

TRIBUNALE di VIBO VALENTIA

PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE n.53/2022 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

UDIENZA: 18.aprile.2023, ore 10,30

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. MIELE Mario

BOZZA

CONSULENZA TECNICO DESCRITTIVA

**Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente**



INDICE

Allegati	pag. 4
PERIZIA di CONSULENZA TECNICA.....	pag. 06
• Premessa	pag. 06
• Sopralluogo e reperimento documentazioni.....	pag. 10
Risposta al quesito (a).....	pag. 12
• Premessa	pag. 12
• Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale.....	pag. 13
• Analisi della Documentazione reperita dal C.T.U. presso Agenzia delle Entrate (VV).....	pag. 14
• Titoli di provenienza del bene interessato dall'Atto di Pignoramento Immobiliare	pag. 18
• Certificato di Destinazione Urbanistica	pag. 19
Risposta al quesito (b).....	pag. 20
• Premessa	pag. 20
• Sopralluogo svolto presso il bene immobile ubicato in Arena (VV) - Via Santa Caterina n.29.....	pag. 20
Risposta al quesito (1).....	pag. 21
Risposta al quesito (2).....	pag. 22
• Identificazione del bene oggetto del Pignoramento di Esecuzione Immobiliare n.53/2022.....	pag. 22
• Confini Catastali	pag. 22
• Estremi Atto di Pignoramento	pag. 22
• Quota di proprietà del bene immobile oggetto di procedura esecutiva.....	pag. 24
Risposta al quesito (3).....	pag. 26
Risposta al quesito (4).....	pag. 28
Risposta al quesito (5).....	pag. 29
• Oneri di natura condominiale gravanti sul bene.....	pag. 29
• Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni	pag. 29
• Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione	pag. 29
• Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione	pag. 30
• Altri pesi o limitazioni d'uso.....	pag. 30
• Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.....	pag. 30
• Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.....	pag. 30
Risposta al quesito (6).....	pag. 31
Risposta al quesito (7).....	pag. 33
• Regolarità Edilizia ed Urbanistica - Dichiarazione di Agibilità: bene immobile sito in Arena (VV) alla Via Santa Caterina n.29, sub n.3 - p.lla n.435 - f. m. n.1 - C.E.U. Arena (VV)	pag. 33
• Dichiarazione di agibilità	pag. 35
• Regolarità Catastale: bene immobile sito in Arena (VV), Via Santa Caterina n.29, sub n.3 - p.lla n.435 - f. m. n.1 - C.E.U. Arena (VV)	pag. 36
• Art. 40 della L. 47/85 ed Art. 46 D.Leg.vo 378/01.....	pag. 36
Risposta al quesito (8).....	pag. 37
Risposta al quesito (9).....	pag. 38
• Premessa	pag. 37
• Valore Commerciale del bene immobile	pag. 39
Risposta al quesito (10).....	pag. 43
• Spese annue di gestione o manutenzione; eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.....	pag. 43
• Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....	pag. 43



Risposta al quesito (11)	pag. 44
Risposta al quesito (12)	pag. 44
Risposta al quesito (13)	pag. 46
Risposta al quesito (14)	pag. 46
Risposta al quesito (15)	pag. 47
Risposta al quesito (16)	pag. 47



Allegati

Allegato n.01

Nomina del C.T.U. da parte del Giudice dell'Esecuzione del **16.gennaio.2023**

Allegato n.02

Formulazione dei quesiti ed Accettazione dell'incarico da parte del C.T.U. (ai sensi degli artt.568,569 C.P.C. e 161 Disp. Att.) del **25.gennaio.2023**

Allegato n.03

1. P.EC. (con annesse ricevute di Accettazione di Consegna) inviata dal Custode, **Avv. Antonella D'Andrea** in data **20.febbraio.2023** all'Avv. in qualità di "**Legale di Fiducia del Creditore procedente**", con la quale lo informava che in data **01.marzo.2023** alle **ore 10,00**, unitamente al C.T.U. Arch. Giuseppe Valente, si sarebbe recato in sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Arena (VV), Via Santa Caterina n.6, per dare inizio alle operazioni peritali
2. **Raccomandata A.R.** inviata dal Custode, **Avv. Antonella D'Andrea** in data **20.febbraio.2023** alla **Sig.ra**, con la quale la informava che in data **01.marzo.2023** alle **ore 10,00**, unitamente al C.T.U. Arch. Giuseppe Valente, si sarebbe recato in sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Arena (VV), Via Santa Caterina n.29, per dare inizio alle operazioni peritali
3. **Raccomandata A.R.** inviata dal Custode, **Avv. Antonella D'Andrea** in data **20.febbraio.2023** al **Sig.** con la quale lo informava che in data **01.marzo.2023** alle **ore 10,00**, unitamente al C.T.U. Arch. Giuseppe Valente, si sarebbe recato in sopralluogo presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Arena (VV), Via Santa Caterina n.29, per dare inizio alle operazioni peritali

Allegato n.04

1. **Verbale di Sopralluogo n.01** redatto dal C.T.U., in data **01.marzo.2023**, presso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Arena (VV), alla Via Santa Caterina n.29

Allegato n.05

1. **Richiesta del C.T.U.** dello **03.marzo.2023**, trasmessa via P.E.C. all'**Ufficio Anagrafe** del Comune di **Arena (VV)**, con la quale è stato chiesto il dei **Certificati Storici di Residenza** di:
2. **Certificato Storico di Residenza: Sig.ra**
3. **Certificato Storico di Residenza: Sig.ra**

Detti certificati sono stati inviati al C.T.U. tramite PEC in data 03.marzo.2023

Allegato n.06

1. **Richiesta del C.T.U.** del **14.03.2023**, trasmessa via P.E.C. all'**Ufficio Tecnico** del Comune di **Arena (VV)**, con la quale è stata chiesta la presa in visione ed estrazione di copia di documentazione tecnica inerente l'immobile oggetto di procedura.
2. **Nota di risposta** datata **03.04.2023** prot. n.1115 a firma del **Responsabile del Responsabile di Direzione dell'Ufficio Tecnico** del Comune di **Arena (VV)** nella persona del

Allegato n.07

Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n.302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto – necessario e funzionale – ad un Procedimento soggetto a contributo unificato (Art.18 DPR 115/2002), redatta alla data dello **06.dicembre.2022**, dalla relativamente a: **appartamento di tipo economico sito in Arena (VV) - identificato catastalmente (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)) con il sub n.3 della particella n.435 del foglio di mappa n.1, di proprietà della Sig.ra** (in regime di comunione legale dei beni).

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente dal fascicolo che si trova depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV)

Allegato n.08

Stralcio Aerofotogrammetria - scala 1:5.000, Stralcio Aerofotogrammetria - scala 1:1.000; Ortofoto, del comune di **Arena (VV)**, con individuazione del **bene immobile** identificato con il **sub n.3 della particella n.435 del foglio di mappa n.1 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Area (VV))**

Allegato n.09

Estratto di Mappa riguardante la **particella n.435 del foglio di mappa n.1 (C.T. – Catasto Terreni di Arena (VV))**.

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agazia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 21.febbraio.2023

Allegato n.10

Elenco Immobili riguardante la **particella n.435 del foglio di mappa n.1 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Arena (VV))**.

Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agazia del Territorio della provincia di Vibo Valentia in data 21.febbraio.2023



Allegato n.11

Visura Storica per Immobile riguardante la **particella n.435 del foglio di mappa n.1 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Arena (VV))**.

*Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli **Uffici dell'Agencia del Territorio** della provincia di Vibo Valentia in data 21.febbraio.2023*

Allegato n.12

Atto Notarile di Compravendita dello **08.marzo.2010, Rep. n.9.403, Racc. n.5.640**, redatto dalla **Dott.ssa**

*Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente presso lo **Studio del***

Allegato n.13

Contratto di Cessione Gratuita in Proprietà di Alloggi di E.R.P. ai sensi delle leggi n.449/97 e 388/2000 dello **06.ottobre.2006, Rep. n.2200**, redatto dinnanzi al Funzionario Tributario nella persona della Sig.ra

*Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli **Uffici dell'Agencia del Territorio** della provincia di Vibo Valentia in data 27.febbraio.2023*

Allegato n.14

Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - riguardante il **bene immobile** identificato con il sub n.3 della particella n.435 del foglio di mappa n.1 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Arena (VV)), per il periodo che va dal **10.aprile.2002 al 21.febbraio.2023**, con allegate dieci formalità di cui le seguenti due da tenere in considerazione:

- **n.8 Iscrizione** dello **01.04.2016 – Reg.tro Part.re n.185 – Reg.tro Gen.le n.1806**

- **n.10 Trascrizione** del **25.11.2022 – Reg.tro Part.re n.6027 – Reg.tro Gen.le n.6908**

*Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli **Uffici dell'Agencia del Territorio** della provincia di Vibo Valentia in data 22.febbraio.2023*

Allegato n.15

Nota di Iscrizione Contro dello **01.04.2016 – Reg.tro Part.re n.185 – Reg.tro Gen.le n.1806**

Pubblico Ufficiale: Tigani Maria Stella – Repertorio 16683/11163 del 31.03.2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

*Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli **Uffici dell'Agencia del Territorio** della provincia di Vibo Valentia in data 22.febbraio.2023*

Allegato n.16

Nota di Trascrizione Contro del **25.11.2022 – Reg.tro Part.re n.6027 – Reg.tro Gen.le n.6908**

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA – Repertorio 1340 dello 02.11.2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli **Uffici dell'Agencia del Territorio** della provincia di Vibo Valentia in data 22.febbraio.2023*

Allegato n.17

OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate - semestre 2022/1 – Comune di Arena (VV) – Abitazioni – Normale

Allegato n.18

Elaborati Grafici di rilievo del C.T.U. – marzo 2023

Allegato n.19

Documentazione Fotografica del C.T.U. – marzo 2023

Allegato n.20

1. **Richiesta del C.T.U. del 21.03.2023**, trasmessa al Giudice, con la quale sono stati chiesti dei chiarimenti
2. **Risposta del Giudice del 23.03.2023**, trasmessa al C.T.U. tramite P.E.C.

Allegato n.21

Elenco delle trascrizioni e pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato

Allegato n.22

Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

Documentazione richiesta da allegare alla Relazione di Consulenza

- a) **Verbale di sopralluogo - Vedi Allegato n.04**
- b) **Planimetria del bene – Non esistente**
- c) **Visura Storica per Immobile - Vedi Allegato n.11**
- d) **Documentazione Fotografica interna ed esterna dell'immobile -Vedi Allegato n.19**
- e) **Elenco delle trascrizioni e pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie** su foglio separato - *Vedi Allegato n.21*
- f) **Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze** su foglio separato - *Vedi Allegato n.22*
- g) **Avvisi di ricevimento Raccomandata e P.E.C. - avvisi di inizio operazioni peritali -Vedi Allegato n.03**



PERIZIA di CONSULENZA TECNICA

- TRIBUNALE di Vibo Valentia -

Premessa

Il sottoscritto **Arch. Giuseppe Valente**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Vibo Valentia con il n.140, con Studio Tecnico sito in Vibo Valentia - frazione Longobardi alla via Roma n.11, in data del **16.01.2023** (*Allegato n.01*), è stato nominato C.T.U., da parte del Giudice del Tribunale di Vibo Valentia (VV) nella persona del Dott. Miele Mario, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.53/2022 R.G.E.**, promosso da (*Creditore Procedente*):

nei confronti dei (*Debitori*):

1. **Sig.ra**
2. **Sig.**

In data **25.01.2022** il sottoscritto C.T.U. si è recato presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, per accettare l'incarico della consulenza peritale con la formulazione dei quesiti e dar luogo contestualmente al relativo giuramento di rito (*Allegato n.02*). In data medesima ha poi estratto copia di tutta la documentazione contenuta del fascicolo riguardante il procedimento esecutivo in questione che si trova depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia (VV).

