

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 30/2020 R.G.ES., promossa dalla  
Red Sea SPV s.r.l. e per essa la Prelios Credit Servicing S.p.A.,  
contro **[REDACTED]**



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN  
IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI VIBO VALENTIA,  
FRAZIONE MARINA**

**Il C.T.U.**

Architetto Immacolata LORE'

Vibo Valentia 06 MARZO 2021

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n° 30/2020 R.G.ES., promossa dalla Red Sea SPV s.r.l. e per essa la Prelios Credit Servicing S.p.A., contro **MIELE Andrea Folco Francesco**.

---

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE** costituito da un appartamento adibito a residenza sito in Vibo Valentia, Frazione Marina, al piano quarto di un fabbricato, identificato come "Palazzina A/2", e riportato al Catasto Urbano Fabbricati al Foglio n. 35 part. 268 sub. 14 (Cat. A/3, Classe 3, consistenza 6.0 vani; rendita € 356,36; Piano 4, interno 14).

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Architetto Immacolata LORE', nata a Vibo Valentia (VV) il 25.11.1991 ed residente in Polia in via della Libertà n.10, Iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Vibo Valentia con il n. 582, nominata C.T.U. dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Mario MIELE, con Ordinanza del 10.12.2020, nella procedura esecutiva 30/2020 R.G.ES., promossa dalla Red Sea SPV s.r.l. e per essa la Prelios Credit Servicing S.p.A., contro **[REDACTED]**

**[REDACTED]** al fine della valutazione dei beni da sottoporre ad esecuzione Immobiliare. In data 24.12.2020 la sottoscritta ha accettato l'incarico prestando giuramento di rito dopo aver preso visione dei quesiti sottoposti a C.T. in

PROVEDA l'esperto,

*1- esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*

*2- Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratti 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 dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;*

*3- Provveda quindi, ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*

*4- A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e 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 di usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

*5- A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i provin*

*necessario accesso;*

*6- 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 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;*

*7- 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, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione); Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.*

*8- 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;*

*9- 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 e n. 724/94, D.L.269/2013 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei costi.*

*Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 389/01; 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 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967.*

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

*10- 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.*

*10- A fornire indicazione con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- a) Della certificazione energetica di cui al D. Lgs del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2009, in mancanza, provveda alla redazione della stessa, 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;*

*11- Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato ( con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni di 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 solo 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;*

*12- 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;*

*13- 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;*

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

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

*16- 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.*

*17- Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.*

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

Pertanto allo scopo di far conoscere al Giudice tutti i fatti che possono aver rilevanza nella vertenza in oggetto preliminarmente ha preso visione, sul *Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia*, del fascicolo di causa estraendone copia, quindi ha informato della propria nomina il Custode Nominato Dott.ssa Annalisa RUSSO.

Raccolta tutta la documentazione, anche catastale aggiornata, allo scopo di documentarsi il più completamente possibile e raccogliere le necessarie indicazioni per verificare la consistenza del bene da periziare il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo, presso l'immobile esecutato sito in Vibo Valentia (Frazione Marina), in data 11 gennaio 2021 per come comunicato telefonicamente e a mezzo pec in precedenza dal Custode Giudiziario Dott.ssa Annalisa RUSSO. Nell'effettuazione del sopralluogo congiuntamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Annalisa Russo, per come convenuto alle ore 11,00 dell'11 gennaio del 2021, la sottoscritta è stata accompagnata dal Custode Dott.ssa Annalisa Russo e dall'esecutato signor [REDACTED]. Nel corso del sopralluogo, iniziato alle ore 11:00 dell'11 gennaio del 2021, sono state effettuate dalla sottoscritta rilievi con verifiche planimetriche e dimensionali oltre che rilievi fotografici; il relativo verbale è allegato alla presente relazione (Allegato 1 - Verbale Sopralluogo - Scheda di Rilievo).

Esaminata, dunque, tutta la documentazione, raccolte tutte le informazioni del caso compresa quella urbanistica presso il comune di Vibo Valentia, la sottoscritta ha potuto redigere la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio che si pregia di sottoporre alla cortese attenzione del Signor Giudice.

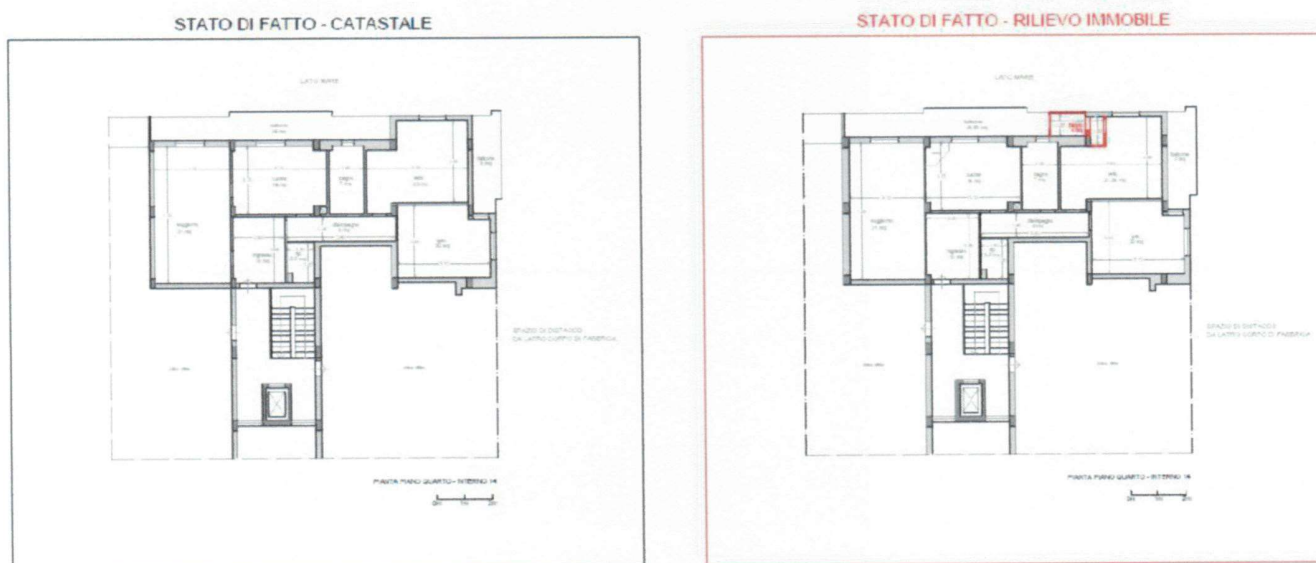
## **2. RISPOSTE AI QUESITI**

***2.1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed acquisire, se***



***non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/ i bene/i al/i debitore/i;***

Esaminata la documentazione di cui al fascicolo con l'ausilio delle verifiche effettuate, non ultime in data 07.01.2021, presso l'Agenzia del territorio di Vibo Valentia, **si è riscontrata la non corrispondenza tra la descrizione e il bene individuato al foglio 35, part.IIa 268, sub. 14** (Allegato 5 - Planimetria Catastale Immobile/ Allegato 9 - Rilievo Immobile). Nello specifico, per come indicato nella figura di seguito riportata, risulta essere presente un secondo bagno, con conseguente variazione del numero di vani e della consistenza dell'immobile rispetto alla situazione catastale.



*Pianta Immobile - Situazione Catastale (in alto a sx).*

*Stato di fatto - Rilievo immobile. **Difformità: evidenziate in rosso** (in alto a dx).*

Per come dichiarato dall'esecutato durante il sopralluogo avvenuto in data 11.01.2021 (Allegato 1 - Verbale Sopralluogo - Scheda di Rilievo) dei parziali lavori di ristrutturazione (rifacimento dei pavimenti) con suddetto ampliamento (realizzazione secondo bagno) sono stati realizzati nel **2009** senza relogare autorizzazione poiché

non è stato reperito dalla sottoscritta C.T.U. alcun Atto di assenso all'ampliamento dell'immobile in oggetto, che, per come risulta dalla visura catastale, si compone di un solo servizio (bagno) per una superficie netta complessiva di 144 mq, a fronte dei 146,50 mq riscontrati.

La sottoscritta ha dunque provveduto a effettuare un'ulteriore accertamento, raffrontando suddette dichiarazioni con la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale redatta dal notaio Viviana Frediani di Alba in data 03.12.2020 (Allegato 2 - Certificato Storico-Ipotecario Ventennale) e con l'Atto di Compravendita redatto dal notaio Domenico Scordamaglia di Vibo Valentia in data 31.03.2008 (Allegato 2 bis - Atto di Compravendita).

In particolare, in riferimento all'immobile oggetto della presente perizia, si attesta quanto segue:

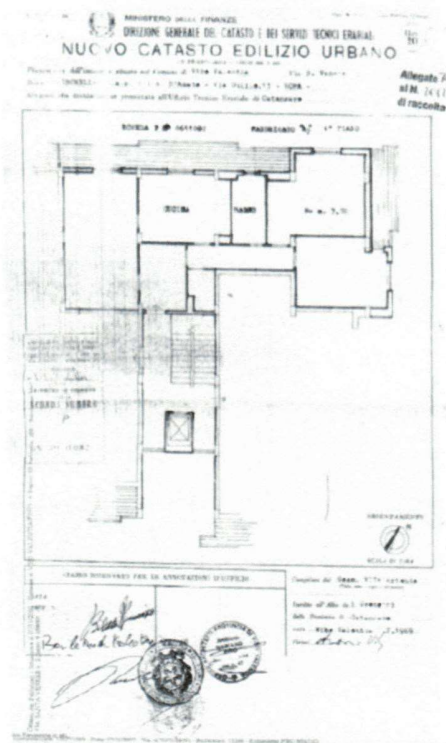
- nell'atto di Compravendita del **31 marzo 2008** (Allegato 2 bis - Atto di Compravendita) **il notaio Domenico Scordamaglia riporta la seguente pianta dell'immobile e attesta che**

*"Detta unità immobiliare, graficamente rappresentata nella planimetria che allego all'atto con lettera "A", risulta censita al Catasto dei Fabbricati nel foglio di mappa n. 35, dalla particella 268 subalterno 14, zona censuaria 2, P4, categoria A/3, classe 3, vani 6 e Rendita Catastale di Euro 356,36.*

.....

