

Per il bene oggetto di causa, è stata redatta la planimetria catastale, che si allega, ed è stato effettuato l’accatastamento; i dati catastali sono i seguenti:

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti circa compravendite di fabbricati simili a quelli oggetto della presente stima effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché sondaggi con persone del posto su quali prezzi venissero applicati in zona. I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati è il mq.

Dalle indagini svolte, è emerso che il prezzo di immobili, adibiti a **garage/deposito** con caratteristiche similari varia da un minimo di **250,00 €/mq** ad un massimo di **350,00 €/mq**.

Sono stati confrontati, poi, le quotazioni dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, anno 2019, 1° semestre, riscontrando che le stesse sono state pubblicate solamente per la tipologia di immobili adibiti a magazzino e variano da un minimo di **255,00 €/mq** ad un massimo di **380,00 €/mq** per immobili con uno stato conservativo normale.

Quindi, da una media dei valori di mercato in zona, opportunamente corretti, in virtù delle varie peculiarità, intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della stima, si evince il valore di mercato medio come di seguito riportato:

- per gli immobili adibiti a garage/deposito ubicati al piano interrato **300,00 €/mq**;

Viene di seguito riportata la superficie e calcolato il valore commerciale dei beni oggetto di causa, secondo lo schema di seguito:

A) LOCALE GARAGE/DEPOSITO (Fig. 5, p.lla 1169, sub. 18.)

Descrizione	Superficie in mq	Coefficiente	Superficie ponderata Mq	Valore in €/mq	Valore totale
Locale adibito a garage/deposito	70,00	1,00	70,00	300,00	€ 21.000,00
TOTALE	70,00	1,00	70,00	300,00	€ 21.000,00

Pertanto, si avrà il seguente valore commerciale di **€ 21.000,00**.

Si ravvisa la necessità di procedere alla vendita in unico lotto che per comodità e continuità con la precedente stima, viene così riportato:

- **LOTTO N° 6: locale adibito a garage/deposito, sub. 18.**

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

Per tali beni non vi sono spese da sostenere.

12) Indicare 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;

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione sono:

LOTTO N° 6: locale adibito a garage/deposito, sub. 18.

- Ipoteca volontaria, iscritta presso la C.RR.II. di Vibo Valentia ai nn 4453/530 del 01.06.2006 a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Ernesto Fornaro da Bari del 31.05.2006, a favore della MICOS BANCA S.P.A. con sede in Milano e contro
per la quota di 1/2
cadauno, capitale euro 285.000,00, ipoteca euro 427.500,00;
- Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto presso la C.RR.II di Vibo Valentia ai nn 5645/4769 del 11.11.2014 notificato dall'ufficiale giudiziario in data 11.06.2014, rep. 8112 a favore di CHEBANCA! S.P.A. con sede in Milano e contro
per la quota di 1/2 cadauno.
- Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto presso la C.RR.II di Vibo Valentia ai nn 542/466 del 06.02.2019 notificato dall'ufficiale giudiziario in data 13.11.2018, rep. 1600 a favore di CHEBANCA! S.P.A. con sede in Milano e contro
per la quota di 1/2.

Si precisa che alla data del 19.11.2019, come si evince dalle ispezioni ipotecarie aggiornate allegate, non esistono ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle già segnalate.

13) Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

LOTTO N° 6: locale adibito a garage/deposito, sub. 18.

- Comune di Limbadi, Fg. 5, p.lla 1169, sub. 18, categ. C/6, classe 3^, consist. mq 60, sup. cat. mq 70,00, R.C. € 108,46 piano S1;

14) Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa vigente;

Non vi sono depositate sostanze o materiali per i quali necessita lo smaltimento ai sensi della normativa vigente.

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

Secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Strumento Urbanistico del Comune di Limbadi non è possibile convertire la destinazione d'uso in altra migliorativa.

16) Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggio, quantificandone il valore.

Dalle indagini svolte, dalle informazioni apprese in fase di sopralluogo, non risultano concessi contributi regionali o comunitari sui beni staggiti.

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

Non vi sono ulteriori elementi utili ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Conclusioni.

Con la presente relazione, della quale fanno parte gli allegati indicati in calce, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare ed a riprendere eventuali operazioni di stima qualora dovessero essere impartite nuove disposizioni.

Ringrazia, pertanto, per la fiducia accordatagli.

San Calogero (VV), lì 21.11.2019

Il C.T.U.
Geom. Domenico Pontoriero

La presente relazione viene depositata in cancelleria con i seguenti allegati:

- 1) *Ricevuta approvazione Pregeo;*
- 2) *Ricevuta approvazione Docfa;*
- 3) *Elaborato planimetrico;*
- 4) *Visura catastale sub. 18;*
- 5) *Planimetria catastale sub. 18;*

San Calogero (VV), 21.11.2019

Il C.T.U.
Geom. Domenico Pontoriero