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

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



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



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

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

Documentazione richiesta da allegare alla Relazione di Consulenza

- a) la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della Concessione o della Licenza Edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del Contratto di Locazione o del titolo legittimante la detenzione e del Verbale d'Accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, Certificati di Destinazione Urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita
- b) documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)
- c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali
- f) depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, ed in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice ed una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, al/i creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.



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

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



Sopralluogo e reperimento documentazioni

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

(01)

in data **22.02.2023** si è recato personalmente presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) (Uffici del Catasto)**, per effettuare la richiesta delle seguenti documentazioni:

1. **Estratto di Mappa** riguardante la **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Arena (VV)) (Allegato n.09)
2. **Elenco Immobili** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)) (Allegato n.10)
3. **Visura Storica per Immobile** riguardante il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)) (Allegato n.11)
4. **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.31** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)), per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **21.febbraio.2022** (Allegato n.14) con allegate le seguenti due **formalità da tenere in considerazione**:
 - n.8 Iscrizione dello **01.04.2016** – Reg.tro Part.re n.185 – Reg.tro Gen.le n.1806
 - n.10 Trascrizione del **25.11.2022** – Reg.tro Part.re n.6027 – Reg.tro Gen.le n.6908

(02)

in data **22.02.2023**, previa richiesta effettuata in precedenza dal C.T.U., il notaio , ha fatto pervenire tramite mail l'**Atto di Compravendita** dello **08.marzo.2010**, **Rep. n.9.403**, **Racc. n.5.640** (Allegato n.12), con il quale, la **Sig.ra** (in regime di comunione legale dei beni), **ha acquistato dall'Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Vibo Valentia"** (A.T.E.R.P.), rappresentata dal Direttore Generale e quindi Legale Rappresentante pro tempore nella persona del , il seguente bene immobile: **porzione di fabbricato pluripiano di edilizia residenziale pubblica**, sito nel Comune di Arena, Via Santa Caterina e precisamente - **appartamento** sviluppatosi al livello del piano terra (primo fuori terra) e del piano primo (secondo fuori terra), composto da tre vani, cucina e bagno prospiciente spazio d'isolamento e confinante con proprietà dell'azienda venditrice e con proprietà salvo altri, riportato nel Catasto dei fabbricati al **foglio 1**, **particella n.453**, **sub n.3**, Via Santa Caterina, piani T-1, categoria A/3, classe 2, vani 5,5 rendita euro 235,76.

(03)

in data **27.02.2023**, si è recato personalmente presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV)** per effettuare la richiesta del **Contratto di Cessione Gratuita in Proprietà di Alloggi di E.R.P.** ai sensi delle leggi n.449/97 e 388/2000 dello **06.ottobre.2006**, **Rep. n.92200** (Allegato n.13), con il quale, dinnanzi al **Funzionario Tributario** nella persona della , designata con Delega n.10219 del **29.giugno.2004**, dal Direttore dell'Agenzia del Demanio, Filiale Calabria, sede Catanzaro, a ricevere quale **Ufficiale rogante**, gli atti in forma pubblica amministrativa, si sono costituiti: nella qualità di rappresentante dell'Agenzia del Demanio, Filiale Calabria, sede Catanzaro, c.f. 06340981007, giusta delega del Direttore della Filiale dello **09.giugno.2004**, prot. n.9355 e **Prof.** nella sua qualità di Commissario Straordinario dell'ATERP di Vibo Valentia, c.f. 02213810795, domiciliato per carica presso la sede dell'ATERP in Vibo Valentia, Via Boccaccio n.5, **si è advenuto alla stipula del contratto di cessione gratuita in proprietà**, dove il **ha trasferito in proprietà a titolo gratuito** all'ATERP che in persona del suo rappresentante



ha accettato le unità immobiliari di E.R.P. di proprietà dello Stato, compresi nel territorio dei Comuni elencati. Fra questi vi è anche il **Comune di Arena: Scheda 580- p.IIa 435 sub da 1 a 3.**

(04)

in data **01.03.2023**, in collaborazione con ha effettuato un sopralluogo presso il bene immobile oggetto di consulenza, ubicato in **Arena (VV)**, Via Santa Caterina n.29. Nell'occasione il C.T.U. ha dato **inizio alle sue operazioni peritali**. Durante lo svolgimento delle fasi di sopralluogo, oltre al C.T.U. ed al suo collaboratore, erano presenti sul posto il **Custode Avv. Antonella D'Andrea** ed il **Sig.** che ha regolarmente acconsentito l'accesso all'immobile. Durante lo svolgimento dei lavori alle ore 11,30, è arrivata la **Sig.ra** . Alla fine dei lavori il C.T.U. ha redatto il suo "**Verbale di Sopralluogo n.01**", composto di pagg.4, che è stato controfirmato da tutti i presenti (*Allegato n.04*).

(05)

in data **03.03.2023**, ha trasmesso via P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) all'**Ufficio Anagrafe** del Comune di Arena (VV), una **istanza** (*Allegato n.05*) con la quale ha chiesto il rilascio dei **Certificati Storici di Residenza** riguardanti tutti gli occupanti dell'unità immobiliare oggetto di perizia (il tutto secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra al C.T.U. al momento del sopralluogo svolto in data **01.03.2023**) e precisamente:

1. **Sig.ra**
2. **Sig.ra**

I suddetti **Certificati Storici di Residenza** (*Allegato n.05*) sono stati rilasciati in data medesima.

(06)

in data **14.03.2023**, ha trasmesso via P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) all'**Ufficio Tecnico** del Comune di Arena (VV), una **istanza** (*Allegato n.06*), con la quale è stato chiesto:

1. poter prendere visione ed estrarre copia di tutta la documentazione tecnica reputata necessaria a dare risposta ai quesiti posti, inerente le **pratiche edilizie** che hanno interessato la **costruzione** (ante *1.settembre.1967*) del **vecchio fabbricato "ALLOGGI E.R.P."** sito alla **Via Santa Caterina**, poi divenuti nell'anno 2006 di proprietà dell'**ATERP di Vibo Valentia**, all'interno del quale si trova l'**unità immobiliare** oggi di proprietà della **Sig.ra** , catastalmente identificata con il **sub n.3, particella n.435, foglio di mappa n.1** (C.E.U. del Comune di Arena)
2. poter prendere visione ed estrarre copia, dell'eventuale **Certificato di abitabilità/agibilità**;
3. di venire a conoscenza se sull'area interessata dal fabbricato vi esistono vincoli storici, culturali o archeologici.

In data **03.04.2023** prot. n.1115, il **Responsabile del Responsabile di Direzione dell'Ufficio Tecnico** del Comune di Arena (VV) nella persona del , ha inviato tramite P.E.C. al C.T.U. una **Nota di risposta** (*Allegato n.06*).

(07)

in data **21.03.2023**, ha trasmesso al **Giudice** una **istanza** (*Allegato n.20*), con la quale ha chiesto dei chiarimenti in merito alla redazione della consulenza tecnica.

In data **23.03.2023**, il **Giudice** ha risposto al C.T.U. tramite P.E.C. che cita testualmente quanto segue: "**Si fissa l'udienza del 18.04.2023, per sentire le parti in ordine ai rilievi sollevati dal C.T.U.; invita in C.T.U. a presenziare alla fissata udienza**"

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



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

Premessa

In riferimento alle disposizioni generali di cui all'ex art. 567 c.p.c. il sottoscritto Arch. Giuseppe Valente, nominato **C.T.U.** (*Consulente Tecnico d'Ufficio*) nel **Procedimento Esecutivo n.53/2022 R.G.E.** in questione, ha provveduto ad effettuare la verifica sulla completezza della documentazione ipocatastale allegata al **Pignoramento Immobiliare**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia (VV) in data **17.10.2022** e trascritto in data **25.11.2022** ai **nn.6027/6908**, a favore del "**Creditore Procedente**" che nella fattispecie è risultato essere la:

nei confronti dei (*Debitori*):

1. Sig.ra

2. Sig.

Dall'analisi della stessa, è stato constatato che la "**Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale**" (*Allegato n.07*), contenuta nel fascicolo che si trova depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV), secondo il parere di chi scrive, sentito anche il "**Custode**" nella persona dell'**Avv. Antonella D'Andra**, è da intendersi incompleta.

A seguito di quanto sopra il Custode ha fatto presente al C.T.U. che tramite una sua "**PRIMA RELAZIONE di CUSTODIA**", avrebbe provveduto tempestivamente ad avvisare il Giudice riguardo alla incompletezza riscontrata.

A prescindere il C.T.U. in data **21.03.2023** ha inviato al **Giudice una sua nota** (*Allegato n.20*), a cui si rimanda per la consultazione, con la quale ha chiesto dei **chiarimenti in merito**.

In data **23.03.2023**, il **Giudice ha risposto** al **C.T.U.** tramite P.E.C. (*Allegato n.20*) che cita testualmente quanto segue: "**Si fissa l'udienza del 18.04.2023, per sentire le parti in ordine ai rilievi sollevati dal C.T.U.; invita in C.T.U. a presenziare alla fissata udienza**".



Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale

Al sopracitato **Pignoramento Immobiliare** (che si trova depositato nel fascicolo del Procedimento Esecutivo presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV)) è stata allegata la “**Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n.302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto – necessario e funzionale – ad un Procedimento soggetto a contributo unificato (Art.18 DPR 115/2002)**” (Allegato n.07), redatta alla data del **25.11.2022**, dalla, relativamente a:

- **appartamento di tipo economico sito in Arena (VV)** alla Via Santa Caterina, identificato catastalmente (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)) con il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1**, di **proprietà** della **Sig.ra** in regime di comunione legale dei beni.

Il C.T.U. in merito alla suddetta “**Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale**” (Allegato n.7) ha avuto modo di notare che **non è stato chiuso il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.**

Sono stati infatti riportati alla data del **25.11.2022**, soltanto i seguenti due rogiti:

- 1- **Atto di compravendita** dello **08.02.2010** rep. n.9403/5640, redatto dal Notaio , trascritto il 25.03.2010 ai nn.1805/1420, da potere A.T.E.R.P. – Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Vibo Valentia, con sede in Vibo valentia – cod. fisc. 02213810795
- 2- **Atto Amministrativo di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito** dello **06.10.2006**, rep. n.2200, Demanio dello Stato di Catanzaro, trascritto in data **07.12.2007** ai nn.8184/5868, da potere di Agenzia del Demanio, con sede in Catanzaro – cod. fisc. 0634981007.

Come si potrà notare facilmente **mancano circa quattro anni alla chiusura del ventennio.**

Inoltre, visto che la **compravendita del bene** in questione è stata effettuata da parte della **Sig.ra** in regime di comunione legale dei beni, **è risultata mancante tutta la documentazione ipocatastale inerente il coniuge Sig.**

Infine in fase di sopralluogo tenutosi in data **01.03.2023**, i coniugi **Sig.ra** e **Sig.** (attuali debitori), hanno fatto presente al C.T.U. ed al Custode che, **fra di loro, è intervenuta Separazione Consensuale omologata** dal Tribunale di Vibo Valentia (VV)

Anche detta **Separazione Consensuale non è stata verificata** e di **conseguenza riportata** nella “**Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale**” (Allegato n.7) da parte del Notaio Da quanto verificato **non risulta neanche annotata nei registri catastali ed immobiliari**, nei quali, i **debitori eseguiti Sig.ri**, risultano ancora essere **comproprietari in**



regime di comunione dei beni.