- *che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato costruito in base a regolare licenza edilizia rilasciate dell'Autorità competente in data 25 maggio 1968 n. 18/968/A-2;*
- *che in merito non sono stati mai adottati, nè risultano pendenti, provvedimenti sanzionatori;*

- che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato dichiarato abitabile dal Comune di Vibo Valentia con autorizzazione rilasciata in data 23 luglio 1969."



*Planimetria Catastale Immobile - Atto di Compravendita del 31.03.2008, Notaio Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia, REPERTORIO N. 115.683 - RACCOLTA N. 24.425. (Allegato 2 bis - Atto di Compravendita).*

- nella Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale del **3 dicembre 2020** (Allegato 2 - Certificato Storico-Ipotecario Ventennale) **il notaio Viviana Frediani certifica che**

*"l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:*

*in comune di VIBO VALENTIA (VV) appartamento per civile abitazione posto al piano quarto del fabbricato, convenzionalmente identificato come "Palazzina A/2", sito in Frazione Marina, Via Pescara (già Via S. Venere), distinto con il numero interno 14 e censito al Catasto come segue: NCEU fg. 35 part. 268 sub. 14 nat. A/3 cl. 3 vani 6.0 piano 4 interno 14 Via Santa Venere n. 2*

*alla data di statuenza del 30 novembre 2020 per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario*

-

*per il diritto di intera piena proprietà.*

.....

*L'immobile di cui trattasi pervenne al signor*

*in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Domenico Scordamaglia di Vibo Valentia in data 31 marzo 2008 numero 115683/24425 di repertorio, trascritto a Vibo Valentia il 2 aprile 2008 ai numeri 1429/1789, con il quale acquistava dal signor*

*, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di VIBO VALENTIA (VV) censito al NCEU fg. 35 part. 268 sub. 14 nat. A/3 vani 6.0 piano 4 Frazione Marina Via Pescara."*

A seguito dei suddetti accertamenti si è riscontrata un'incongruenza nella consistenza dell'immobile esecutato (numero dei vani, superficie immobile) a partire dal 2009, anno degli interventi di ristrutturazione parziale e ampliamento, rispetto ai documenti catastali (Allegato 4 - Visura Immobile / Allegato 5 - Planimetria Catastale e Elaborato Planimetrico Immobile); si evidenzia in sintesi la presenza di un secondo servizio (bagno - 4mq) con un aumento del numero dei vani da 6 a 6,5 e un aumento della superficie catstale dell'immobile da 145 mq a 152 mq.

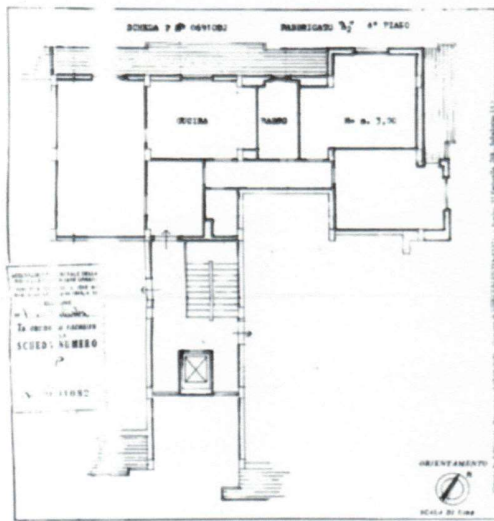
***2.2. Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari***

***(estratti 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 dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.***

Come accertato nel sopralluogo avvenuto in data 11.01.2021 il bene pignorato identificato con il foglio 35, part.IIa 268, sub. 14 **risulta difforme rispetto ai documenti già depositati e alla consistenza catastale** per cui si segnalano le seguenti diversità e/o incongruenze (Allegato 5 - Planimetria Catastale e Elaborato Planimetrico Immobile / Allegato 9 - Rilievo Immobile).

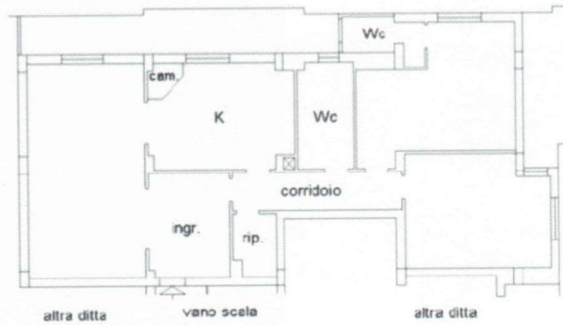
Tali incongruenze, per come indicato e illustrato di seguito, consistono nella presenza di un piccolo secondo bagno della superficie di circa 4.00 mq. Tale vano è stato ricavato all'interno della camera da letto posta sul lato nord del fabbricato inglobando anche una piccola superficie del balcone su cui prospetta. A tale bagno si accede sia dalla suddetta camera da letto che dal balcone. La parte esterna del servizio posta sul balcone risulta perimetrata con una pannellatura in alluminio e vetro satinato. All'interno del vano è collocato un *wc*, un *bidet* e un lavabo oltre agli allacci per una lavatrice (Allegato 8 - Rilievo fotografico / Allegato 9 - Rilievo Immobile).

Per tale incongruenza si è proceduto, per come da quesito, all'aggiornamento catastale dei dati relativi all'immobile che ha generato una variazione di sub. (da sub. 14 a sub. 25), di consistenza catastale (da 145 mq a 152 mq) e di rendita (da € 356,36 a € 328,98) dello stesso (Allegato 16 - Variazione Catastale).



Pianta Piano Quarto

H=mt. 2.70



Planimetria Immobile - Situazione Catastale (in alto a sx).  
 Planimetria Immobile - Stato di Fatto - Variazione Catastale (in alto a dx).



Visura per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 26/12/2020

Data: 26/12/2020 - Ora: 17:30:04  
 Visura n. 13031 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di VIBO VALENTIA - Codice: F537								
Catasto Fabbricati		Provincia di VIBO VALENTIA								
Catasto Fabbricati		Foglio: 35 Particella: 268 Sub.: 14								
Unità immobiliare										
N.	Indirizzo	Particella	Sub.	Area	Superficie	Superficie Catastale	Superficie Catastale	Rendita	Valore Catastale	Valore Catastale
1	Urbanizzato	35	268	14	145,00	145,00	145,00	356,36	145,00	356,36
Indirizzo: VIA SANCTI VENEDII n. 1 piano 4° stanza 14										
Intestatario: [REDACTED]										
Dati anagrafici: [REDACTED]										
Cognome e nome fiscale: [REDACTED]										
Diritti e oneri reali: [REDACTED]										



Visura per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2021

Data: 16/02/2021 - Ora: 10:14:24  
 Visura n. 188079 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di VIBO VALENTIA - Codice: F537								
Catasto Fabbricati		Provincia di VIBO VALENTIA								
Catasto Fabbricati		Foglio: 35 Particella: 268 Sub.: 25								
Unità immobiliare										
N.	Indirizzo	Particella	Sub.	Area	Superficie	Superficie Catastale	Superficie Catastale	Rendita	Valore Catastale	Valore Catastale
1	Urbanizzato	35	268	25	152,00	152,00	152,00	328,98	152,00	328,98
Indirizzo: VIA PESCARA n. 15 piano 4° stanza 14 stanza 14										
Intestatario: [REDACTED]										
Dati anagrafici: [REDACTED]										
Cognome e nome fiscale: [REDACTED]										
Diritti e oneri reali: [REDACTED]										

Estratto catastale precedente all'aggiornamento (in alto a sinistra).  
 Estratto Catastale successivo alla variazione (in alto a destra). Allegato 16 - Variazione Catastale.