Nella **Visura Storica per Immobile** (*Allegato n.11*) è infatti possibile evincere che il suddetto bene **risulta essere intestato alla Sig.ra per la quota di proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni.**

Su tutto questo, come già detto in precedenza, il **Custode ha provveduto ad informare il Giudice** tramite la sua **“PRIMA RELAZIONE di CUSTODIA”** datata **06.03.2023**.

Successivamente il **Custode**, Avv. Antonella D'Andra, ha fatto presente al sottoscritto C.T.U. che il **Giudice** in data **07.03.2023**, in merito alla sua prima relazione, le ha risposto testualmente come segue:

“Vista l’istanza depositata 06.03.2023, da D’Andrea Antonella, il G.E. si riserva di provvedere alla fissata udienza.”

In ogni caso il C.T.U. in data **21.03.2023** ha inviato al **Giudice una nota** (*Allegato n.20*) con la quale ha chiesto testualmente quanto segue: **“visto che trattasi di Ente Pubblico “Demanio dello Stato di Catanzaro” si può tralasciare sulla chiusura del ventennio seguendo la scia di quanto già fatto dal notaio nella sua “Certificazione Notarile” alla data del 25.11.2022 depositata nel Fascicolo ?”**

In data **23.03.2023**, il **Giudice ha risposto al C.T.U.** tramite P.E.C. (*Allegato n.20*) che cita testualmente quanto segue:

“Si fissa l’udienza del 18.04.2023, per sentire le parti in ordine ai rilievi sollevati dal C.T.U.; invita in C.T.U. a presenziare alla fissata udienza”.

Analisi della documentazione reperita dal C.T.U. presso l’Agenzia delle Entrate di (VV)

Il C.T.U., come già accennato in precedenza, in data **22.02.2023** si è personalmente recato presso gli uffici dell’**Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV)** (*Uffici del Catasto*), per effettuare la richiesta delle seguenti documentazioni:

- 1. Estratto di Mappa** riguardante la **particella n.435 del foglio di mappa n.1** (*C.T. – Catasto Terreni del Comune di Arena (VV)*) (*Allegato n.09*)
- 2. Elenco Immobili** della **particella n.435 del foglio di mappa n.1** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*) (*Allegato n.10*)
- 3. Visura Storica per Immobile** riguardante il **sub n.3 della particella n.435 del foglio di mappa n.1** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*) (*Allegato n.11*)
- 4. Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante il **sub n.3 della particella n.435 del foglio di mappa n.31** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*), per il periodo che va dal **10.aprile.2002 al 21.febbraio.2022** (*Allegato n.14*) con allegate le seguenti due **formalità da tenere in considerazione:**
 - **n.8 Iscrizione** dello **01.04.2016 – Reg.tro Part.re n.185 – Reg.tro Gen.le n.1806**
 - **n.10 Trascrizione** del **25.11.2022 – Reg.tro Part.re n.6027 – Reg.tro Gen.le n.6908**



❖ Dalla lettura di: **VISURA STORICA per IMMOBILE**

(C.E.U.) (*Allegato n.11*) di cui al **punto 3**), è stato possibile evincere quanto segue:

Indirizzo: **Bene immobile** ubicato in **Arena** (VV), Via Santa Caterina, piano: 1-T

UNITA' IMMOBILIARE dallo 01.01.1992*Dati Identificativi***foglio di mappa n.1 -- particella n.435----- sub n.3**

- Zona Censuaria: ---
- **Categoria A/3** (*Abitazione di tipo Economico*)
- Classe: **2**
- Consistenza: **5,5 vani**
- Superficie Catastale: ---
- Rendita: € 235,76

Dati derivanti da

Variazione dello 01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario

Immobile intestato a:

Proprietà per 1/1 – in regime di comunione dei beni

❖ Nell'**ISPEZIONE IPOTECARIA**

Ufficio Provinciale di Vibo Valentia di cui al **punto 4**) (*Allegato n.14*) riguardante il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*), per il periodo che va dal **19.aprile.2002** al **21.febbraio.2023**, sono risultate le seguenti **n.2 formalità** da tenere in considerazione:

- **n.8 ISCRIZIONE** dello **01.04.2016** – Registro Particolare **n.185** – Registro Generale **n.1806**
Pubblico Ufficiale: - Rep. n.16683/11163 del **31.03.2016**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE GAZANZIA di MUTUO FONDIARIO** (*Allegato n.15*)
- **n.10 TRASCRIZIONE** del **25.11.2022** – Registro Particolare **n.6027** – Registro Generale **n.6908**
Pubblico Ufficiale: **Tribunale di Vibo Valentia UNEP** - Rep. n.1340 dello **02.11.2022**
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.16*)

Di seguito si riportano dettagliatamente le sopracitate **n.2 Note di Iscrizione/Trascrizione**, con riferimento al bene immobile interessato dal Procedimento Esecutivo in questione.

NOTA di ISCRIZIONE (*Allegato n.15*) dello **01.04.2016** – Presentazione n.18
Registro Generale **n.1806** – Registro Particolare **n.185**

SEZIONE A**Dati relativi al titolo:**

Descrizione: **ATTO NOTARILE PUBBLICO**; Data: **31.03.2016** - Numero di Repertorio: **16683/11163**

Notaio:

Dati relativi all'ipoteca a al privilegio:

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

Derivante da: **CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO FONDIARIO**

Capitale: **€ 105.000,00**; Tasso interesse annuo: **3,65%**; Tasso interesse semestrale: --



Interessi: --- Spese -----Totale **€ 210.000,00**
 Importi variabili: **SI** ---- Valuta Estera: -----Somma iscritta da aumentare automaticamente: **SI**
 Presenza di condizione risolutiva-----Durata **23 anni**
 Termine dell'ipoteca: ----- Stipulazione contratto unico: **SI**

Dati riepilogativi:

Unità negoziali: **1**
 Soggetti a favore: **1**
 Soggetti contro: **2**

SEZIONE B**Unità negoziale n.1**Comune: **ARENA (VV) – A386**Catasto: **FABBRICATI**Sezione Urbana: **Foglio n.1, particella 435, sub n.3**Natura: **A3** – Abitazione di tipo Economico; consistenza 5,50 vaniIndirizzo: **A3** – Via Santa Caterina; n. civico: ----

Piano: T-1

SEZIONE C - Soggetti**A Favore****Soggetto n.1** in qualità di **CREDITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale:

Sede:

Domicilio ipotecario eletto:

Relativamente all'unità negoziale **n.1**, per il diritto di **PROPRIETA' 1/1****Contro****Soggetto n.1** in qualità di **IPOTECARIO**

Cognome: nome

nato il ad

sesso: **M** codice fiscale: **FGL SVT 63A16 A386F**Per la quota di: **1/2** **in regime di SEPARAZIONE di BENI****Soggetto n.2** in qualità di **IPOTECARIO**

Cognome: nome

nata il ad

Per la quota di: **1/2** **in regime di SEPARAZIONE di BENI**

N.B. Si precisa che la dicitura **"in regime di SEPARAZIONE di BENI"** **non è corretta** (potrebbe trattarsi di un refuso), in quanto nell'atto di **compravendita** dello **08.03.2010** (*Allegato n.12*), la **Sig.ra ha acquistato il bene immobile** in questione **"in REGIME di COMUNIONE LEGALE"**.

NOTA di TRASCRIZIONE (*Allegato n.16*) del **25.11.2022** – Presentazione n.4
 Registro Generale **n.6908** – Registro Particolare **n.6027**

SEZIONE A - Generalità**Dati relativi al titolo**Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: **02.11.2022**Numero di Repertorio: **1340**Autorità emittente: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA UNEP** --- Codice Fiscale: 96006960791Sede: **Vibo Valentia (VV)**

Dati relativi alla convenzioneSpecie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**Descrizione: **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**Voltura catastale automatica: **NO****Dati riepilogativi:**Unità Negoziali: **1**; Soggetti a Favore: **1**; Soggetti Contro: **2****SEZIONE B - Immobili****Unità Negoziale n.1****Immobile n.1**Comune: **A386 – ARENA (VV)**Catasto: **Fabbricati**Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.1 - Particella n.435 – Sub n.3**Natura: **A3 – Abitazione di tipo Economico** ---- Consistenza: ----Indirizzo: **Via Santa Caterina** ---- N. civico: ---**SEZIONE C - Soggetti****A Favore****Soggetto n.1** in qualità di **FAVORE**

Denominazione o Ragione Sociale:

Sede: – Cod. fisc.

Relativamente all'**unità negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la **quota di 1/1****Contro****Soggetto n.1** in qualità di **CONTRO**

Cognome:

Nome:

nata il

Per la quota di: **1/2****Soggetto n.2** in qualità di **CONTRO**

Cognome: nome

nato il

Per la quota di: **1/2****Titoli di provenienza del bene
interessato dall'Atto di Pignoramento Immobiliare**

I **titoli di provenienza del bene immobile** in questione, che hanno consentito di ricostruire la storia dello stesso, nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento di che è causa, così come anche riportati nella *Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale (Allegato n.07)*, redatta alla data del 25.11.2022, dal Notaio , sono risultati essere i seguenti.

Alla Sig.ra

il **bene immobile** di cui al **sub n.3, particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (*C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*), gli è **pervenuto** tramite:

Atto di Compravendita (*Allegato n.12*) dello **08.03.2010**, Rep. **n.9.403**, Racc. **n.5.640**, redatto da , trascritto in data **25.03.2010**, ai nn.303/1806



con il quale:

la **Sig.ra** (in regime di comunione legale dei beni),

ha acquistato

dall'**Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Vibo Valentia**" (A.T.E.R.P.), rappresentata dal Direttore Generale e quindi Legale Rappresentante pro tempore nella persona del Dott., il seguente bene immobile: **porzione di fabbricato pluripiano di edilizia residenziale pubblica**, sito nel Comune di Arena, Via Santa Caterina e precisamente - **appartamento** sviluppatosi al livello del piano terra (primo fuori terra) e del piano primo (secondo fuori terra), composto da tre vani, cucina e bagno prospiciente spazio d'isolamento e confinante con proprietà dell'azienda venditrice e con proprietà, salvo altri, riportato nel Catasto dei fabbricati al **foglio 1, particella n.453, sub n.3**, Via Santa Caterina, piani T-1, categoria A/3, classe 2, vani 5,5 rendita euro 235,76.