**A SEGUITO DELLA VARIAZIONE CATASTALE DA QUESTO MOMENTO CI SI RIFERIRA' AL BENE PIGNORATO IDENTIFICANDOLO AL FOGLIO 35, PART. ILLA 268, SUB. 25 (GIÀ SUB. 14).**

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base della Certificazione Notarile del Certificato Storico-Ipotecario Ventennale, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta

dal Notaio dott.ssa Viviana Frediani, notaio in Alba (CN) in data 3 dicembre 2020 (Allegato 2 - Certificato Storico-Ipotecario Ventennale) attesta, in riferimento all'immobile ubicato nella Frazione Marina del comune di Vibo Valentia, quanto segue:

*l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento:*

*in comune di **VIBO VALENTIA (VV)***

*appartamento per civile abitazione posto al piano quarto del fabbricato, convenzionalmente identificato come "Palazzina A/2", sito in Frazione Marina, Via Pescara (già Via S. Venere), distinto con il numero interno 14 e censito al Catasto come segue:*

**NCEU fg. 35 part. 268 sub. 14 nat. A/3 cl. 3 vani 6.0 piano 4 interno 14 Via Santa Venere n. 2**

*alla data di statuenza del **30 novembre 2020** per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario*

▪ 

*per il diritto di intera piena proprietà.*

#### **STORIA CATASTALE**

*L'immobile in oggetto è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato edificato su maggior area attualmente rappresentata sull'estratto di mappa (non aggiornato) con i mappali individuati al NCT fg. 2 part. 258 agrumeto cl. 2 mq. 1620 e part. 257 seminativo arborato cl. 2 mq. 3560 (non ancora attribuite alla Partita 1 quali enti urbani e catastalmente intestate a terze persone).*

#### **PROVENIENZE STORICHE**

*L'immobile di cui trattasi pervenne al signor *



[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Domenico Scordamaglia di Vibo Valentia in data 31 marzo 2008 numero 115683/24425 di repertorio, trascritto a Vibo Valentia il 2 aprile 2008 ai numeri 1429/1789, con il quale acquistava dal signor [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di **VIBO VALENTIA (VV)** censito al **NCEU fg. 35 part. 268 sub. 14 nat. A/3 vani 6.0 piano 4 Frazione Marina Via Pescara.**

Al signor [REDACTED]

[REDACTED]  
l'immobile di cui sopra pervenne in forza di titoli ultraventennali (antecedenti al 1° gennaio 1978).

#### **GRAVAMI NEL VENTENNIO**

##### **1) Iscrizione nn. 242/1790 del 2 aprile 2008 – Ipoteca volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Domenico Scordamaglia di Vibo Valentia in data 31 marzo 2008, numero 115684/24426 di repertorio Per complessivi euro 220.00,00 di cui euro 110.000,00 per capitale, durata 30 anni

##### **A favore:**

- **BANCA POPOLARE DI LODI SPA con sede in Lodi (LO), codice fiscale 05754690963** Domicilio ipotecario eletto LODI, VIA POLENGHI LOMBARDO N. 13

##### **Contro:**

- [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **VIBO VALENTIA (VV)**

**NCEU fg. 35 part. 268 sub. 14 nat. A/3 vani 6.0 piano 4**

**Frazione Marina Via Pescara**



**A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.**

**2) Trascrizione nn. 1433/1739 del 24 marzo 2017 –  
Verbale di pignoramento immobili**

Atto giudiziario del tribunale di Vibo Valentia in data 20 febbraio 2017, numero 261/2017 di repertorio

**A favore:**

- **BANCO BPM SPA con sede in Milano (MI), codice fiscale 09722490969**

**Contro:**

- 

**Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:  
in comune di VIBO VALENTIA (VV)**

**NCEU fg. 35 part. 268 sub. 14 nat. A/3 vani 6.0 piano 4  
interno 14**

**A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.**

**3) Trascrizione nn. 3247/4027 del 22 settembre 2020  
– Verbale di pignoramento immobili**

Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Vibo Valentia in data 5 agosto 2020, numero 671 di repertorio

**A favore:**

- **RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266**

**Contro:**

- 

**Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:  
in comune di VIBO VALENTIA (VV)**

**NCEU fg. 35 part. 268 sub. 14 nat. A/3 vani 6.0 piano 4**

*interno 14 Frazione Marina Via Pescara*

**A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.**

### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

*Si precisa che la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia è nata in data 10 aprile 2002, prima di tale data si trascriveva presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro.*

*A nome del soggetto ██████████ risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati.*

(ESTRATTO ALLEGATO 2 - CERTIFICATO STORICO-IPOTECARIO VENTENNALE)

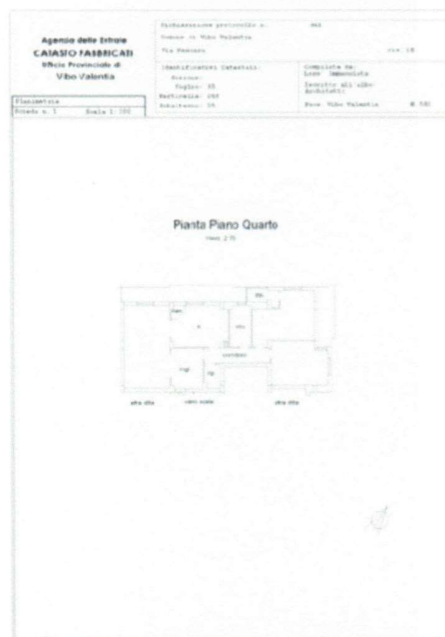
***2.3) Provveda quindi, ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;***

*Non vi sono note da segnalare poiché il sopralluogo all'interno dell'immobile è stato regolarmente espletato, senza alcun elemento ostativo da parte dell'esecutato.*

***2.4) Provveda a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e 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 di usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;***

*Il bene esecutato, si trova nella zona Nord del Comune di Vibo Valentia nella Frazione Marina ed è costituito da un*

appartamento (foglio 35, part.IIa 268, sub. 25) sito al quarto piano (Interno 14) del fabbricato identificato come "Palazzina A/2" composto da quattro ambienti di diversa natura e consistenza (cucina-pranzo di 19 mq, soggiorno di 31 mq, camera matrimoniale di 21 mq, seconda camera da letto di 20 mq - 4,5 vani), più servizi (ingresso di 10 mq, bagno padronale di 7 mq, piccolo bagno di circa 4 mq (difformità), disimpegno di 8 mq, ripostiglio di 3,5 mq - 2,0 vani) per una superficie interna netta complessiva di circa 124 mq (6,5 vani), per come all'elaborato planimetrico allegato (Allegato 16 - Variazione Catastale) e specificatamente:



Planimetria Catastale Aggiornata (Allegato 16). Foglio 35, part.IIa 268, sub. 25 (già sub. 14).

Distribuzione unità immobiliare				
foglio	Particella	sub	Piano	natura
35	268*	25*	4	<b>A/3 – Abitazione di tipo economico (bene esecutato)</b>

Distribuzione unità immobiliare. Foglio 35, part.IIa 268, sub. 14.

\* Da sopralluogo (avvenuto in data 11.01.2021) si evidenzia che il bene censito prima con foglio 35 p.IIa 268 sub. 14 - catg. A/3 - Abitazione di tipo economico, presentava delle incongruenze rispetto alla documentazione catastale. Tali incongruenze, per come indicato e illustrato negli Allegati 9 e 16 (Rilievo Immobile - Variazione Catastale) consistono in un ampliamento dato

dalla presenza di un piccolo secondo bagno della superficie di circa 4.00 mq. Tale vano è stato ricavato all'interno della camera da letto posta sul lato nord del fabbricato inglobando anche una piccola superficie del balcone su cui prospetta. A tale bagno si accede sia dalla suddetta camera da letto che dal balcone. Per tali incongruenze si è proceduto all'aggiornamento catastale dei dati relativi al suddetto immobile che ha generato l'aggiornamento dell'ubicazione (via Pescara n.18, già S. Venre n.2) e una variazione di sub (da 14 a 25), di consistenza (da 145 mq a 152 mq) e di rendita (da € 356,36 a € 328,98) (Allegato 17 - Visura successiva alla Variazione Catastale).

All'appartamento situato al piano quarto si accede dalla prima traversa a est di Viale Parodi (via Lucca) e attraverso Via Pescara che conduce al fabbricato denominato Palazzina "A/2" al civico n.18; all'appartamento si giunge mediante l'ingresso della Palazzina che conduce a un androne e alla scala che collega i vari piani del fabbricato, compreso quello in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia (P4, interno 14).

Il bene oggetto di perizia risulta, al 03.12.2020, così censito:

- proprietà per 1000/1000 a [REDACTED]

[REDACTED], su unità immobiliare nel comune di Vibo Valentia, Frazione Marina, Via S. Venere n°2, Foglio 35, part.IIIa 268 sub. 14 (Cat. A/3, Classe 3, consistenza 6.0 vani; Piano 4°, Interno 14) (Allegato 2 - Certificato Storico-Ipotecario Ventennale).

**2. 5) *Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;***

Il bene esecutato, si trova nella zona Nord del Comune di Vibo Valentia nella Frazione Marina (Allegato 6 - Ortofoto/ Allegato 7 - Aerofotogrammetria) ed è costituito da un appartamento (foglio 35, part.IIIa 268, sub. 25) sito al quarto piano del fabbricato denominato "Palazzina A/2", Interno 14.

La Frazione Marina, che conta 8.876 abitanti, si trova lungo il litorale tirrenico della provincia, tra 1 e 50 metri s.l.m., a 12,00 km dal medesimo comune di Vibo Valentia di cui essa fa parte. Per completare la descrizione del contesto, dalla frazione è facile raggiungere in poco tempo l'Autostrada A3 (15 Km), le linee ferrate e aeree di grande comunicazione (Stazione Vibo-Pizzo 6,1 Km - Stazione Lamezia Terme Centrale 33 km - Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme 33,4 km).



*Individuazione bene esecutato (tratteggiato rosso) - Foglio 35, part.lla 268, sub. 25 (già sub.14) - Vibo Valentia, Frazione Marina, Via Pescara n.18 (già S. Venere n°2).*

Al'immobile esecutato si accede per mezzo di un ingresso privato in alluminio e vetro, posto lungo Via Pescara al civico n.18, che conduce a un androne; da questo androne, in cui è collocata la scala e un ascensore che collega i diversi piani del fabbricato denominato "Palazzina A/2", e salite otto rampe ecco l'ingresso al quarto piano dell'appartamento esecutato, caratterizzato da una porta blindata.