All'Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Vibo Valentia (A.T.E.R.P.),

il **bene immobile** di cui al **sub n.3, particella n.435 del foglio di mappa n.1** (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)), gli è **pervenuto** tramite:

Contratto di Cessione Gratuita in Proprietà di Alloggi di E.R.P.,

ai sensi delle leggi n.449/97 e 388/2000 dello **06.ottobre.2016, Rep. n.92200** (Allegato n.13)

con il quale:

dinnanzi al **Funzionario Tributario** nella persona della **Sig.ra** designata con Delega n.10219 del **29.giugno.2004**, dal Direttore dell'Agenzia del Demanio, Filiale Calabria, sede Catanzaro, a ricevere quale **Ufficiale Rogante**, gli atti in forma pubblica amministrativa, si sono costituiti:

- **Dott.** nella qualità di rappresentante dell'Agenzia del Demanio, Filiale Calabria, sede Catanzaro, c.f. 06340981007, giusta delega del Direttore della Filiale dello **09.giugno.2004**, prot. n.9355
- **Prof.** nella sua qualità di Commissario Straordinario dell'ATERP di Vibo Valentia, c.f. 02213810795, domiciliato per carica presso la sede dell'ATERP in Vibo Valentia, Via Boccaccio n.5,

addivenendo alla **stipula del contratto di cessione gratuita in proprietà**, dove il **Dott.** ha **trasferito in proprietà a titolo gratuito** all'ATERP che in persona del suo rappresentante **Prof.**, ha **accettato le unità immobiliari di E.R.P.** di proprietà dello Stato, compresi nel territorio dei Comuni elencati. Fra questi vi è anche il **Comune di Arena: Scheda 580- p.IIa 435 sub da 1 a 3.**



Il C.T.U. ribadisce ancora una volta quanto già precisato in precedenza e cioè che con i **due suddetti rogiti** sopra riportati

non è stato chiuso il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Infatti come facilmente verificabile **alla chiusura del ventennio mancano circa quattro anni.**

Pertanto, stante a quanto disposto dal Giudice, in risposta alla "PRIMA RELAZIONE di CUSTODIA" redatta dal Custode, al fine di sapere se tale documentazione è da ritenersi sufficiente ed idonea, si dovrà attendere al provvedimento dello stesso durante lo svolgimento della prossima udienza fissata alla data del giorno 18.04.2023.

Si ribadisce che comunque il C.T.U. in data 21.03.2023 ha provveduto ad inviare al Giudice una nota (Allegato n.20) con la quale ha chiesto testualmente quanto segue: "*visto che trattasi di Ente Pubblico "Demanio dello Stato di Catanzaro" si può tralasciare sulla chiusura del ventennio seguendo la scia di quanto già fatto dal notaio nella sua "Certificazione Notarile" alla data del 25.11.2022 depositata nel Fascicolo ?*"

In data 23.03.2023, il Giudice ha risposto al C.T.U. tramite P.E.C. (Allegato n.20) che cita testualmente quanto segue: "*Si fissa l'udienza del 18.04.2023, per sentire le parti in ordine ai rilievi sollevati dal C.T.U.; invita in C.T.U. a presenziare alla fissata udienza*".

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il C.T.U. avendo constatato che il **bene immobile** interessato dal Procedimento Esecutivo in questione, ubicato in **Arena** (VV) - Via Santa Caterina n.29 (Allegato n.08) ed identificato al C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)* - con il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (Allegati n.08, n.9, n.10), si riferisce ad una **unità immobiliare urbana** (civile abitazione), **non ha provveduto a richiedere** presso l'ufficio Comunale preposto, il relativo **Certificato di Destinazione Urbanistica**, in quanto reputato **non necessario** alla causa.



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

Premessa

In seguito all'incarico conferito dal G.E. del Tribunale di Vibo Valentia (VV), nel **Procedimento Esecutivo n.53/2022 R.G.E.**, il sottoscritto C.T.U. ha quindi sentito telefonicamente il **Custode** nella persona dell'**Avv. Antonella D'Andrea** per stabilire in comune accordo, la data in cui si sarebbero dovuti recati in sopralluogo presso il bene immobile interessato, sito nel Comune di Arena (VV) alla Via Santa Caterina n.29. Nell'occasione, stabilita da la data del sopralluogo congiunto nel giorno **01.03.2023**, il Custode ha fatto presente al C.T.U. che avrebbe provveduto egli stessa ad avvisare in forma ufficiale tutte le parti in causa riguardo a tale data.

Il **Custode** durante lo svolgimento del sopralluogo ha poi consegnato in copia al C.T.U., le seguenti documentazioni (*Allegato n.03*) comprovanti gli avvisi ufficiali inviati a tutte le parti in causa:

1. **P.EC.** (con annesse ricevute di Accettazione di Consegna) inviata in data **20.febbraio.2023** all'**Avv.** , in qualità di "Legale di Fiducia del Creditore procedente
2. **Raccomandata A.R.** inviata in data **20.febbraio.2023** alla **Sig.ra**
3. **Raccomandata A.R.** inviata in data **20.febbraio.2023** al **Sig.**

Sopralluogo svolto presso il Bene Immobile ubicato in Arena (VV), Via Santa Caterina n.29

Il **C.T.U.** ed il suo collaboratore di fiducia per le sole fasi di rilievo, nella persona (*così come autorizzato dal Giudice*) in data **01.03.2023**, alle ore **10,00**, ha effettuato il sopralluogo presso il bene immobile oggetto di consulenza, sito **Arena (VV)**, Via Santa Caterina n.29 ed identificato al *C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)* - con il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (*Allegati n.08, n.09, n.10*).

L'accesso all'immobile, è avvenuto regolarmente senza alcun problema alla presenza del **Sig.**

Nell'occasione il C.T.U. **ha quindi dato inizio alle operazioni peritali** della consulenza di che trattasi. Il C.T.U., presa visione dello stato dei luoghi, ha poi provveduto a dar luogo alle misurazioni di rilievo dell'unità immobiliare e ad eseguire la relativa documentazione fotografica (*Allegati n.18, n.19*).

Durante lo svolgimento delle fasi di sopralluogo, oltre al C.T.U. ed al suo collaboratore, erano presenti sul posto: il **Custode Avv. Antonella D'Andrea**; il **Sig.** , che ha acconsentito il regolare accesso all'immobile.



Alle ore 11,30 è sopraggiunta anche la **Sig.ra** . Durante le fasi di sopralluogo il C.T.U ed il Custode sono venuti a conoscenza del fatto che, la **Sig.ra** ed il **Sig.** **si sono separati in modo consensuale** e che pertanto il **Sig.** oggi risiede in altro luogo ma sempre nel Comune di Arena (VV). In conseguenza di ciò attualmente ad **occupare l'immobile sono soltanto** la **Sig.ra** e la **figlia Sig.ra**

Il **Sig.** ha fatto anche presente al C.T.U. che non vi è condominio e che l'immobile non è stato interessato da contributi regionali e/o comunitari. Ha fatto inoltre presente che dopo l'acquisto del bene avvenuto in data 08.03.2010, **hanno provveduto a dar luogo a lavori di ristrutturazione generale e di ampliamento che interessato tutta la parte posteriore dell'unità immobiliare.**
Detti lavori sono stati realizzati tutti senza alcun titolo edilizio abilitativo.

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

L'accesso al bene immobile sito in **Arena** (VV), Via Santa Caterina n.29 (*Allegato n.08*) ed identificato al C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV) - con il **sub n.3** della **particella n.435** del foglio di mappa n.1, è avvenuto senza alcun problema, tramite il **sopralluogo** svolto in data **01.03.2023**, alle ore **10,00**, come in precedenza stabilito.



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

Identificazione del bene oggetto del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.53/2022

Il **bene immobile** interessato dal **PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE n.53/2022 R.G.E.**, promosso da (*Creditore Procedente*):

nei confronti dei (*Debitori*):

1. Sig.ra

2. Sig.

è risultato essere il seguente:

Sub n.3 - particella n.435 del foglio di mappa n.1
(*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*)
Unità immobiliare sita al **piano T-1**
Categoria A/3 – Abitazione di tipo Economico
Estratto di Mappa (*Allegato n.09*)
Elenco Immobili (*Allegato n.10*)
Visura Storica per Immobile (*Allegato n.11*)
Planimetria Catastale - ASSENTE

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

Confini Catastali

Da quanto potuto verificare, le ditte confinanti con il bene immobile di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

Estremi Atto di Pignoramento

Gli estremi dell'**ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** si possono rilevare da: **ISPEZIONE IPOTECARIA – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** (*Allegato n.14*) riguardante il **bene immobile** identificato catastalmente con il sub n.3 – particella n.435 – foglio di mappa n.1, per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **21.febbraio.2023**.

Alla voce **“Elenco sintetico delle formalità”** è risultata la presenza della seguente **formalità n.10:**



TRASCRIZIONE del 25.11.2022 – Registro Particolare n.6027 – Registro Generale n.6908
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE di VIBO VALENTIA UNEP – Rep. n.1340 dello 02.11.2022
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

Di seguito si riporta dettagliatamente la sopracitata **Nota di Iscrizione**.

NOTA di TRASCRIZIONE (Allegato n.16) del **25.11.2022**
 Registro Generale **n.6908** – Registro Particolare **n.6027**

SEZIONE A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: **02.11.2022**

Numero di Repertorio: **1340**

Autorità emittente: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA UNEP** --- Codice Fiscale: 96006960791

Sede: **Vibo Valentia (VV)**

Dati relativi alla convenzione

Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**

Descrizione: **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura catastale automatica: **NO**

Dati riepilogativi:

Unità Negoziali: **1**; Soggetti a Favore: **1**; Soggetti Contro: **2**

SEZIONE B - Immobili

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: **A386 – ARENA (VV)**

Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.1 - Particella n.435 – Sub n.3**

Natura: **A3 – Abitazione di tipo Economico** ---- Consistenza: ----

Indirizzo: **Via Santa Caterina** ---- N. civico: ---

SEZIONE C - Soggetti

A Favore

Soggetto n.1 in qualità di **FAVORE**

Denominazione o Ragione Sociale:

Sede: – Cod. fisc.

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

Contro

Soggetto n.1 in qualità di **CONTRO**

Cognome:

Nome:

nata il

Per la quota di: **1/2**

Soggetto n.2 in qualità di **CONTRO**

Cognome: nome

nato il

Per la quota di: **1/2**



Quote di proprietà del bene immobile oggetto di procedura esecutiva

Sub n.3 - particella n.435 del foglio di mappa n.1

(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV))

Unità immobiliare sita al piano T-1

Categoria A/3 – Abitazione di tipo Economico

Estratto di Mappa (Allegato n.09)

Elenco Immobili (Allegato n.10)

Visura Storica per Immobile (Allegato n.11)

Planimetria Catastale - **ASSENTE**

In merito a ciò il C.T.U., fa presente che nella **Visura Storica per Immobile** (Allegato n.11) viene esplicitamente indicato che l'**intestatario del bene – proprietaria 1/1** - è la **Sig.ra**, in regime di comunione legale dei beni. _____

Anche nell'**Atto di Compravendita** (Allegato n.12) dello **08.03.2010**, Rep. n.9.403, Racc. n.5.640, redatto dalla , è stato riportato testualmente quanto segue:

“, la quale dichiara di essere coniugata e di trovarsi in regime dicomunione legale.”

Dalla **Nota di Trascrizione** del **25.11.2022** – Registro Generale **n.6908** – Registro Particolare **n.6027** (Allegato n.16) è stato possibile evincere che la **quota di proprietà** dell'**unità negoziale n.1** (ovvero il bene immobile di che trattasi) **interessata dalla Procedura Esecutiva n.53/2022 R.G.E.** riguarda il **diritto di proprietà** per la **quota di 1/1**, così specificata:

Soggetto n.1 in qualità di **CONTRO**

Cognome: Nome:
nata il
Per la quota di: **1/2**

Soggetto n.2 in qualità di **CONTRO**

Cognome: nome
nato il
Per la quota di: **1/2**

Il C.T.U. ribadisce che in fase di sopralluogo svoltosi in data **01.03.2023**, i coniugi **Sig.ra** e **Sig.** , hanno fatto presente al C.T.U. ed al Custode che, **fra di loro, è intervenuta Separazione Consensuale omologata** dal Tribunale di Vibo Valentia (VV)

Ribadisce anche che:

1. detta **Separazione Consensuale non è stata verificata** e di conseguenza neanche riportata nella “**Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale**” (Allegato n.7) da parte del Notaio
2. detta **Separazione Consensuale**, da quanto potuto verificare dalla documentazione pervenuta in visione in questa fase di lavoro, **non risulta neanche annotata nei registri catastali ed**



immobiliari, nei quali, i debitori esecutati, risultano ancora essere comproprietari in regime di comunione dei beni.

Nella **Visura Storica per Immobile** (*Allegato n.11*) è infatti possibile evincere che il suddetto bene **risulta essere intestato alla Sig.ra per la quota di proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni.**

Su tutto questo, il **Custode** ha provveduto ad informare il **Giudice** tramite la sua **“PRIMA RELAZIONE di CUSTODIA”** datata **06.03.2023**.

Ne consegue che il **bene immobile pignorato**, prima dell'avvenuta **Separazione Consensuale omologata dal Tribunale di Vibo Valentia (VV)** in data **20.06.2017**,

apparteneva ad entrambi i coniugi Sig.ri in regime di comunione legale dei beni,

mentre **allo stato attuale** (*in seguito all'intervenuta omologazione della Separazione Consensuale*)

rimane sempre di proprietà comune ad entrambi i coniugi Sig.ri, ma non è più soggetto al predetto regime, ma bensì al regime di comunione ordinaria.

A conclusione dell'argomentazione va infine precisato che, in caso di vendita del bene con aggiudicazione, prima ancora che venga emesso il Decreto di Trasferimento, dovrà essere effettuato un allineamento catastale, in modo tale che il bene immobile staggito risulti intestato ai Sig.ri per la quota di proprietà pari ad 1/2 cadauno, in regime di comunione ordinaria.

Il costo per una operazione tecnica di questo tipo, tutto compreso, potrebbe aggirarsi intorno ad € 350,00 e tale somma dovrebbe essere considerata a carico del creditore precedente.



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

Come più volte ribadito nei precedenti punti, il **bene immobile** interessato dal Procedimento Esecutivo in questione, si trova ubicato nel Comune di Arena (VV) e precisamente lungo la Via Santa Caterina al n.29 (*Allegato n. 08*).

Sub n.3 - particella n.435 del foglio di mappa n.1

(C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*)

Unità immobiliare sita al **piano T-1**

Categoria A/3 – Abitazione di tipo Economico

Estratto di Mappa (*Allegato n.09*)

Elenco Immobili (*Allegato n.10*)

Visura Storica per Immobile (*Allegato n.11*)

Planimetria Catastale – ASSENTE

Si sviluppa su due livelli di piano, quali: piano terra e piano primo, con sovrastante tetto di copertura a falde inclinate. Il secondo livello di piano è raggiungibile tramite la presenza di una scala interna ubicata sul lato destro in prossimità del portone di ingresso principale. La sua struttura portante (prevalente) è costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato . Trattasi di un'**unità immobiliare** con destinazione d'uso a **civile abitazione**. Dalla documentazione pervenuta alla visione del C.T.U., è stato possibile notare che la sua **costruzione iniziale** è avvenuta in **data antecedente all'1 settembre 1967** e che poi nell'anno **2010** è stata interessata **da lavori di ristrutturazione generale** nonché di **ampliamento sulla parte posteriore** che ha interessato entrambi i livelli di piano. Vi fa parte di un fabbricato lineare del tipo "a schiera" che comprende nella sua totalità quattro unità immobiliari attigue: sub n1, sub n.2, **sub n.3**, sub n.4 (*Allegato n.10*). Ha quindi due lati adiacenti ad altrettante due distinte unità immobiliari e due lati liberi (anteriore e posteriore) che danno direttamente all'esterno.

A questa vi si accede tramite un portone principale di ingresso ubicato sulla Via Santa Caterina, che immette direttamente nel vano soggiorno. Il **piano terra**, destinato a zona giorno, è risultato essere composto dai seguenti ambienti: soggiorno con sul lato destro (rispetto all'ingresso) la scala che conduce al piano primo; disimpegno, separato dal soggiorno tramite un puretto basso; cucina-pranzo; atrio esterno pavimentato con anche la presenza di vegetazione; cucinino accessibile dall'esterno. Il **piano primo**, destinato a zona notte, è risultato essere composto dai seguenti ambienti: disimpegno di piano; bagno (a) dotato di water, bidè, lavabo, vasca da bagno, la finestra di cui è dotato non da direttamente verso l'esterno ma all'interno dell'altro bagno (b); camera da letto matrimoniale (a) con annesso ampio balcone che da su Via Santa Caterina; camera da letto (b) composta da due vani comunicanti fra loro senza infisso intermedio, con annessa ampia terrazza; bagno (b) dotato di water, bidè, lavabo, piatto doccia (vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (*Allegato n.19*)).

Al momento del sopralluogo effettuato in data *01.03.2023* (*Allegato n.04*), è risultata essere perfettamente rifinita in ogni sua parte ed in un buono stato di conservazione.

E' dotata di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gas GPL (il serbatoio è ubicato all'esterno su Via Santa Caterina) ed elementi radianti in alluminio preverniciato. Il portone di ingresso



e tutti gli infissi interni sono in legno; tutti gli infissi esterni, dotati di persiana, sono in alluminio preverniciato di colore bianco con vetro camera. La pavimentazione interna è stata realizzata con l'impegno di piastrelle in gres. Tutti gli ambienti interni sono stati tinteggiati con l'impiego di pittura specifica per dette funzioni di vari colori.

La **superficie lorda** del **piano terra**, ivi compreso il cucinino esterno, è risultata essere di **mq 87,80** a cui si aggiunge la **superficie lorda** dell'atrio di **mq 31,50**. L'**altezza interna netta** è risultata essere di **ml 2,85**. La **superficie lorda** del **piano primo** è risultata essere di **mq 70,10** a cui si aggiungono la **superficie lorda** del balcone di **mq 7,35** e della terrazza di **mq 20,00**. L'**altezza interna netta**, riguardante la parte di fabbricato originario, è risultata essere di **ml 2,80**, mentre le **altezze interne nette** che riguardano la parte ampliata sono risultate essere di **ml 2,55** ed **ml 2,15** (altezza media ml 2,35 – quindi inferiore a quella consentita per ambienti residenziali). Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla consultazione degli **Elaborati Grafici** del C.T.U. (*Allegato n.18*) e **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (*Allegato n.19*).

Durante lo svolgimento delle operazioni di rilievo il **Sig. ha fatto presente al C.T.U.** ed al **Custode** che subito dopo l'acquisto, avvenuto in data **08.03.2010** (tramite atto di compravendita (*Allegato n.11*)), hanno dato luogo a **lavori edilizi di ristrutturazione generale** e ad un **ampliamento** (sul lato posteriore) che ha interessato sia il **piano terra** che il **piano primo**.

Detti lavori edilizi **sono stati tutti realizzati in totale assenza di titolo abilitativo edilizio** e quindi in quanto tali da **considerarsi realizzati abusivamente**.

Di tale argomentazione si dirà meglio in seguito al **quesito n.7**.

Poiché non è stata reperita alcuna documentazione tecnica, il C.T.U., sulla base di quanto riportato nell'atto di compravendita (*Allegato n.12*) nonché su quanto riferito allo stesso ed al Custode direttamente dai Sig.ri , **ha cercato di individuare e ricostruire graficamente** (*vedi Tav.*

n.02 degli Elaborati Grafici del C.T.U. (Allegato n.18)), la **parte di superficie lorda che presumibilmente potrebbe fare riferimento al fabbricato originario** (la cui costruzione è avvenuta ante **l'1.settembre.1967**) e la **parte di superficie lorda che presumibilmente potrebbe fare riferimento all'ampliamento effettuato dai Sig.ri subito dopo l'acquisto dell'unità immobiliare avvenuto in data 03.08.2010.**

Ne è quindi scaturito che la **superficie lorda originaria** del **piano terra** e del **piano primo** presumibilmente era di **mq 50,90** cadauno. Al piano terra si aggiungeva la **superficie lorda** dell'atrio posteriore di complessivi **mq 68,40**, data dalla somma di **mq 36,90** (parte oggi interessata dall'ampliamento al piano terra) e di **mq 31,50** (superficie lorda dell'attuale atrio). Al piano primo si aggiungeva la **superficie lorda** del **balcone** di **mq 7,35**.

Nello stesso elaborato grafico è possibile notare che la **superficie lorda di ampliamento al piano terra** è risultata essere pari ad **mq 36,90**, mentre la **superficie lorda di ampliamento al piano primo** è risultata essere pari a **mq 19,20**, oltre la **terrazza** della **superficie lorda** di **mq 20,00**.



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

Sub n.3 - particella n.435 del foglio di mappa n.1

(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV))

Unità immobiliare sita al piano T-1

Categoria A/3 – Abitazione di tipo Economico

Estratto di Mappa (*Allegato n.09*)

Elenco Immobili (*Allegato n.10*)

Visura Storica per Immobile (*Allegato n.11*)

Planimetria Catastale - ASSENTE

L'unità immobiliare come già detto in precedenza, al momento dello svolgimento del sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 01.03.2023, secondo quanto riferito al C.T.U. direttamente dalla **Sig.ra** , è **attualmente occupa** da:

1. **Sig.ra**
2. **Sig.ra**

In fase di sopralluogo svoltosi in data 01.03.2023, i coniugi **Sig.ra** e **Sig.** , hanno fatto presente al C.T.U. ed al Custode che, **fra di loro, è intervenuta Separazione Consensuale omologata dal Tribunale di Vibo Valentia (VV)** e che pertanto il **Sig.** vi risiede in altro luogo ma sempre nel Comune di Arena.

Il Custode ha quindi informato il C.T.U. che in virtù delle condizioni di separazione (indicate nel Ricorso per Separazione consensuale dei Coniugi – depositato in Tribunale di Vibo Valentia), la **casa coniugale** (ovvero il bene immobile interessato dalla procedura esecutiva di che trattasi), **è stata affidata alla Sig.ra, la quale attualmente la occupa unitamente alla figlia Sig.ra**

Il C.T.U. in data 03. 03.2023 ha inviato una **P.E.C.** (posta elettronica certificata) (*Allegato n.05*) all'**Ufficio Anagrafe del Comune di Arena (VV)** con la quale ha chiesto il rilascio dei **Certificati Storici di Residenza**, relativamente a tutti e **due** i sopra citati **attuali occupanti dell'unità immobiliare**, così come richiesto dal Giudice.

I **Certificati Storici di Residenza** (*Allegato n.05*) sono stati fatti pervenire via P.E.C. al C.T.U. in data medesima.



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

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

BENE IMMOBILE ubicato in **Arena (VV)**, Via santa Caterina n.29 (*Allegato n. 08*), identificato con il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*) **Categoria A/3 – Abitazione di tipo Economico**
Visura per Immobile (*Allegato n. 11*)

Oneri di natura condominiale gravanti sul bene

L'**unità immobiliare** di che trattasi è ubicata al piano terra e primo di un vecchio fabbricato sito nel Comune di Arena (VV). Da quanto riferito direttamente al C.T.U. durante la fase di sopralluogo dal Sig. , l'**unità immobiliare è adibita a civile abitazione** e non vi è un **condominio**.