A



*Ingresso privato fabbricato denominato "Palazzina A/2", Vibo Valentia, Frazione Marina, accesso su Via Pescara al civico n.18. Allegato 8 - Rilievo fotografico.*



*Scala comune fabbricato denominato "Palazzina A/2" (in alto a sinistra). Ingresso immobile esecutato - Porta blindata (in alto a destra). Allegato 8 - Rilievo fotografico.*

Il fabbricato in cui si inserisce l'unità immobiliare oggetto di perizia ha struttura portante in c.a. che sopporta il complesso architettonico sopradescritto caratterizzato da cinque piani compreso il piano terra e l'attico. Tutto il fabbricato si presenta esternamente finito in ogni parte con intonaco cementizio di colore verde e chiaro. Il fabbricato risulta coronato in alto da una terrazza con attico arretrato. L'intero complesso prospetta con il lato sud-est su via Pescara e con i restanti lati su altre abitazioni.

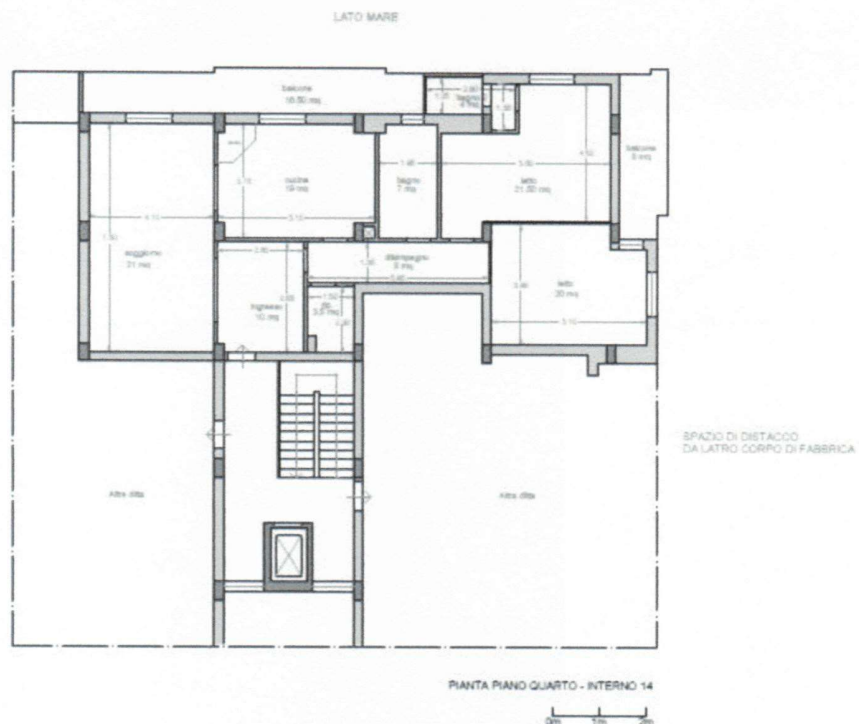


*Esterno fabbricato, Palazzina A/2. Allegato 8 - Rilievo fotografico.*

Si descrive ora la singola unità immobiliare oggetto di stima:

- Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 35 del Comune di Vibo Valentia, Frazione Marina - Particella 268 - Subalterno 25 - Categoria A/3 - Vani 6,5 - Sup. Catastale 152,00 mq. - Rendita Cat. € 328,98. Via Pescara n°18, P4, Interno 14 (Allegato 16 - Variazione Catastale / Allegato 17 - Visura successiva alla variazione catastale).

Dopo aver varcato il portone d'ingresso comune al fabbricato, in alluminio e vetri, e percorso alcuni passi nell'androne, si giunge all'ascensore e alla scala che collega i diversi piani del fabbricato, e salendone otto rampe, rivestite in marmo trani e ringhiera in ferro, al quarto pianerottolo ecco la porta d'ingresso che ci introduce nell'appartamento da periziare. Questo, alla data del sopralluogo (11.01.2021), risulta essere composto schematicamente da 4 stanze abitabili oltre ad altri locali come ingresso, 2 bagni (di cui uno in difformità), disimpegno e ripostiglio più balconi (n. 2) (Allegato 9 - Rilievo Immoblie).



*Pianta Immoblie Piano Quarto, Interno 14. (Allegato 9 - Rilievo Immoblie).*

Nel sopralluogo effettuato in data 11 gennaio 2021 è stato possibile, grazie alla collaborazione dell'esecutato, visitare l'immobile, effettuare misurazioni e realizzare molte fotografie che consentiranno anche di meglio comprendere lo stato attuale dell'appartamento sia dal punto di vista

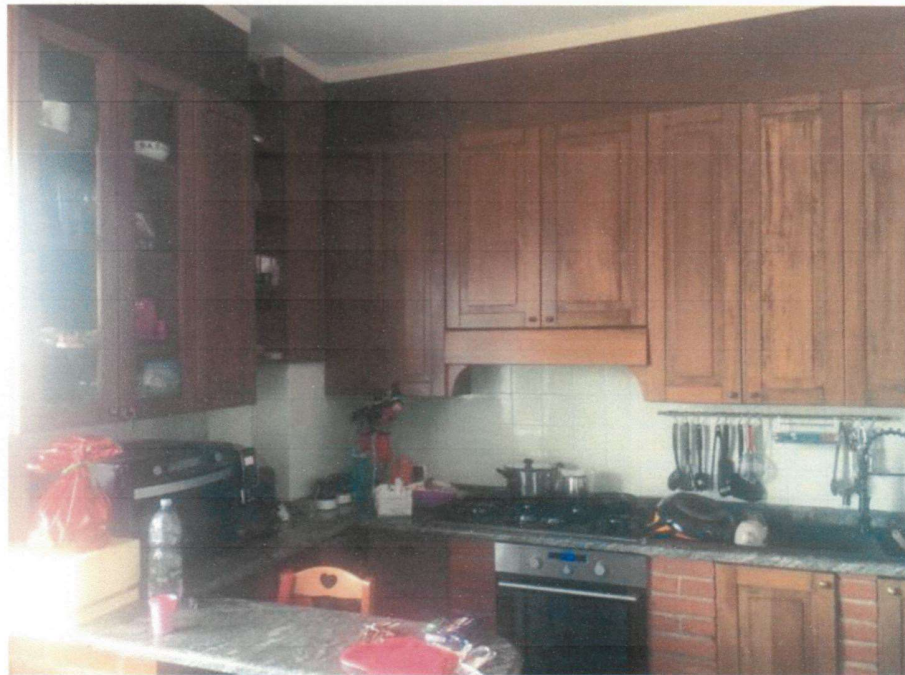


Tribunale di Vibo Valentia  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedura esecutiva 30/20

distributivo che da quello conservativo. Varcata la porta ci si immette nell'ingresso e da qui nel soggiorno (disposto sul lato sinistro) e nella zona cucina/pranzo (disposta frontalmente).



*Soggiorno (Allegato 8 - Rilievo fotografico).*



*Area cucina (Allegato 8 - Rilievo fotografico).*

Sul disimpegno, si affacciano tutti gli altri ambienti dell'appartamento; affiancata all'area cucina/pranzo si individua sulla destra il bagno e la camera da letto padronale dell'unità immobiliare al cui interno risulta inserito un secondo bagno (difformità) ricavato sottraendo superficie alla camera da letto e inglobando parte della superficie del balcone su cui prospetta. Da una porta collocata di fronte al disimpegno si accede invece alla seconda camera da letto. La seconda camera da letto e quella padronale insieme alla cucina-pranzo godono di due ampi balconi, rispettivamente di circa 8 mq e 16 mq.



*Disimpegno (in alto a sx). Bagno padronale (in alto a dx). (Allegato 8 - Rilievo fotografico).*



*Secondo bagno (difformità) - Accesso da camera padronale (in alto a sx) - Accesso da balcone (in alto a dx). (Allegato 8 - Rilievo fotografico).*



*Secondo bagno - difformità (in alto a sx). Camera da letto (in alto a dx).  
(Allegato 8 - Rilievo fotografico).*

Tutto l'appartamento presenta condizioni manutentive mediocri/scarse, anche per quanto riguarda il sistema impiantistico:

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con salvavita ed è privo di qualsiasi tipo di certificazione (normative vigenti dettate sia dal CEI che dalla Legge 46/90);
- gli impianti idrici e di scarico del bagno e delle cucine sono funzionanti;
- l'appartamento non è dotato di sistema di riscaldamento né di impianto di condizionamento.

Le caratteristiche di rifinitura interne sono disomogenee e incomplete in diverse aree dell'appartamento.

I pavimenti dei vari ambienti sono in ceramica tinta scura, fatta eccezione per i rivestimenti del bagno, sempre in ceramica, ma di differente colorazione e misura. Il bagno risulta datato ma finito in ogni parte con pavimenti e rivestimenti in ceramica e apparecchiature igienico

sanitarie in Vitrus China. Gli infissi interni in legno tamburato a tinta chiara sono datati e presentano condizioni manutentive mediocri/scarse. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio e vetro camera (sostituiti di recente in soggiorno, cucina, camera da letto padronale), ed in parte in legno e vetro semplice; entrambe le tipologie di infissi esterni presentano sistema di oscuramento costituito da tapparelle in pvc. La parte del bagno difforme ricavato sul balcone risulta perimetrato da una struttura in alluminio vetrata munita di porta prospettante sul balcone stesso.