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Nell'**ISPEZIONE IPOTECARIA - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** (*Allegato n.14*) riguardante il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*), per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **21.febbraio.2023** sono risultate presenti le seguenti **n.2 formalità** da tenere in considerazione:

- **n.8 ISCRIZIONE** dello **01.04.2016** – Registro Particolare **n.185** – Registro Generale **n.1806**
 Pubblico Ufficiale: - Rep. n.16683/11163 del **31.03.2016**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE GAZANZIA di MUTUO FONDIARIO** (*Allegato n.15*)
- **n.10 TRASCRIZIONE** del **25.11.2022** – Registro Particolare **n.6027** – Registro Generale **n.6908**
 Pubblico Ufficiale: **Tribunale di Vibo Valentia UNEP** - Rep. n.1340 dello **02.11.2022**
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.16*)

Si evidenzia che anche il Notaio, nella sua "**Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale**" (*Allegato n.6*), ha evidenziato la presenza di dette formalità.

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

Il **bene** identificato con il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*), riguarda una **unità immobiliare** destinata a **civile abitazione**, ubicata in un fabbricato del tipo "a schiera" di vecchia costruzione (ante l' **1.settembre.1967**), poi ristrutturata ed ampliata.



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

Il C.T.U. ha avuto modo di venire a conoscenza che, in **virtù delle condizioni di separazione** di cui all'**intervenuta Separazione Consensuale** tra i coniugi **Sig.ra** e **Sig., omologata** dal Tribunale di **Vibo Valentia (VV)** la **casa coniugale** (ovvero il bene immobile interessato dalla procedura esecutiva di che trattasi) identificata con il **sub n.3** della **particela n.435** del **foglio di mappa n.1** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)), **è stata affidata** alla **Sig.ra**, la quale **attualmente la occupa** unitamente alla figlia **Sig.ra**

A conclusione dell'argomentazione, si evidenzia che nelle **Ispezioni Ipotecarie** (Allegati n.14, n.15, n.16) **non è stata riscontrata la presenza di alcuna annotazione in merito all'affido della casa coniugale** alla **Sig.ra**

Altri pesi o limitazioni d'uso

Il **bene** identificato con il **sub n.3** della **particela n.435** del **foglio di mappa n.1** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)), riguarda una **unità immobiliare** destinata a **civile abitazione**. Da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, **non vi sussistono altri pesi o limitazioni d'uso**.

Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici

Il **bene immobile** identificato con il **sub n.3** della **particela n.435** del **foglio di mappa n.1** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)), si trova ubicato all'interno di un vecchio fabbricato sito nel Comune di Arena (VV); secondo quanto attestato in data **03.04.2023** dal Responsabile di Direzione dell'Ufficio Tecnico del Comune medesimo nella persona (Allegato n.6), **sull'area interessata dal fabbricato non esistono vincoli storici, culturali o archeologici**.

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

Il **bene immobile** identificato con il **sub n.3** della **particela n.435** del **foglio di mappa n.1** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)), si trova ubicato all'interno di un vecchio fabbricato sito nel Comune di Arena; da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, **non è interessato né da diritti demaniali, né da usi civici**.



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

Relativamente al **bene immobile** ubicato in **Arena (VV)** alla Via Santa Caterina n.29 (*Allegato n.08*), catastalmente identificato come segue:

sub n.3 - particella n.435 - foglio di mappa n.1 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Arena (VV))

Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico - vedi Visura Storia per immobile (Allegato n.11)

al fine di abbracciare il periodo ante ventennio, è stata eseguita la seguente **Ispezione Ipotecaria**.

- **Ispezione Ipotecaria (Allegato n.14)**

Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (periodo compreso fra il **10.aprile.2002** ed il **21.febbraio.2023**).

Dalla sua consultazione, è stato possibile riscontrare che alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" sono risultate le seguenti **n.2 formalità** da tenere in considerazione:

- **n.8 ISCRIZIONE** dello **01.04.2016** – Registro Particolare **n.185** – Registro Generale **n.1806**
Pubblico Ufficiale: - Rep. n.16683/11163 del **31.03.2016**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE GAZANZIA di MUTUO FONDIARIO (Allegato n.15)**
- **n.10 TRASCRIZIONE** del **25.11.2022** – Registro Particolare **n.6027** – Registro Generale **n.6908**
Pubblico Ufficiale: **Tribunale di Vibo Valentia UNEP** - Rep. n.1340 dello **02.11.2022**
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato n.16)

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

Da quanto il C.T.U. ha avuto modo di venire a conoscenza da personale impiegato all'interno dell'Agazia del Territorio di Vibo Valentia (VV), salvo ulteriori particolari situazioni:

- ✓ i **costi** che dovranno essere affrontati per la **cancellazione** della prima formalità "**Iscrizione** dello **01.04.2016**", sono risultati essere i seguenti:

1. Imposta ipotecaria € 200,00
 2. Imposta di Bollo € 59,00
 3. Tassa Ipotecaria € 35,00
- per un totale complessivo di **€ 294,00**

(€ 200 + € 59,00 + € 35,00) = € 294,00 (*diconsi Euro DueCentoNovantaQuattro e Zero Centesimi*).

- ✓ I **costi** che dovranno essere affrontati per la **cancellazione** della **seconda** formalità "**Trascrizione del 25.11.2010**" sono Valentia (VV), sono risultati essere i seguenti:

1. Imposta ipotecaria € 200,00
 2. Imposta di Bollo € 59,00
 3. Tassa Ipotecaria € 35,00
- per un totale complessivo di **€ 294,00**

(€ 200 + € 59,00 + € 35,00) = € 294,00 (*diconsi Euro DueCentoNovantaQuattro e Zero Centesimi*);



Ne consegue che la somma complessiva inerente il costo per dar luogo alle cancellazione delle due formalità rinvenute ammonta ad **€ 588,00** (*diconsi Cinquecentottantotto e Zero Centesimi*).

Infatti: (€ 294,00 x 2) = € 588,00



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

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

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

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

**Regolarità Edilizia ed Urbanistica:
bene immobile sito in Ricadi (VV), Via Santa Caterina n.29
sub n.3 - particella n.435 - foglio mappa n.1 - C.E.U. di Arena (VV)**

Trattasi di un **bene immobile** destinato a **civile abitazione** e viene utilizzata come tale dalla **Sig.ra** e da sua figlia **Sig.ra** . Vedi Certificati Storici di Residenza (*Allegato n.05*).

Ha **Categoria A/3** che sta ad indicare: **Abitazioni di tipo Economico**.

Nell'**Atto di Compravendita** (*Allegato n.12*) dello **08.03.2010**, **Rep. n.9.403, Racc. n.5.640**, redatto dal notaio , con il quale la **Sig.ra** (in comunione legale dei beni) ha **acquistato** il **bene immobile** di che trattasi, all'**art. 8**) è stato riportato testualmente quanto segue:

"... che la costruzione del fabbricato nel quale è compresa la porzione immobiliare in oggetto è stata iniziata (ed ultimata) anteriormente al 1° settembre 1967...."

Il sottoscritto C.T.U. durante le fasi di sopralluogo svolte in data **01.03.2023**, ha avuto modo di venire a conoscenza che subito dopo l'acquisto, avvenuto in data **08.03.2010** (tramite atto di compravendita (*Allegato n.12*)), i **Sig.ri** , hanno dato luogo a **lavori edilizi di ristrutturazione generale** e ad un **ampliamento** sul lato posteriore, che ha interessato sia il **piano terra** che il **piano primo**, **il tutto in totale assenza di titolo abilitativo edilizio.**

Ne consegue che **tutta l'unità immobiliare** di che trattasi, **è da considerarsi ristrutturata ed ampliata in modo totalmente abusivo.**

In data **14.03.2023** (*Allegato n.06*) ha quindi provveduto ad inviare una P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) l'**Ufficio Tecnico** del **Comune di Arena** (VV), con la quale ha chiesto **di poter prendere visione ed estrarre copia di tutta l'eventuale documentazione tecnica rinvenuta riguardante il fabbricato all'interno del quale si trova ubicata l'unità immobiliare** di che trattasi oggi in testa alla Sig.ra



In data **03.04.2023**, prot. n.1115, il **Responsabile di Direzione** dell'**Ufficio Tecnico** del **Comune di Arena** (VV) nella persona del , ha inviato tramite P.E.C. al C.T.U., una **Nota di risposta** (*Allegato n.06*) che cita testualmente quanto segue: “..... *vista la vostra richiesta del 14.03.2023 protocollata agli atti di questo Ente in data 15.03.2023, ATTESTA 1) che agli atti di questo comune non risulta nessuna pratica edilizia inerente il fabbricato oggetto della richiesta. ne tantomeno copia del Certificato di abitabilità/agibilità; 2) sull'area interessata dal fabbricato non esistono vincoli storici, culturali o archeologici.*”

Sempre nell'**Atto di Compravendita** (*Allegato n.12*) dello **08.03.2010**, all'**art. 1)** è stato riportato testualmente quanto segue:

“... signora , che acquista in regime di comunione legale con il di lei coniuge, la **segunte porzione del fabbricato pluripiano** di edilizia residenziale pubblica, sito in Comune di arena, Via Santa Caterina, e *precisamente: l'appartamento sviluppatosi al livello del piano terra (primo fuori terra) e del piano primo (secondo fuori terra), composto da tre vani, cucina e bagno, prospiciente spazio di isolamento*”.

Come già detto in precedenza, il C.T.U. **facendo quindi riferimento**, sia a quanto riportato nell'atto di compravendita del 2010 e sia a quanto riferito in fase di sopralluogo direttamente dal **Sig.e** dalla **Sig.ra** , **ha cercato di individuare graficamente** (*vedi Tav. n.02 degli Elaborati Grafici del C.T.U. (Allegato n.18)*), la **parte di superficie lorda** che **presumibilmente potrebbe fare riferimento al fabbricato originario** (la cui costruzione è avvenuta ante l'**1.settembre.1967**) e la parte di **superficie lorda** che **presumibilmente potrebbe fare riferimento all'ampliamento** effettuato dai **Sig.ri** subito dopo l'acquisto dell'unità immobiliare avvenuto in data **03.08.2010**.

Da detto elaborato grafico ne è scaturito che la **superficie lorda originaria** del **piano terra** e del **piano primo** era di **mq 50,90** cadauno. Al piano terra si aggiungeva la **superficie lorda** dell'atrio posteriore di complessivi **mq 68,40**, data dalla somma di **mq 36,90** (parte oggi interessata dall'ampliamento al piano terra) e di **mq 31,50** (superficie lorda dell'attuale atrio). Al piano primo si aggiungeva la **superficie lorda** del **balcone** di **mq 7,35**.

Nello stesso elaborato grafico è possibile notare che la **superficie lorda di ampliamento al piano terra** è risultata essere pari ad **mq 36,90**, mentre la **superficie lorda di ampliamento al piano primo** è risultata essere pari a **mq 19,20**, oltre la **terrazza della superficie lorda** di **mq 20,00**.

Per quanto concerne infine la **sanabilità delle opere realizzate abusivamente**, tenuto conto sia della scarsità di documentazione pervenuta in sua visione e sia di quanto è venuto a conoscenza verbalmente in questa fase di lavoro, il C.T.U. secondo il suo modesto parere, si sente di poter tranquillamente affermare che, nella situazione in cui si trova attualmente l'unità immobiliare eseguita, relativamente a **tutta la parte di superficie lorda oggetto di ampliamento** (al piano terra ed al piano primo), **non sussistono le condizioni urbanistiche per poter dar luogo alla sua sanatoria**, fatta



eccezione dell'ipotesi in cui si dovesse dar luogo ad una **progettazione che preveda la totale demolizione delle opere oggetto di ampliamento** e quindi **procedendo al ripristino della sua situazione originaria**.

Naturalmente in questo caso andrebbero conteggiati:

- ✓ **i costi di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza**
- ✓ **gli oneri per diritti di segreteria ed eventuale sanzione pecuniaria di cui al comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 ("Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità")**
- ✓ **i costi inerenti i lavori di demolizione e di condotta in discarica dei materiali di risulta**
- ✓ **i costi per i lavori di ricostruzione per il ripristino della situazione originaria, ecc..**

Operando in tal senso, contestualmente, si potrà anche procedere a dar luogo alla **sanatoria delle opere interne** che **hanno interessato la parte di fabbricato originaria costruita anteriormente all'1.settembre.1967.**

Poiché però allo stato attuale non si dispone di un progetto di questo tipo con l'individuazione e l'elencazione precisa delle voci di lavorazioni necessarie, **non è di conseguenza possibile indicare i summenzionati relativi precisi costi.**

In ogni caso da un conteggio di massima effettuato in linee generali, anche in base all'esperienza acquisita, si potrebbe ipotizzare che questi, tutto compreso, potrebbero variare da un minimo di **€ 12.100,00** (diconsi Euro DodicimilaCento e Zero Centesimi), ovvero **€ 11.000,00** (per lavori) + **€ 1.100,00** (per IVA agevolata al 10%), ad un massimo di **€ 15.400,00** (diconsi Euro QuindicimilaQuattrocento e Zero Centesimi), ovvero **€ 14.000,00** (per lavori) + **€ 1.400,00** (per IVA agevolata al 10%), salvo naturalmente tutti gli eventuali possibili imprevisti e/o situazioni particolari oggi impossibilitati a conoscere.

Dichiarazione di Agibilità

Il **Responsabile di Direzione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arena (VV)** nella persona del in data **03.04.2023** prot. n.1115, relativamente a quanto costruito in data ante **1.settembre 1967**, ha inviato tramite P.E.C. al C.T.U. una **Nota di risposta (Allegato n.06)**, che in merito cita testualmente quanto segue: **"..... vista la vostra richiesta del 14.03.2023 protocollata agli atti di questo Ente in data 15.03.2023, ATTESTA) che agli atti di questo comune non risulta nessuna pratica edilizia inerente il fabbricato oggetto della richiesta, ne tantomeno copia del Certificato di abitabilità/agibilità....."**

Relativamente alla situazione attuale, poiché tutti i **lavori edilizi di ristrutturazione generale e di ampliamento**, intrapresi sull'unità immobiliare eseguita da parte dei **Sig.ri** subito



dopo il suo acquisto avvenuto nel 2010, **sono risultati essere totalmente privi del necessario titolo edilizio abilitativo** e pertanto in quanto tali, **realizzati in maniera abusiva, non vi potrà esistere alcuna certificazione di agibilità/abitabilità.**

**Regolarità Catastale:
bene immobile sito in Arena (VV), Via Santa Caterina n.29
sub n.3 - particella n.435 - foglio mappa n.1 - C.E.U. di Arena (VV)**

La **documentazione catastale** che il C.T.U. ha avuto modo di analizzare, relativa al **bene immobile** ubicato in **Arena (VV) - Via Santa Caterina n.29 (Allegato n.08)** ed identificato con il **sub n.3** della **particella n.435 del foglio di mappa n.1 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV))**, interessato dalla presente consulenza tecnica, è stata richiesta direttamente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) (*Uffici del Catasto*) in data **22.02.2023** e sostanzialmente consiste in:

1. **Estratto di Mappa** riguardante la **particella n.435 del foglio di mappa n.1 (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Arena (VV)) (Allegato n.09)**
2. **Elenco Immobili** riguardante la **particella n.435 del foglio di mappa n.1 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)) (Allegato n.10)**
3. **Visura Storica per Immobile** riguardante il **sub n.3 della particella n.435 del foglio di mappa n.1 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)) (Allegato n.11)**

Il C.T.U, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) (*Uffici del Catasto*), ha potuto riscontrare che relativamente a detto bene immobile identificato con **sub n.3** della **particella n.435, non vi esiste la Planimetria Catastale.**

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

Relativamente all'Art. 40 - Mancata presentazione dell'Istanza, della Legge n.47 del **28.febbraio.1985** avente come oggetto "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" ed all'Art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il **17.marzo.1985**, del Decreto Legislativo n. 378 del **6.giugno.2001** avente come oggetto "Disposizioni legislative in materia di edilizia" entrato in vigore dal **4.novembre.2001**, non vi è nulla da riferire in merito.



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

Come già detto in precedenza, il C.T.U, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) (*Uffici del Catasto*), **ha riscontrato che relativamente a detto bene immobile identificato con sub n.3 della particella n.435, non vi esiste la Planimetria Catastale.**

Pertanto in considerazione di ciò e di tutto quanto in precedenza relazionato riguardo alla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare di che trattasi, il C.T.U. in data **21.03.2023 ha inviato al Giudice una nota (Allegato n.20)** con la quale ha chiesto **se avrebbe dovuto ugualmente procedere alla redazione della Planimetria Catastale mancante tramite la redazione del relativo DOCFA.**

In data **23.03.2023**, il **Giudice ha risposto al C.T.U.** tramite P.E.C. (*Allegato n.20*) che cita testualmente quanto segue: **“Si fissa l'udienza del 18.04.2023, per sentire le parti in ordine ai rilievi sollevati dal C.T.U.; invita in C.T.U. a presenziare alla fissata udienza”.**



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

Premessa

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

- a. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali



- b. superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, quali: di ornamento (terrazze, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.); verande, portici, tettoie.

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

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

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

La superficie commerciale sarà arrotondata per eccesso o per difetto.

Valore Commerciale del bene immobile

Come già evidenziato, il **Procedimento Esecutivo n.53/2022**, riguarda il **seguito bene immobile**:

Sub n.3 - particella n.435 del foglio di mappa n.1
(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV))
Unità immobiliare sita ai **piani T-1**
Categoria A/3 – Abitazione di tipo Economico
Estratto di Mappa (Allegato n.09)
Elenco Immobili (Allegato n.10)
Visura Storica per Immobile (Allegato n.11)
Planimetria Catastale: Assente

Trattasi di una **unità immobiliare** con destinazione d'uso a **civile abitazione**, ubicata al **piano terra** e **piano primo** di un vecchio fabbricato, sito nell'abitato del Comune di Arena (VV) e precisamente alla



Via Santa Caterina n.29. In linee generali, il suo stato di conservazione attuale può essere considerato buono (vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (*Allegato n.19*)).

Vista la particolare situazione riscontrata, ovvero:

- **carenza di documentazioni tecniche** inerenti la costruzione originaria del fabbricato all'interno del quale vi trova ubicazione l'unità immobiliare di che trattasi
- **lavori di ristrutturazione generale** e di **ampliamento** (intrapresi nell'anno 2010) che anno interessato sia il **piano terra** che il **primo piano**, eseguiti in **totale assenza di titolo edilizio abilitativo**
- **assenza della Planimetria Catastale**

elementi tutti che non hanno consentito di poter effettuare alcun raffronto con la sua composizione attuale e quindi trarre le conseguenti logiche conclusioni sulla sua regolarità urbanistica ed edilizia, come già detto in precedenza il C.T.U. a suo modesto parere, ha quindi reputato opportuno dar luogo ad una **ricostruzione grafica** (vedi *Tav. n.02 degli Elaborati Grafici del C.T.U. (Allegato n.18)*), basata su quanto riportato nell'atto di compravendita del 2010 e su quanto riferito in fase di sopraluogo direttamente dai Sig.ri .

E' stata quindi **individuata graficamente** sia la **parte di superficie lorda** che **presumibilmente potrebbe fare riferimento** al **fabbricato originario** (la cui costruzione è avvenuta ante **l'1.settembre.1967**) e sia la parte di **superficie lorda** che **presumibilmente potrebbe fare riferimento** all'**ampliamento** effettuato dai **Sig.ri** subito dopo l'acquisto avvenuto nel **2010**.

Da ciò ne è scaturito che la **superficie lorda originaria** (piano terra + piano primo) era di **mq 101,80**. Si aggiungono la **superficie lorda** dell'**atrio** (piano terra) di complessivi **mq 68,40**, data dalla somma di **mq 36,90** (parte oggi interessata dall'ampliamento al piano terra) e di **mq 31,50** (superficie lorda dell'attuale atrio) e la **superficie lorda** del **balcone** di **mq 7,35** (piano primo).

Sulla base di dette quantità superficiali lorde riguardanti la parte costruita ante **l'1.settembre.1967**, si è poi passati alla **determinazione del suo valore commerciale**.

Fatto questo è stata poi praticata la **decurtazione delle somme** calcolate in precedenza in linee generali, riguardanti i **costi** (tutto compreso) **che dovranno essere sopportati per la messa in pristino della situazione originaria** i quali come detto, potrebbero variare da un minimo di **€ 12.100,00** (*diconsi Euro DodicimilaCento e Zero Centesimi*) ad un massimo di **€ 15.400,00** (*diconsi Euro QuindicimilaQuattrocento e Zero Centesimi*), salvo naturalmente tutti gli eventuali possibili imprevisti e/o situazioni particolari oggi impossibilitati a conoscere.

Pertanto, dopo aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, analizzando in generale la situazione non molto fiorente del mercato immobiliare, aver verificato i prezzi presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV), aver verificato il prezzo di riferimento presso "**OMI**" (*Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del*



Territorio - **semestre 2022/1** - elaborazione del 14.03.2023 (Allegato n.17) – che per **abitazioni di tipo economico**, avente uno stato di conservazione normale, indica un valore di mercato al metro quadro compreso fra il **minimo di € 300,00** ed il **massimo di € 435,00**, e tenuto conto in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che fanno riferimento al bene immobile di che trattasi (esempio: *epoca di costruzione* - prima dell'**1.settembre.1967**, poi dopo l'acquisto avvenuto nel **2010 completamente ristrutturato** ed ampliato senza titolo edilizio abilitativo (di cui si prevede la spesa per la demolizione); *consistenza, composizione ambienti e destinazioni* - unità immobiliare di tipo abitativo – categoria catastale A/3, ubicata al piano terra e primo di un vecchio fabbricato; **superficie lorda complessiva di mq 101,80**; **atrio della superficie lorda di mq 61,40** (mq 36,90 + mq 31,50); **balcone della superficie lorda di mq 7,35**; *accessibilità* - buona, avviene tramite un portone di ingresso che da direttamente sulla adiacente Via Santa Caterina; *caratteristiche costruttive* - struttura in cemento armato; *stato di conservazione* - buono), fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di chi scrive, si è ritenuto di poter assumere come **prezzi base di riferimento**, quello di **€ 500,00** (*diconsi Euro Cinquecento e Zero Centesimi*) per ogni metro quadro di **superficie lorda al piano terra e primo (Superficie commerciale)**; quello di **€ 150,00** (*diconsi Euro CentoCinquanta e Zero Centesimi*) (ovvero il 30% di € 500,00) per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante l'**atrio** al piano terra ed il **balcone** al piano primo, fino ad una **superficie lorda complessiva di mq 25,00**; quello di **€ 50,00** (*diconsi Euro Cinquanta e Zero Centesimi*) (ovvero il 10% di € 500,00) per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante l'**atrio** al piano terra ed il **balcone** al piano primo, per la **superficie lorda** eccedente i **mq 25,00**, ovvero per la **superficie lorda mq 43,75**;