*Balcone soggiorno-cucina/camera da letto padronale (in alto a sx). Secondo bagno (difformità) - Struttura in alluminio vetrata (in alto a dx). (Allegato 8 - Rilievo fotografico).*



*Da sx verso dx: Pavimenti balconi, Pavimenti interni, Rivestimento bagno padronale. (Allegato 8 - Rilievo fotografico).*



*Infissi interni (in alto a sx). Infissi esterni (in alto a dx).  
(Allegato 8 - Rilievo fotografico).*

Sono parte integrante dell'appartamento due ampi balconi con parapetto in muratura collegati alla zona giorno e alla zona notte (cucina-pranzo e soggiorno, camera da letto padronale); la pavimentazione è realizzata con mattonelle in Clinker di ceramica.



*Balcone - Area cucina/pranzo (a sx). Balcone seconda camera da letto (in alto a dx).  
(Allegato 8 - Rilievo fotografico).*

**2.6) Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi 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;**

L'Appartamento sito nella Frazione Marina del comune di Vibo Valentia, è occupato dall'esecutato [REDACTED], dalla moglie e dai figli. Allo stato non vi sono ulteriori elementi di nessuna natura da segnalare.

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

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**
- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);**
- **Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.**

L'unità immobiliare ricade in "ATU del territorio rurale"

*(4.2.0.) caratterizzato dalla presenza di fattori naturalistici, le cui aree sono prevalentemente orientate a salvaguardare la conservazione; Tale immobile è individuato nella Tav. 20 - Sistema Naturale Ambientale – Fattibilità delle azioni di piano (pericolosità idrogeomorfologiche) - quale territorio con fattibilità di trasformazione con gravi limitazioni (Classe 4) (Allegato 10 - Certificato di destinazione urbanistica).*

*- Servitù o altri vincoli;*

*L'appartamento non è gravato da servitù e/o vincoli.*

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

In sede di sopralluogo avvenuto in data 11.01.2021 l'esecutato [REDACTED] ha dichiarato di essere in regola con tutte le spettanze gravanti sugli immobili (Tasse Statali e Comunali).

Per come potuto riscontrare, non vi sono altre iscrizioni di Pignoramento o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile sito in Via Pescara n.18 (già S. Venere n°2), diverse da quelle per le quali si sta procedendo con la Procedura esecutiva n°30/2020.

***2.9) Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/ i bene/ i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e***

***catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 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 L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 389/01; 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 del 1967.***

L'immobile adibito a civile abitazione - appartamento (foglio 35, part.IIa 268 sub. 25, già sub.14) è stato costruito con regolare Licenza Edilizia n° 18/1968/A-2 del 25/05/1968 prot. 1880/74 a nome della [REDACTED] con destinazione a civile abitazioni; l'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare fa parte di un complesso di fabbricati edificati con le medesime caratteristiche edilizie e con la stessa Licenza di Costruzione (Allegato 11 - Licenza Edilizia - Certificato di Agibilità). Durante il sopralluogo avvenuto in data 11.01.2021 si sono riscontrati, per come già sopra descritto, interventi difformi a quelli previsti dalla Licenza Edilizia rilasciata e sopra citata che consistono nella realizzazione di un secondo bagno, in parte realizzato all'interno della superficie dell'unità immobiliare ed in parte con la chiusura vetrata di parte del balcone su cui prospetta. Per come dichiarato dall'esecutato durante il sopralluogo e per come accertato dall'Atto di Compravendita e dalla Planimetria Allegata, tale intervento è stato realizzato nel 2009, dopo l'acquisto dell'immobile



(Allegato 1 - Verbale Sopralluogo - Scheda di Rilievo /  
Allegato 2 bis - Atto di Compravendita).

Dai controlli effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia e per come il responsabile dell'Ufficio tecnico ha dichiarato, l'immobile esecutato e individuato al foglio 35 con la particella 268 sub. 25 (già sub.14) risulta dotato di "Certificato di Collaudo" e del "Certificato di Agibilità" rilasciato in data 23/07/1969 e non sono state richiesti e/o rilasciati atti urbanistici per sanatorie o condoni edilizi compresa la realizzazione del secondo bagno (Allegato 11 - Licenza Edilizia - Certificato di Agibilità).

Constatata l'esistenza delle difformità dal punto di vista urbanistico ci si sofferma ora sulla sanabilità delle stesse.

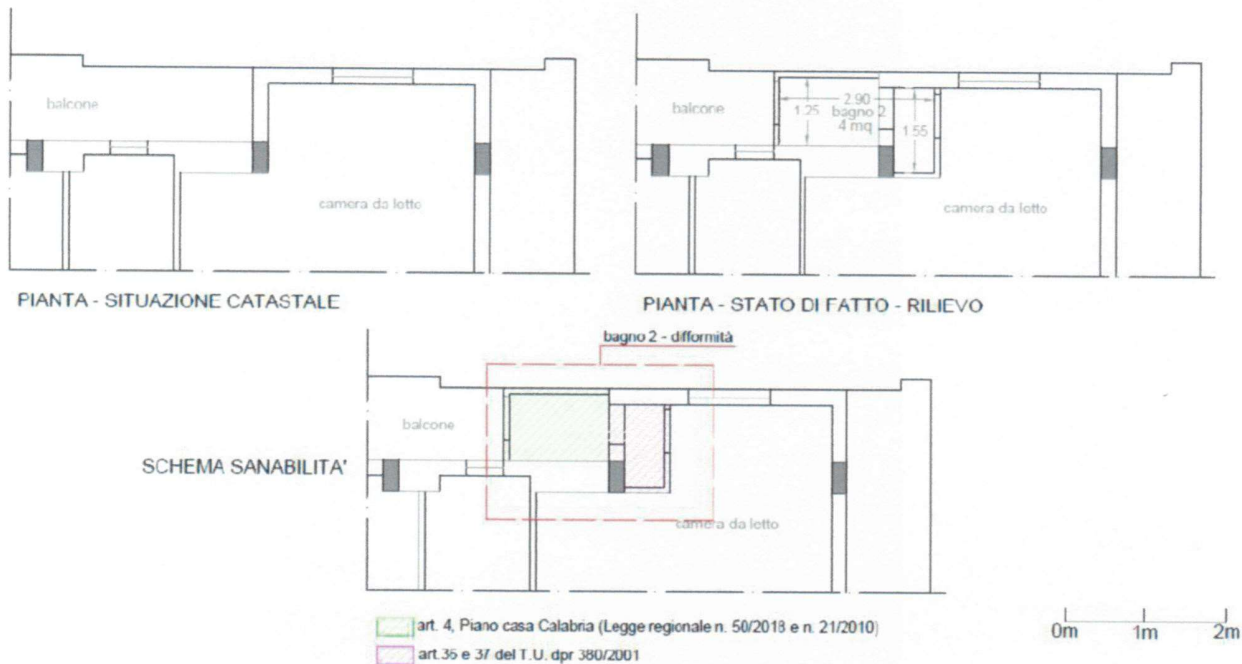
Con riguardo agli "abusi sanabili" è prevista la possibilità per gli aggiudicatari di procedere con la sanatoria **nel termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. Per gli immobili costruiti successivamente alla data del 31 marzo 2003, trova applicazione la c.d. sanatoria ordinaria, ossia quella prevista dall'art. 36 (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire) e 37 del TUE (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a DIA/SCIA), ai sensi dei quali gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria.**

La normativa vigente in merito alla sanabilità delle opere abusive per le procedure esecutive fallimentari (Allegato 18 - Normativa Opere Abusive) può essere schematimente sintetizzata per come segue:

CASO 1	Se l'abuso è stato commesso <b>prima dell'1 ottobre 1983 può essere presentata domanda di sanatoria</b>	Legge 47/85
CASO 2	Se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85 ma precedenti all'entrata in vigore dell'art. 39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso <b>prima del 31 dicembre 1993 può essere presentata domanda di sanatoria</b>	Legge 47/85 come modificata dell'art. 39 legge 724/94
CASO 3	Se l'abuso è stato commesso <b>tra il 31 dicembre 1993 ed il 31 marzo 2003 può essere presentata domanda di sanatoria</b>	Legge n°326 del 24.11.2003
CASO 4	Se l'abuso è <b>successivo al 31 marzo 2003 è consentito solo l'accertamento di conformità/sanatoria ordinaria</b>	Art. 36 T.U. dpr 380/2001
CASO 5	Nell'ipotesi in cui è stato emesso <b>ordine di demolizione del bene, si stima il valore dell'area di sedime dell'immobile al netto dei costi di abbattimento del fabbricato</b>	Art. 36 T.U. dpr 380/2001

A seguito degli accertamenti effettuati dalla sottoscritta C.T.U. si evidenzia che l'abuso in oggetto rientra nel **CASO 4** in quanto:

- **l'abuso è successivo al 31 marzo 2003;**
- **l'intervento abusivamente realizzato è soggetto a SCIA, poiché trattasi di Abusi minori per la parte interna (difformità parziale), ovvero piccole modifiche interne che incidono solo su elementi particolari e non essenziali della costruzione (art. 36 e 37 del T.U. dpr 380/2001) e di opere minori (per la parte esterna - balcone) come la chiusura di verande o balconi con pannelli o materiali leggeri (art. 4 e Allegato A del Piano casa Calabria);**



*Schema sanabilità.*

Di conseguenza emerge che:

**- l'abuso gravante sull'immobile pignorato per la parte interna è sanabile ai sensi dell'art. 36 e 37 del T.U. dpr 380/2001, mentre per la parte esterna (chiusura balcone) è possibile ricorrere al Piano casa Calabria (Legge regionale n. 50/2018 e n. 21/2010 e succ. mod. e int.) ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera h, punto 1;**

### **ESTRATTO**

#### **Piano casa Calabria**

#### **Legge regionale n. 50/2018 e n. 21/2010**

#### **Art. 4**

1. Gli interventi straordinari di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso e di variazioni del numero di unità immobiliari possono riguardare immobili residenziali e non residenziali, secondo le seguenti modalità:

a) in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, provinciali e regionali vigenti o adottati, nonché nei comuni

*sprovvisi, di tali strumenti, nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo, alle condizioni e con le modalità previste nella presente legge, sulle unità immobiliari residenziali che abbiano una volumetria già esistente, non superiore a 1000 metri cubi per unità abitativa di volumetria assentita, gli interventi edilizi di ampliamento sono consentiti entro il limite del 15 per cento della superficie lorda, per unità abitativa già esistente degli edifici previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera a), fino ad un massimo di 70 metri quadrati di superficie interna netta per unità abitativa. Nel caso di edifici plurifamiliari l'ampliamento è ammesso se realizzato in modo da non modificare sostanzialmente le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio, conformandolo ad un progetto dell'involucro che sviluppi ed evidenzi, in modo intellegibile e coerente, ogni aspetto inerente sia la situazione preesistente che quella futura per tutte le caratteristiche estetico-formali, ovvero, se si tratta di condominio, l'ampliamento è ammesso quando esso è realizzato con le stesse modalità precedentemente descritte e, comunque, in conformità agli articoli 1120, 1121 e 1122 del codice civile. ...;*

...

2. L'ampliamento previsto nel comma 1 è consentito:

...

*h) sugli edifici plurifamiliari e condomini l'ampliamento è ammesso se realizzato in modo da non modificare sostanzialmente le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio, conformandolo ad un progetto dell'involucro che sviluppi ed evidenzi, in modo intellegibile e coerente, ogni aspetto inerente sia la situazione preesistente che quella futura per tutte le caratteristiche estetico-formali .... Per tale fattispecie sono consentiti interventi secondo la seguente specifica:*

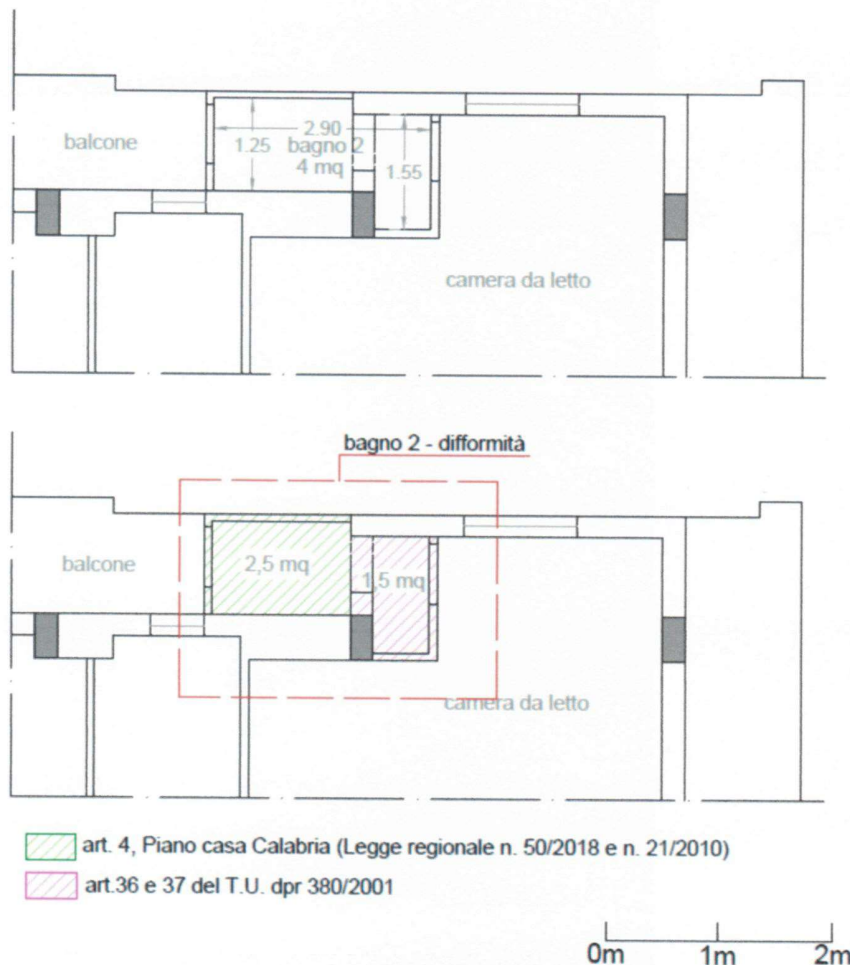
1) chiusura di verande, logge, balconi, cavedi ed ogni altra pertinenza dell'unità immobiliare;

...

**- che la volumetria già esistente non è superiore a 1000 metri cubi per unità abitativa di volumetria assentita, e che gli interventi edilizi di ampliamento (1,5 mq per la parte interna) rientrano entro il limite del 15 per cento della superficie lorda (abitazione = 439 mc - secondo bagno/difformità/parte interna = 4,5 mc);**

**- che la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.**

**L'ampliamento in difformità, sia per dimensioni (2,5 mq) che per le caratteristiche strutturali (chiusura con pannellatura in alluminio anodizzato e vetro - peso inferiore a 0,5 KN/ml - peso complessivo dell'opera realizzata, compreso il sovraccarico, inferiore a 0,20KN/mq) è da considerarsi come intervento "privo di rilevanza" (ai sensi della Legge regionale n. 50/2018 e n. 21/2010) e pertanto non soggetto a deposito presso l'ex Ufficio del Genio Civile.**



*Ampliamento immobile - Secondo bagno.*

Dal punto di vista statico-strutturale, l'ampliamento rientra tra **"gli interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità"** per come stabilito dall'art. 2 comma 2 lettera c) della Legge regionale n. 16 del 17 settembre 2020, *Procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica* (BURC n. 89 del 17 settembre 2020) e dall'art. 94-bis, comma 1, lettera c) del DPR380/2011, *Disciplina degli interventi strutturali in zone sismiche*, per come modificato dal DECRETO SBLOCCA CANTIERI (DECRETO LEGGE 32/2019) **e pertanto non è soggetto a deposito** (art.4 - *Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, e in deroga a quanto previsto all'articolo 94, comma 1, le disposizioni di cui al comma 3 non si applicano per lavori relativi ad interventi di "minore rilevanza" o "privi di rilevanza" di cui al comma 1, lettera b/c*). Inoltre tale opera rientra nell'elenco delle opere minori non soggette a deposito di cui all'allegato "A" della Delibera della Giunta Regionale Calabria 28 gennaio 2013 n. 12. In particolare rientra nella casistica del punto 5 degli "Interventi edifici esistenti" - *"Chiusura di verande e balconi ... con pannelli o altri materiali leggeri aventi peso proprio (G1) e permanente portato (G2) complessivamente  $< o = a 0,20$  KN /mq e comunque inferiore o uguale a  $0,5$  KN/ml"*.



*Chiusura balcone con pannellatura in alluminio anodizzato e vetro.*

Per quanto qui di interesse, il presente C.T.U. ha provveduto a verificare:

- la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso (Allegato 11 - Licenza Edilizia - Certificato di Agibilità);
- la possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa;
- che ai fini della istanza di sanatoria l'aggiudicatario possa procedere nel termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

**La sottoscritta C.T.U., al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, ha dunque tenuto conto dei costi da sostenere per la sanatoria e la SCIA, indicandoli analiticamente all'interno della presente perizia.**

**2.10) Provveda a fornire indicazione con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: a) Della certificazione energetica di cui al D. Lgs del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2009; 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;**

L'immobile esecutato adibito a civile abitazione - appartamento, per come è stato possibile accertare e per quanto dichiarato dal proprietario esecutato, è privo di Certificazione Energetica così come di documentazione tecnica/amministrativa circa l'installazione di impianti ai sensi D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 e della legge 46/90 e succ. mod. L'appartamento non risulta dotato di impianto di riscaldamento né di sistema di condizionamento; si è preceduto quindi alla determinazione della classe energetica dell'immobile (Allegato 12 - APE).

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



Al fine della determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto di perizia (foglio 35, p.lla 268, sub 25, già sub.14), la sottoscritta CTU, recependo la normativa vigente in merito alla sanabilità delle opere abusive per le procedure esecutive fallimentari (Allegato 18 - Normativa Opere Abusive), procede per come segue, **determinando il valore di mercato dell'immobile al netto dei costi da sostenere per la sanatoria e la SCIA, indicandoli analiticamente all'interno della presente perizia.**

Al fine della determinazione del valore commerciale dell'immobile esecutato in via preliminare si è proceduto alla determinazione dei criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a cui applicare il prezzo di stima, intendendo per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. I coefficienti di ponderazione sono desunti dal documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Allegato 13 - Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). Tale "Codice delle Valutazioni Immobiliari" costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Allora la Superficie Commerciale Vendibile nel nostro caso è rappresentata (destinazione residenziale) dalla somma:

a. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore

massimo di 25 centimetri;

b. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze; 35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

c. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box, ecc.).

### **SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE DELL'IMMOBILE USO ABITAZIONE (Allegato 13)**

Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	SCV
Quarto	Abitazione	146,50	1.00	146,50
Quarto	Balcone	24,50	0,25	6,12
CONSISTENZA TOTALE			m <sup>2</sup>	152,62

### **VALUTAZIONE DEI BENI - FABBRICATO**

Di seguito sarà determinato il più valore di mercato degli immobili oggetto di stima, adottando tre criteri di valutazione:

- A. Criterio di Stima per Capitalizzazione Rendita Catastale
- B. Criterio di Stima per Valore Comparativo
- C. Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito

Dopo aver proceduto alla Stima dell'immobile, procederemo alla formazione del Lotto di Vendita.

## A. CRITERIO DI STIMA CAPITALIZZAZIONE RENDITA CATASTALE

Con tale metodo il valore dell'immobile viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente 160 (per come disposto dalla Nuova Normativa in Materia per il Calcolo dell'IMU) che nel caso di fabbricati della categoria A e C.

$$\text{Valore Immobile} = \text{rendita catastale} \times 5\% \times 160$$

	Rendita cat.	Riv.	Coeff	€
Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°35 del Comune di Vibo Valentia - Particella n°268 - Subalterno n°25 - Categoria A/3 - Cons. 6,5 vani - Sup. Catastale 152,00 mq. - Rendita Cat. € 328,98. Frazione Marina, Via Pescara n°18 - P4 - Interno 14.	€ 328,98	16,44	160	<b>55.267,20</b>
			<b>Tot.</b>	<b>€ 55.267,20</b>

## B. CRITERIO DI STIMA COMPARATIVO

**Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°35 del Comune di Vibo Valentia - Particella n°268 - Subalterno n°25 - Categoria A/3 - Cons. 65,5 vani - Sup. Catastale 152,00 mq. - Rendita Cat. € 328,98. Frazione Marina, Via Pescara n°18 - P4 - Interno 14.**

I prezzi medi di mercato della zona riferiti ad immobili simili per caratteristiche storiche e strutturali, posizione, esposizione, **considerando l'esiguità degli scambi commerciali**, da quanto è stato possibile riscontrare da indagini effettuate nella zona riguardanti la trattazione o la vendita di immobili similari, non sono superiori a €/mq 825,00 (valore medio dati OMI - Allegato 14 -

### **C. CRITERIO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Premesso che le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, in questo caso l'immobile si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, quindi utilizzeremo la seguente formula:

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/}ne + \text{Sf e ines} + I2)$$

R = Reddito normale medio annuo;

RL = Reddito annuo lordo;

Q = Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative all'immobile;

Tr = Tributi vari (compreso IMU);

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato;

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità;

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

**Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°35 del Comune di Vibo Valentia - Particella n°268 - Subalterno n°25 - Categoria A/3 – Cons. 65,5 vani - Sup. Catastale 152,00 mq. - Rendita Cat. € 328,98. Frazione Marina, Via Pescara n°18 - P4 - Interno 14.**

I valori sono stati desunti dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (Allegato 14 - Osservatorio dei Mercati Immobiliari - OMI) e, per mancanza di dati immobiliari specifici sull'area ospitante l'unità immobiliare oggetto di perizia, da indagini di mercato presso agenzie immobiliari su immobili con caratteristiche simili (Allegato 15 - Indagini Agenzie Immobiliari), prendendone in considerazione i valori medi; quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e nel caso del balcone si considera la superficie ragguagliata pari al 25 % di quella reale.

Tribunale di Vibo Valentia  
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
 Procedura esecutiva 30/20

Osservatorio dei Mercati Immobiliari - OMI) a cui è stato applicato un coefficiente di deprezzamento del 20% desunto dai risultati delle indagini di mercato riguardanti immobili in vendita collocati nel medesimo fabbricato e in fabbricati limitrofi (Allegato 15 - Indagini Agenzie Immobiliari) e dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile (ubicazione del fabbricato: prospicienza con altri fabbricati, luminosità media, esiguità parcheggi - bassa qualità edilizia/no rifiniture - assenza di servizi e spazi condominiali). Si applica quindi il valore medio dei suddetti dati pari a **€/mq 660,00**.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
Quarto	Abitazione	146,50	1.00	146,50
Quarto	Balcone	24,50	0,25	6,12
<b>CONSISTENZA TOTALE m<sup>2</sup></b>				<b>152,62</b>

#### VALORE STIMATO

	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>	Valore Venale al €/m <sup>2</sup>	€
<b>Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°35 del Comune di Vibo Valentia - Particella n°268 - Subalterno n°25 - Categoria A/3 - Cons. 6,5 vani - Sup. Catastale 152,00 mq. - Rendita Cat. € 328,98. Frazione Marina, Via Pescara n°18 - P4 - Interno 14.</b>	<b>152,62</b>	<b>660,00</b>	<b>100.729,20</b>
		<b>Tot.</b>	<b>€100.729,20</b>

**SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE COMPUTABILE**

Piano	Destinazione	Sup. Utile Calpestabile	coeff.	Sup. equivalente
Quarto	Aitazione	124,00	1.00	124,00
Quarto	Balcone	24,50	0,25	6,12
<b>CONSISTENZA TOTALE</b>				<b>130,12</b>

**CALCOLO REDDITO LORDO RL**

	Superficie Utile Calpestabile	Canone locativo €/m <sup>2</sup> al mese	mesi	REDDITO LORDO Annuo
Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°35 del Comune di Vibo Valentia - Particella n°268 - Subalterno n°25 - Categoria A/3 - Cons. 6,5 vani - Sup. Catastale 152,00 mq. - Rendita Cat. € 328,98. Frazione Marina, Via Pescara n°18 - P4 - Interno 14.	m <sup>2</sup> 130,12	3,25	12	€ 5.074,68
<b>RL(reddito lordo) ANNUO</b>				<b>€ 5.074,68</b>

**CALCOLO DETRAZIONE AL REDDITO LORDO RL**

**(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)**

	RL(reddito lordo) ANNUO	%	€
<b>Q</b>	€ 5.074,68	8%	<b>405,97</b>
<b>Servizi</b>	€ 5.074,68	3%	<b>152,24</b>
<b>Tr</b>	€ 5.074,68	10%	<b>507,46</b>
<b>Amm/ne</b>	€ 5.074,68	5%	<b>253,73</b>
<b>Sf+Ines</b>	€ 5.074,68	6%	<b>304,48</b>
<b>I2</b>	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e Ines) € 1.623,88	1/2	<b>811,94</b>
<b>TOTALE DETRAZIONE</b>			<b>€ 2.435,82</b>

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e ines} + I2);$$

$$R = € 5.074,68 - € 2.435,82 = € 2.638,86$$

## VALORE della STIMA

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 3% (r), quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm \text{ (valore per capitalizzazione)} = R/r$$

	<b>Reddito Netto Annuo</b>	<b>r</b>	<b>€</b>
<b>Vm (val cap.)</b>	<b>€ 2.638,86</b>	<b>3 %</b>	<b>€ 87.962,00</b>

**VALORE STIMATO ED ASSEGNABILE  
AL BENE - PART.LLA 268, SUB. 25**

Il valore di mercato finale per:

**Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°35 del Comune di Vibo Valentia - Particella n°268 - Subalterno n°25 - Categoria A/3 - Cons. 6,5 vani - Sup. Catastale 152,00 mq. - Rendita Cat. € 328,98. Frazione Marina, Via Pescara n°18 - P4 - Interno 14 (Allegato 17 - Visura successiva alla variazione catastale),**

ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i tre criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$VM = \frac{A + B + C}{3}$$

A	B	C	
Valore determinato con metodo di Stima per Capitalizzazione Rendita Catastale	Valore determinato con metodo di Stima per valore Comparativo	Valore determinato stima per capitalizzazione e del reddito	
€ 55.267,20	€100.729,20	€ 87.962,00	
<b>VALORE FINALE STIMATO</b>			<b>€ 81.319,46</b>

**Poiché suddetto bene è gravato da un abuso sanabile (per la parte interna) ai sensi dell'art. 36 e 37 del T.U. dpr 380/2001 e ricorrendo all'art. 4 del Piano Casa della Regione Calabria (per la parte esterna - balcone), si procede alla determinazione dei costi di sanatoria.**

**Al fine della determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto di perizia (foglio 35, p.lla 268, sub 25, già sub 14), la sottoscritta CTU, recependo la normativa vigente in merito alla sanabilità delle opere abusive per le procedure esecutive fallimentari (Allegato 18 - Normativa Opere Abusive), procede per come segue, determinando il valore di mercato dell'immobile al netto dei costi da sostenere per la sanatoria e la SCIA, indicandoli analiticamente all'interno della presente perizia.**



**Per quanto concerne le difformità riscontrate** (presenza di un secondo bagno di 4 mq ricavato all'interno della camera da letto posta sul lato nord del fabbricato e da una piccola superficie del balcone su cui prospetta, perimetrata con una pannellatura in alluminio e vetro satinato) **queste rientrano, per la parte interna, tra gli "Abusi minori (difformità parziale)", ovvero piccole modifiche interne** che incidono solo su elementi particolari e non essenziali dell'immobile (Esempi: spostamento o demolizione di tramezzi, realizzazione di nuovi bagni, apertura o chiusura porta, realizzazione soppalchi - ai sensi dell'articolo 34-bis del Testo Unico sull'Edilizia del 2020 che ha ampliato le tolleranze in materia di costruzioni), **mentre per la parte esterna (balcone) tra le opere minori** come la chiusura di verande o balconi con pannelli o materiali leggeri (art. 4 e Allegato A del Piano casa Calabria).

È dunque possibile sanare la suddetta difformità e ricorrere a una **SCIA in Sanatoria**, per lavori già eseguiti.

La sanzione amministrativa di una sanatoria è pari a:

- 333 € nel caso in cui vengano comunicati i lavori in corso di realizzazione con una Cila tardiva;
- 333 € nel caso in cui vengano comunicati i lavori in corso di realizzazione con una Scia tardiva;
- 1.000 € nel caso in cui venga inviata la CILA a lavori ultimati;
- **1.000 € nel caso in cui venga inviata la SCIA a lavori ultimati.**

## DETERMINAZIONE COSTI SANABILITÀ

COSTI	€
<b>Sanzione amministrativa sanatoria</b>	<b>1.000,00</b>
<b>SCIA*</b>	
- diritti di segreteria Comune di Vibo Valentia	82,50
- spese tecniche	1.500,00
<b>TOT. COSTI SANABILITA'</b>	<b>2.582,50</b>

\*I costi sono stati desunti da:

- la sezione "Modulistica Urbanistica" del Comune di Vibo Valentia in data 04.02.2021 (Allegato 19 - Tabella diritti di segreteria Comune di Vibo Valentia);
- indagini di mercato (spese tecniche).

**COSTI SANABILITA' (PART.LLA 268, SUB.25) = € 2.582,50**

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (FOGLIO 35, PART.LLA 268, SUB.25) AL NETTO DEI COSTI DI SANABILITA' DELL'ABUSO

<b>DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI DI SANABILITA' (x-y)</b>	
x) VALORE IMMOBILE (FOGLIO 35, PART.LLA 268, SUB.25)	€ 81.319,46
y) COSTI SANABILITA'	€ 2.582,50
<b>TOTALE (x-y)</b>	<b>€ 78.736,96</b>

## **FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA**

### **LOTTO 1**

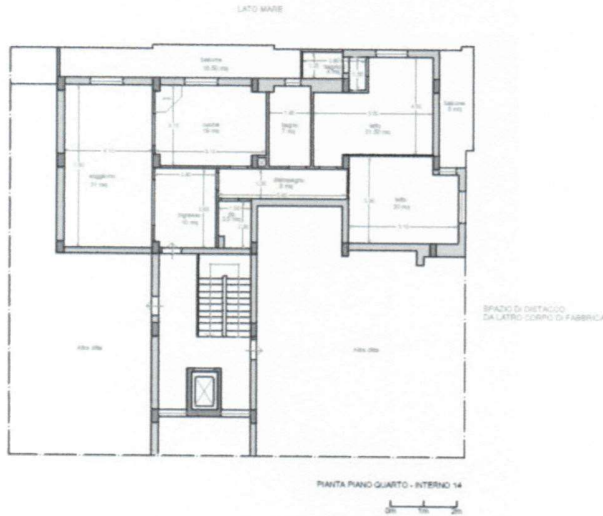
**IMMOBILE - APPARTAMENTO** Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°35 del Comune di Vibo Valentia - Particella n°268 - Subalterno n°25 – Cons. 6,5 vani - Classe 3 - Sup. Catastale 152,00 mq. - Rendita Cat. € 328,98. Frazione Marina, Via Pescara n°18 - P4 - Interno 14.

**Valore di Stima dell'immobile: € 81.319,46**

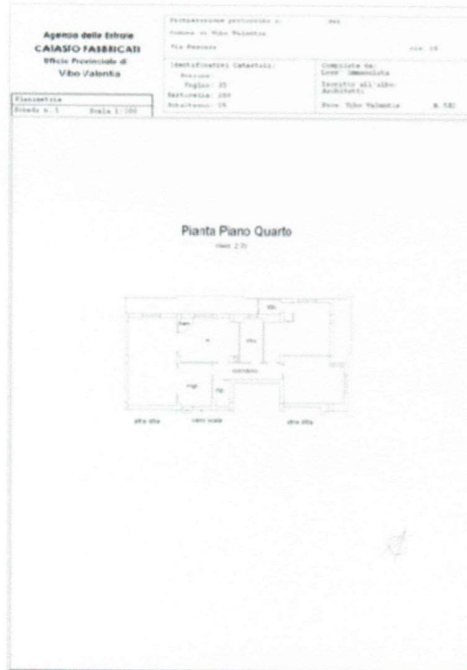
**Prezzo base d'asta Euro: € 78.736,96\***

**\*Valore immobile al netto dei costi di sanabilità**

Tribunale di Vibo Valentia  
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
 Procedura esecuti



Rilievo Immobiliare (Allegato 9)



Planimetria Catastale Immobiliare aggiornata (Allegato 16)



Visura per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2021

Data: 16/02/2021 - Ora: 10.14.24 Fine  
 Visura n.: T88079 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di VIBO VALENTIA ( Codice: F537) Provincia di VIBO VALENTIA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 35 Particella: 268 Sub.: 25										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 35	Particella 268	Sub 25	Zona Cens. 2	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 2	Consistenza 6,5 vani	Superficie Catastale Totale: 152 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** 145 m <sup>2</sup>	Rendita Euro 328,98	
Indirizzo		VIA PESCARA n. 18 piano: 4 interno: 14 scala: A edificio: A2										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 1/1			

Visura Immobiliare successiva alla variazione catastale (Allegato 17)

Tribunale di Vibo Valentia  
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
 Procedura esecutiva 30/20

**1) 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;**

L'immobile è privo di oneri vincoli e/o formalità non opponibili all'acquirente a parte quella riguardante la cancellazione del pignoramento.

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

Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n°35 del Comune di Vibo Valentia - Particella n°268 - Subalterno n°25 - Categoria A/3 - Cons. 6,5 vani - Sup. Catastale 152,00 mq. - Rendita Cat. € 328,98. Frazione Marina, Via Pescara n°18 - P4 - Interno 14.



Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Visura per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2021

Data: 16/02/2021 - Ora: 10.14.24 Fine

Visura n.: T88079 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VIBO VALENTIA ( Codice: F537) Provincia di VIBO VALENTIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 35 Particella: 268 Sub.: 25

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		35	268	25	2		A/3	2	6,5 vani	Totale: 152 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 145 m <sup>2</sup>	Euro 328,98	VARIAZIONE del 14/02/2021 protocollo n. VV0003617 in atti dal 15/02/2021 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 677.L/2021)
Indirizzo		VIA PESCARA n. 18 piano: 4 interno: 14 scala: A edificio: A2.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

Visura Immobile successiva alla variazione catastale (Allegato 17)

Tribunale di Vibo Valentia  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedura esecutiva 30/20

**3) Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore;**

Nessun Contributo Regionale o Comunitario è stato ad oggi concesso sugli immobili oggetto di perizia.

-----

La Bozza di Perizia è stata trasmessa (Allegato 20 - Notifiche consegna bozze):

- **All'esecutato** [redacted] a mezzo di raccomandata [redacted] spedita in data 18.02.2021 dall'Ufficio Postale di Filadelfia (VV);

- **Al custode giudiziario** avv. Annalisa RUSSO a mezzo di PEC:

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 18/02/2021 alle ore 17:17:10 (+0100) il messaggio "bozza perizia procedura esecutiva 30/20\_arch. immacolata lorè" proveniente da "immacolata.lore@pec.it" ed indirizzato a "avv.annalisarusso@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: opec2941.20210218171618.24859.342.1.68@pec.aruba.it

**Ricevuta di accettazione**

Il giorno 18/02/2021 alle ore 17:16:18 (+0100) il messaggio "bozza perizia procedura esecutiva 30/20\_arch. immacolata lorè" proveniente da "immacolata.lore@pec.it" ed indirizzato a: avv.annalisarusso@legalmail.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec2941.20210218171618.24859.342.1.68@pec.aruba.it

- **All'avvocato** Raffaella GRECO per conto della Red Sea S.r.l. (e per essa la sua procuratrice special Prelios Credit Servicing S.p.a.) a mezzo di PEC:

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 18/02/2021 alle ore 12:37:49 (+0100) il messaggio "bozza perizia procedura esecutiva 30/20\_arch. immacolata lorè" proveniente da "immacolata.lore@pec.it" ed indirizzato a "avvraffaellagreco@pec.giuffre.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec2941.20210218123723.28827.191.2.66@pec.aruba.it

**Ricevuta di accettazione**

Il giorno 18/02/2021 alle ore 12:37:23 (+0100) il messaggio "bozza perizia procedura esecutiva 30/20\_arch. immacolata lorè" proveniente da "immacolata.lore@pec.it" ed indirizzato a: avvraffaellagreco@pec.giuffre.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato. Identificativo messaggio: opec2941.20210218123723.28827.191.2.66@pec.aruba.it

Tribunale di Vibo Valentia  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedura esecutiva 30/20

---

Per quanto non espressamente descritto nella presente, si rimanda agli elaborati tecnico-illustrativi allegati.

\*\*\*\*\*

*Tanto si è inteso segnalare all'ill.mo Giudice per renderlo edotto su ogni circostanza correlata all'immobile oggetto della presente relazione, nel ringraziarla per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.*

*Il CTU*

*Arch. Immacolata LORE'*