In funzione di ciò si avrà:

$$\text{€ } 500,00/\text{mq} \times \text{mq } 101,80 = \text{€ } 50.900,00$$

(*diconsi Euro CinquantamilaNovecento e Zero Centesimi*)

$$\text{€ } 150,00/\text{mq} \times \text{mq } 25,00 = \text{€ } 3.750,00$$

(*diconsi Euro TremilaSettecentoCinquanta e Zero Centesimi*)

$$\text{€ } 50,00/\text{mq} \times \text{mq } 43,75 = \text{€ } 2.187,50$$

(*diconsi Euro DuemilaCentOttantaSette e Cinquanta Centesimi*)

Dalla sommatoria dei tre valori sopra indicati, ne consegue che il **presunto valore commerciale al LORDO** dell'**intero bene immobile**, è risultato essere di **€ 56.837,50** (*diconsi Euro CinquantaSeimilaOttocentoTrentaSette e Cinquanta Centesimi*).

$$\text{Infatti: } (\text{€ } 50.900,00 + \text{€ } 3.750,00 + \text{€ } 2.187,50) = \text{€ } 56.837,50$$

- E' è stata **ipotizzata una presunta spesa per la messa in pristino della situazione originaria** variabile da un **minimo di € 12.100,00** (*diconsi Euro DodicimilaCento e Zero Centesimi*) ad un **massimo di € 15.400,00** (*diconsi Euro QuindicimilaQuattrocento e Zero Centesimi*) tutto compreso;

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



PRESUNTO VALORE COMMERCIALE (al NETTO):**Variabile fra: € 44.149,50 ed € 40.849,50**

(ovvero: € 56.837,50 - € 12.100,00 = € 44.737,50)

(diconsi Euro QuarantaQuattromilaSettecentotrentaSette e Cinquanta Centesimi)

(ovvero: € 56.837,50 - € 15.400,00 = € 41.437,50)

*(diconsi Euro QuarantunomilaQuattrocentoTrentaSette e Cinquanta Centesimi).***Si potrebbe pertanto prevedere la vendita partendo dalla valore commerciale netto mediato di € 43.087,50***(diconsi Euro QuarantaTremilaOttantasette e Cinquanta Centesimi).*

(ovvero: € 44.737,50 + € 41.437,50 / 2 = € 43.087,50)

La **proprietà del bene interessato** riguarderà la **quota di 1/1 (INTERA PROPRIETA')****Vendita da effettuarsi in un unico lotto**, che indicheremo come **LOTTO n.1**

Come si è potuto notare, nel determinare il presunto valore commerciale dell'immobile, si è proceduto a dar luogo dapprima alla ricostruzione ed al calcolo della sua superficie commerciale, poi alla determinazione del valore per metro quadro e quindi alla determinazione del suo valore complessivo al lordo. Sono state poi effettuate le decurtazioni che riguardano le spese previste ed ipotizzate determinando così il suo valore complessivo al netto. Il prezzo attribuito al metro quadro, riguarda pertanto lo stato del bene così come si configura allo stato attuale, per cui non sono stati esposti analiticamente, né adeguamenti, né correzioni della stima. Non è stata inoltre praticata alcuna specifica riduzione e/o maggiorazione del valore di mercato inerente, né per lo stato d'uso e di manutenzione, né per lo stato di possesso. La valutazione del bene pertanto si riferisce alla situazione ideale, così come descritta nei vari questi. Riguardo lo stato d'uso e di manutenzione, si è data descrizione in precedenza ed il tutto è stato tenuto in considerazione della determinazione dei valori al metro quadro. Per quanto concerne lo stato di possesso, si è detto che il bene è di proprietà della Sig.ra , al momento dell'acquisto anno 2010, in regime di comunione dei beni, oggi in seguito all'intervenuta Separazione Consensuale omologata dal Tribunale di Vibo Valentia (VV) dovrebbe risultare intestato ai Sig.ri per la quota di proprietà pari ad 1/2 cadauno, in regime di comunione ordinaria. Si è detto inoltre che l'unità immobiliare è stata interessata da lavori edilizi eseguiti senza titoli edilizio abilitativo e che attualmente viene utilizzata a civile abitazione dalla Sig.ra e da sua figlia. Sul bene non gravano delle spese condominiali. Da quanto è stato possibile verificare, non è stata evinta la presenza di vincoli o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.



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

BENE IMMOBILE ubicato in **Arena (VV)**, Via Santa Caterina n.29 (*Allegato n. 08*), identificato con il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*)

Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico

Estratto di Mappa (*Allegato n.09*)

Visura Storica per Immobile (*Allegato n.11*)

Planimetria Catastale: Assente

**Spese annue fisse di gestione o manutenzione;
eventuali spese condominiali non pagate negli
ultimi due anni anteriori alla data della perizia**

Trattasi di un **bene immobile** adibito a **civile abitazione**, sito al piano terra e piano primo di un vecchio fabbricato ubicato nel Comune di Arena (VV). Da quanto riferito al C.T.U. direttamente dal **Sig.** durante le fasi di sopralluogo, riguardo al vecchio fabbricato, all'interno del quale vi è ubicato il bene immobile di che trattasi, **non vi esiste un condominio.**

Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Dall'**Ispesione Ipotecaria** effettuata in data **22.02.2023**, presso l'**Agenzia del Territorio** di Vibo Valentia (VV), quale:

Ispesione Ipotecaria (*Allegato n.14*)

- **Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** (*periodo compreso fra il 10.aprile.2002 ed il 21.febbraio.2023*), riferita al **bene immobile** di cui al **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*).

è stato possibile riscontrare che alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" è risultata la seguente **formalità n.8** da tenere in considerazione:

- **n.8 ISCRIZIONE** dello **01.04.2016** – Registro Particolare **n.185** – Registro Generale **n.1806**
Pubblico Ufficiale: - Rep. n.16683/11163 del **31.03.2016**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE GAZANZIA di MUTUO FONDIARIO** (*Allegato n.15*)

Detta **Nota di Iscrizione** in precedenza è stata riportata dettagliatamente.



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

Come già detto dall'Ispezioni Ipotecaria (Allegato n.14), sono risultate **n.2 formalità** per le quali, **dovrà essere ordinata la loro cancellazione dopo la vendita**, che sono le seguenti:

- **n.8 ISCRIZIONE** dello **01.04.2016** – Registro Particolare **n.185** – Registro Generale **n.1806**
Pubblico Ufficiale: - Rep. n.16683/11163 del **31.03.2016**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE GAZANZIA di MUTUO FONDIARIO** (Allegato n.15)
- **n.10 TRASCRIZIONE** del **25.11.2022** – Registro Particolare **n.6027** – Registro Generale **n.6908**
Pubblico Ufficiale: **Tribunale di Vibo Valentia UNEP** - Rep. n.1340 dello **02.11.2022**
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato n.16)

Tutte le n.2 FORMALITA' INTERESSANO il LOTTO n.1

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

I dati necessari per la voltura del bene immobile all'aggiudicatario, sono i suoi **dati catastali**, così come riportati nella **Visura Storica per Immobile** (Allegato n.11) estratta dal C.T.U. presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) in data **22.02.2023** e gli estremi dell'**Atto di Pignoramento**.

BENE IMMOBILE ubicato in ARENA (VV) – Via Santa Caterina n.29

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

- **Sub n.3 - Particella n.435 del foglio di mappa n.1** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)) **Categoria A/3 - Abitazione di tipo Economico**
Visura Storica per Immobile (Allegato n. 11)

N.	DATI IDENTIFICATI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Catastale		Rendita
1		1	435	3			A/3	2	5,5 vani		Euro 235,76
Indirizzo		Via Santa Caterina – piano: 1-T									
Superficie Catastale											
Dati derivanti da:		Variazione dello 01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario									



Intestazione del bene

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI
1			Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto dello 08.03.2010 Pubblico Ufficiale Rep. n.9403 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.1420.1/2010 Reparto PI di Vibo Valentia in atti dal 25.03.2010	

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

ISPEZIONE IPOTECARIA - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia di cui al **punto 4)** (*Allegato n.14*) riguardante il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** (*C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)*), per il periodo che va dal **19.aprile.2002** al **21.febbraio.2023**. Infatti come si potrà facilmente notare, alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" è risultata la presenza della seguente **formalità** n.10:

- **n.10 TRASCRIZIONE** del **25.11.2022** – Registro Particolare **n.6027** – Registro Generale **n.6908**
Pubblico Ufficiale: **Tribunale di Vibo Valentia UNEP** - Rep. n.1340 dello **02.11.2022**
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato n.16*)

Di seguito si riporta dettagliatamente la sopracitata **Nota di Trascrizione** (*Allegato n.16*).

NOTA di TRASCRIZIONE (*Allegato n.16*) del **25.11.2022** – Presentazione n.4
Registro Generale **n.6908** – Registro Particolare **n.6027**

SEZIONE A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: **02.11.2022**

Numero di Repertorio: **1340**

Autorità emittente: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA UNEP** --- Codice Fiscale: 96006960791

Sede: **Vibo Valentia (VV)**

Dati relativi alla convenzione

Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**

Descrizione: **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura catastale automatica: **NO**

Dati riepilogativi:

Unità Negoziali: **1**; Soggetti a Favore: **1**; Soggetti Contro: **2**

SEZIONE B - Immobili**Unità Negoziale n.1****Immobile n.1**

Comune: **A386 – ARENA (VV)**

Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.1 - Particella n.435 – Sub n.3**

Natura: **A3 – Abitazione di tipo Economico** ---- Consistenza: ----

Indirizzo: **Via Santa Caterina** ----- N. civico: ---



SEZIONE C - Soggetti**A Favore****Soggetto n.1** in qualità di **FAVORE**

Denominazione o Ragione Sociale:

Sede: – Cod. fisc.

Relativamente all'**unità negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la **quota di 1/1****Contro****Soggetto n.1** in qualità di **CONTRO**

Cognome:

Nome:

nata il

Per la quota di: **1/2****Soggetto n.2** in qualità di **CONTRO**

Cognome: nome

nato il

Per la quota di: **1/2****Quesito 13: ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.)**Relativamente al **bene immobile** oggetto di pignoramento non vi è nulla da riferire in merito.**Quesito 14: ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene**Come già detto l'unità immobiliare oggetto di procedura, è ubicata nel Comune di **Arena (VV)**, alla Via Santa Caterina n.29 (*Allegato n.08*).

In riferimento alla **possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene immobile** oggetto di pignoramento, che si rammenta si tratta di un **appartamento per civile abitazione** sito al piano terra e piano primo di un vecchio fabbricato, avente categoria catastale A/3 – che sta ad indicare “Abitazione di tipo Economico”, si dovrà tenere conto dapprima del fatto che questo è risultato essere stato ristrutturato ed ampliato nel 2010 senza alcun titolo edilizio abilitativo, quindi abusivamente, e poi di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione e/o Regolamento Edilizio dello strumento urbanistico comunale vigente su tutto il territorio del Comune di Arena.



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

Il **Sig.** durante le fasi di sopralluogo del 01.03.2023 ha riferito al C.T.U. che l'unità immobiliare di che trattasi, **non è stata oggetto di finanziamenti e/o contributi regionali o comunitari** - vedi **Verbale di Sopralluogo n.1 (Allegato n.04)**.

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

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

Con la presene Relazione, costituita da **n.47 pagine** dattiloscritte e da **n.22 Allegati**, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente

