

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

**Procedura Esecutiva - N. Ruolo del G.E. 10/2022**

*Promossa da*

[REDACTED]

*In qualità di procuratrice speciale della*

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

**GIUDICE :Dott. MARIO MIELE**

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Avv.** [REDACTED]

**Custode AVV. ALFREDO D'AGOSTINO**

**Per il Debitore Esecutato** [REDACTED] **Avv.** [REDACTED]

**C.T.U.**

**Arch. Maria Concetta Greco**

Nominata con provvedimento del 16 maggio 2022  
Giurata in data 19 maggio 2022

**Prossima Udienza 20/09/2022**



## Consulenza Tecnica di Ufficio

### PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Concetta Greco, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al numero **219** ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vibo Valentia, con il numero **73**, veniva nominata in data **16/05/2022** dal G. E. Dott. Mario Miele, c.t.u. nella Procedura di Esecuzione Immobiliare **n.10/2022**, Creditore Procedente [REDACTED] e [REDACTED] debitore [REDACTED] in data **19/05/2022**, accettava l'incarico per la stima del compendio pignorato. La sottoscritta c.t.u. comunicava con pec alle parti costituite nella Procedura Esecutiva e con raccomandata A/R con prova di consegna, (numero [REDACTED] ai Signori [REDACTED] ed in data **04/06/2022**, alle ore **10,00**, effettuava il sopralluogo unitamente al custode **Avv. Alfredo D'Agostino** al collaboratore di studio.

In tale data alla presenza della Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] residente in [REDACTED] identificata a mezzo di Carta d'Identità [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] e alla presenza del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] identificato a mezzo di Carta d'Identità [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED]. I signori [REDACTED] hanno consentito il sopralluogo, comunicando l'assenza dei debitori, [REDACTED]

La sottoscritta ctu, Architetto Greco Maria Concetta alla presenza del custode nominato Avvocato Alfredo D'Agostino e con l'ausilio del collaboratore di studio Architetto Giuseppe Messina e alla presenza dei signori [REDACTED] ha effettuato il rilievo dell'immobile ed eseguito la documentazione fotografica.

In data **08/06/2022** si recava personalmente al Comune di Serra San Bruno per sollecitare la consegna della documentazione richiesta in data **25/05/2022** e protocollata al Protocollo Comunale al n.8709 del **26/05/2022**.

Nell'istanza presentata al Comune di Serra San Bruno si chiedeva copia delle autorizzazioni edilizie dell'immobile, progetto ed eventuali pratiche di condono se in essere.



La CTU, non ottenendo risposta, inoltrava sollecito, trasmesso con pec in data **09/06/2022**, protocollato al protocollo comunale di Serra San Bruno al n.9387 del **09/06/2022**

Vedi allegato "e".

### Cronologia delle operazioni

Le operazioni peritali sono state svolte, secondo la seguente cronologia, a partire dal mese di Maggio **2022**. La sottoscritta c.t.u. si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima immobiliare.

Ciò doverosamente premesso, successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava la documentazione riportata in allegati. **Vedi allegati da "a ed f"**.

Nelle date del **23/05/2022** e **25/05/2022**, la sottoscritta prenotava appuntamenti presso l'Agenzia delle Entrate, all'Ufficio del Territorio, Catasto e presso la Conservatoria RR.II (VV), per consultazioni catastali informatizzate ed ispezioni ipotecarie. **Vedi allegato "a"**.

Creditore Procedente della Procedura Esecutiva n. **10/2022**, è [redacted] con sede in [redacted] contro i debitori, [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di comunione legale.

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] Il pignoramento scaturiva da Atto di Pignoramento Immobiliare del **17/03/2022**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia, al **Registro Particolare 1359, Registro Generale 1543**, in favore della [redacted] con sede [redacted]

Sulla seguente Unità immobiliare di proprietà di [redacted]  
[redacted]

### **Unità negoziale n.1**

#### **Immobile n.1**

**Comune Serra San Bruno**, Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio 5, particella n.319, sub. 3, natura, A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, metri quadri 132, ubicato in via Nazario Sauro n.7, piano S1-T-1 – 2, rendita euro 258,23



## QUESITO

**PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore; 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 planimetria del catasto fabbricati o del catasto terreni).

La sottoscritta C.T.U. dando seguito al proprio mandato, in relazione ai quesiti posti dall'Ill.mo G. E. esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, il comma del c.p.c. di seguito relaziona:

La certificazione notarile sulla scorta delle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, per il periodo temporale previsto dall'art.567, comma 1 del c.p.c. ricomprende tutte le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) relative all'unità negoziale oggetto di pignoramento immobiliare.

La sottoscritta provvede al controllo della documentazione, verifica la completezza e l'adeguatezza della stessa che risulta regolare e completa, avendo verificato con esito positivo i controlli dell'Ufficio del Territorio, Sezione Catasto e della Conservatoria dei RR.II, ed avendo acquisito l'atto di compravendita dell'immobile presso il notaio Maria Stella Tigani, atto registrato per via telematica a Vibo Valentia addì 11 luglio 2005 al n.1268, serie 1T, dopo tutte le opportune verifiche di rito, la scrivente ritiene di aver acquisito la documentazione necessaria, per rispondere ai quesiti.

La documentazione catastale richiesta viene allegata alla presente sotto **allegato "a"**, mentre per quanto riguarda la documentazione urbanistica dell'immobile, questa è stata richiesta al Comune di Serra San Bruno. **Vedi allegato "f"**.

Estrapolate copie delle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati, estratti di mappa catastale, acquisiti presso la Conservatoria dei R.R.I.I., le note di trascrizione, copia dell'atto d'acquisto, eseguiti accertamenti visure ipotecarie, la sottoscritta c.t.u. procede alla redazione della relazione peritale. **Vedi allegato "a"**

**Il compendio pignorato è costituito dal seguente bene:**

### **Immobile n.1**

**Comune Serra San Bruno**, Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio 5, particella n.319, sub. 3, natura, A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, mq. 132 totale escluse aree scoperte 128 mq., rendita euro 258,23, ubicato in via Nazario Sauro n.7, piano S1-T 1-2.



1) Visura storica per immobile:

Comune di Serra San Bruno, foglio 5, particella n. 319, sub 3, categoria A/4, classe 3  
consistenza 5 vani, superficie catastale 132 mq. totale escluse aree scoperte 128 mq.  
Rendita euro 258,23, ubicato in via Nazario Sauro n.7, nel centro storico del Comune di  
Serra San Bruno, Piano seminterrato, piano terra rialzato, piano primo, piano secondo di  
sottotetto con veranda, gli intestati sono:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale  
[redacted] proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] [redacted] nata a [redacted] [redacted] il [redacted] Codice Fiscale  
[redacted] proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]

Relativamente alla provenienza del bene ai debitori, pervenuto con atto di compravendita,  
redatto dal notaio Tigani Maria Stella del 06/07/2005, rep. 2146/861, trascritto presso la  
Conservatoria di Vibo Valentia addì 12/07/2005 ai nn. 3943/2511;

L'immobile di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] pervenne  
per atto d'acquisto da:

[redacted] nato a [redacted] [redacted] il [redacted] Codice Fiscale  
[redacted]

[redacted] nata a [redacted] [redacted] il [redacted] Codice Fiscale  
[redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale  
[redacted]

[redacted] nato a [redacted] [redacted] il [redacted] Codice Fiscale  
[redacted]

I Signori [redacted]  
ciascuno per i diritti di comproprietà pari a 3/12, tutti solidalmente per l'intero, per la frazione  
di 2/12 in virtù di successione legittima al padre, [redacted] nato  
a [redacted] il [redacted] (dichiarazione di successione registrata all'ufficio di Vibo  
Valentia dall'Agenzia delle Entrate, sezione staccata di Serra San Bruno, il 16/01/2003 al  
n.42, volume 305); Per la frazione di 1/12 in virtù di successione legittima della madre,  
signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
(dichiarazione di successione registrata all'ufficio di Vibo Valentia dall'Agenzia delle Entrate,  
sezione staccata di Serra San Bruno, il 16/01/2003 al n.43, volume 305).

L'immobile sito in Serra San Bruno, Via Nazario Sauro, n.7 composto da una cantina



interrata, da un vano adibito a soggiorno-cucina e bagno al piano terreno, da due vani, adibiti a camere da letto, bagno e ripostiglio al piano primo e da due vani e terrazzino al piano secondo di sottotetto, con copertura a tetto e con scala interna di collegamento tra i vari piani, confinante l'insieme, oltre che con la via Nazario Sauro, con proprietà di [REDACTED] e con Via Gorizia salvo altri; riportato nel Catasto fabbricati al foglio 1, particella 319 sub 3, via Nazario Sauro numero 7, piani S1-T-1-2; categoria A/4, classe 3, vani 5, superficie catastale metri quadrati 132, rendita euro 258,32, giusta la denuncia di variazione (per fusione delle unità immobiliari identificate dalle particelle n.319 sub 1 e n.319 sub.2 del foglio 1) presentata all'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia dell'Agenzia del Territorio il 03/05/2005 protocollo n. VV0026307. In merito ai riferimenti urbanistici: in ottemperanza al disposto dell'articolo 40 della legge 28/02/1985, n.47, i signori [REDACTED] ai sensi dell'art.47 del d.p.r. 28/12/2000, n.445 dichiaravano "che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata ed ultimata anteriormente al 1° settembre 1967, che negli anni successivi e fino ad oggi (05/07/2005) non sono stati realizzati riguarda ad esso interventi edilizi che richiedessero titoli abilitativi".

L'atto notarile di compravendita riporta il bene (particella 319, sub 3) censita al foglio 1 del foglio mappale del Comune di Serra San Bruno, in seguito alla variazione modifica identificativo del 19/12/2006 pratica n.VV0082125, in atti dal 19/12/2006 variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n.37665.1/2006), il foglio mappale di riferimento dal 19/12/2006 è il foglio 5, nel 09/11/2015, inserimento in visura dati di superficie.

**PROVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, 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 invio al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

La C.T.U. Arch. Maria Concetta Greco, comunicava il sopralluogo da eseguirsi nel Comune di Serra San Bruno, presso l'immobile, in via Nazario Sauro n.7 per la data **04/06/2022** ore **10,00** spedito con PEC alle parti costituite e spedito con Raccomandata 1 correlato dalla ricevuta di avvenuta consegna, al debitore:

- al Creditore Procedente;
- al Custode Nominato;
- al Debitore con Raccomandata 1 con prova di consegna, numero 05362823405-5 spedita in data 25/05/2022 e ricevuta il 27/05/2022

La bozza della ctu è stata trasmessa per PEC al legale della banca e al custode in data



24/07/2022, per raccomandata AR ai debitori esecutati [REDACTED] e [REDACTED], Raccomandata n. [REDACTED] spedita il 25/07/2022 e ricevuta il 26/07/2022;

Vedi allegato "e"

**Tutti hanno ricevuto la comunicazione del sopralluogo, regolarmente svolto in data 04/06/2022 alle ore 10,00.**

*1) Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;*

In data **04/06/2022**, alle ore 10,00 la sottoscritta c.t.u, congiuntamente al custode Avv. Alfredo D'Agostino e al proprio collaboratore di studio effettuava il sopralluogo in via Nazario Sauro n.7 nel Comune di Serra San Bruno al fine di individuare, rilevare e eseguire la documentazione fotografica del bene oggetto della Procedura Esecutiva n. 10/2022.

Presenti i signori: [REDACTED] nata a [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] alla via [REDACTED] identificata a mezzo di Carta d'Identità n. [REDACTED] rilasciata dal Comune [REDACTED] in data [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] residente in [REDACTED] identificato a mezzo di Carta d'Identità N. [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] [REDACTED]

I signori: [REDACTED] hanno consentito il sopralluogo, comunicando l'assenza dei debitori, [REDACTED] [REDACTED] Il signor [REDACTED] [REDACTED] si qualificava come detentore a titolo gratuito del compendio pignorato e manifestava la volontà di detenerlo, non esibisce contratto in essere a titolo gratuito ma riferisce solo verbalmente ed è lui che detiene le chiavi d'accesso dell'immobile.

La sottoscritta CTU prendeva visione della reale consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento, rilevava, verificava lo stato dei luoghi, effettuava la documentazione fotografica dall'interno e dall'esterno.

**Vedi foto da 1 a 20 a per Unità Negoziale 1.**

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



La documentazione necessaria a dare risposta al quesito è stata reperita dalla sottoscritta c.t.u. presso: la Conservatoria dei RR.II., l'U.T.E, l'Ufficio delle Entrate di Vibo Valentia e al Comune di Serra San Bruno, l'Ufficio Tecnico-Urbanistica, Studio Notarile. **Vedi allegato "a" e "c" e "f"**

## **UNITA'NEGOZIALE 1**

### **Immobile n.1**

**Comune Serra San Bruno**, Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio 5, particella n.319, sub. 3, natura, A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, metri quadri 132, ubicato in via Nazario Sauro n.7, piano S1-T -1 – 2, rendita euro 258,23

I confini della particella n.319 sub. 3 sono: anteriormente con la Via Nazario Sauro da cui si accede ad essa, con la particella n.320, [REDACTED] lateralmente a destra, a sinistra con Via Gorizia di cui fa angolo, posteriormente con la particella 318.

Gli estremi dell'atto di provenienza sono: Atto di compravendita per notar Tigani Maria Stella del 06/07/2005 rep. 2146/861, trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia addì 12/07/2005 ai nn. 3943/2511.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano il bene con precisazione dei confini. Il pignoramento riguarda la quota dell'intero immobile (1/1) di proprietà dei Signori [REDACTED]

### **3) A fornire una sommaria descrizione del bene;**

Fabbricato per civile abitazione, tipologia edilizia della schiera, con due lati liberi identificati dalla Via Nazario Sauro n. 7 e con l'angolo di Via Gorizia, due lati confinanti con altre proprietà identificate dalle particelle la n.320 e la n. 318. Si sviluppa su tre livelli fuori terra di cui uno interrato. Il piano seminterrato è illuminato e arieggiato da una finestra detta "bocca di lupo" che garantisce una maggiore vivibilità all'ambiente sotterraneo. (Vedi foto n.2 e n. 20).

L'accesso avviene da Via Nazario Sauro n.7, mediante un cancello in ferro battuto, (vedi foto n.1 e n.2) dove è posizionato un portone d'ingresso di legno con inserti in vetro, per illuminare il disimpegno posto subito dietro che funge da spazio servente, qui vi è posizionato il portone che accede al piano terra rialzato e il portone che conduce mediante scala al piano primo. (vedi foto n.3 e n.7)

Il prospetto anteriore prospiciente su Via Nazario Sauro n.7, riporta una finestra a "bocca di





lupo” con grata in ferro per il piano seminterrato, due finestre al piano terra rialzato, protette da inferriate di protezione, realizzate in ferro battuto, con portone e cancello ingresso. (vedi foto n.1 e n.2).

Un balcone al piano primo, con ringhiera in ferro battuto e una finestra, al piano secondo di sottotetto un terrazzino, con accesso dal secondo piano di sottotetto, mediante una bucatra, posizionata sulla parete una caldaia non funzionante. Il terrazzino è delimitato da ringhiera in ferro. (vedi foto n.1, n.15, n.16, n.17 e n.18)

Il prospetto laterale sinistro che da su Via Gorizia, si compone al livello del piano terra rialzato di due finestre, al piano primo due finestre, al piano secondo di sottotetto due finestre.

Il Piano Terra rialzato si compone di un unico ambiente, soggiorno e cucina/pranzo. Nella zona soggiorno trova posto un camino con adiacente una stufa a pellet. (vedi foto n.3, n.4 e n.5). Il piano terra rialzato è illuminato da tre finestre, di cui una prospiciente su Via Gorizia e due prospicienti su Via Nazario Sauro n.7 (vedi foto n. 3 e n.4), pavimentato con ceramica, nella zona cucina/pranzo, posizionata a livello della pavimentazione, una botola che conduce al piano seminterrato (vedi foto n.19 e n.20), si accede tramite scala di legno, illuminato e areato da una finestra a “bocca di lupo”, vi è la legnaia e una zona destinata al laboratorio “fai da te”.

Catastalmente il piano seminterrato è definito cantina, nel gergo serrese viene chiamato “Sello”.

Al piano terra rialzato nel vano di sottoscala è stato ricavato un bagno di servizio, dove è presente il sanitario WC, illuminato e areato da una finestra che è prospiciente su Via Gorizia. (vedi foto n. 6).

Al piano primo si accede da una scala rivestita in ceramica, qui sulla parete trova posto il salvavita dell’impianto elettrico (vedi foto n.7). Al piano primo due camere da letto, una con balcone su via Nazario Sauro n.7 (vedi foto n.9) e l’altra con finestra su Via Gorizia (vedi foto n.12), in questa camera da letto si trova un ripostiglio, ricavato dal vano di sottoscala. (scala che conduce al piano secondo di sottotetto).

Il piano primo ha un disimpegno, che funge da spazio servente per le varie camere, questo disimpegno è illuminato da una finestra prospiciente su Via Gorizia (vedi foto n.8).



Il bagno è illuminato da una finestra che è prospiciente su Via Nazario Sauro n.7, dotato di tutti i sanitari con box doccia (vedi foto n.10 e n.11).

Al piano di sottotetto si accede dal piano primo mediante scala rivestita di marmo (vedi foto n.13), nel piano di sottotetto sono posizionate due camere con finestre, prospicienti su Via Gorizia e sulla porzione della copertura del piano primo (vedi foto n. 18). La camera individuata dalla foto n.15, ha una bucatina che permette l'accesso al terrazzino che è prospiciente su via Nazario Sauro n.7 (vedi foto n.15, n.16, n.17).

L'impianto termico dell'immobile è costituito da elementi radianti sia in ghisa e in alluminio di varie dimensioni, nell'immobile non vi è l'impianto a metano. Gli infissi sono di legno e la pavimentazione ai vari piani è in ceramica.

Presente al piano di sottotetto, nella camera che dà sul terrazzo, una macchia d'umidità nel controsoffitto, molto probabilmente dovuta a qualche lastra di eternit rotta.

L'immobile complessivamente è in buone condizioni. L'impianto elettrico non certificato, alla mia richiesta di fornire le certificazioni inerenti gli impianti, i Signori [REDACTED] [REDACTED] non hanno fornito la documentazione, da ciò si deduce che non è in essere.

**Vedi foto 1, a 20. Vedi allegato "b" e Vedi allegato "a"**

**4)** *A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con l'indicazione –se occupato da terzi - del titolo 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;*

Dalle ricerche effettuate non è emerso contratto di comodato gratuito a terzi del bene identificato dalla particella **n.319 sub 3**, individuata **al foglio 5** del Comune di Serra San Bruno, **piano SI-T-1-2**, categoria **A/4**, classe 3, **vani 5**, **mq.132**, totale escluse aree scoperte **mq.128**, rendita catastale euro **258,23**.

Il signor [REDACTED] ha dichiarato che lui detiene l'immobile a titolo gratuito ma non ha esibito contratto in essere registrato.

**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;*

La CTU, pur avendo fatto accurate indagini, non è venuta a conoscenza di eventuali vincoli, storici, culturali o archeologici, oneri, altri pesi, limitazioni e spese condominiali. La seguente unità immobiliare (**particella n. 319 sub 3**, individuata al foglio 5 del Comune di Serra San Bruno, **piano SI-T-1-2**, categoria **A/4**, classe 3, **vani 5**, **mq.132**, totale escluse aree scoperte **mq.128**, rendita catastale euro **258,23**) è compresa nel centro storico di Serra San Bruno, infatti ha la tipologia edilizia della schiera, inserita in un contesto di piccole vie e vicoli stretti, si nota subito la caratteristica conformazione labirintica del centro medievale, il cui impianto urbano nello specifico è caratterizzato da una parte molto antica.

Il Comune Montano di Serra San Bruno deve il suo nome alla presenza in passato del monaco Bruno di Colonia, fondatore dei certosini e della ivi presente Certosa di Santo Stefano del Bosco. L'unità abitativa è ubicata nel centro storico, dove sono vicini i servizi e le scuole. Non ci sono tabelle millesimali e condominio poiché si tratta di un'unità abitativa a schiera dove ha accesso la sola famiglia che vi risiede.

Relativamente all'immobile nell'atto di compravendita i venditori hanno dichiarato che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1settembre 1967, da un'analisi a vista l'immobile è stato realizzato in muratura, molto probabilmente ha subito delle migliorie.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale non vi sono in atto provvedimenti di assegnazione, i coniugi [REDACTED] sono in comunione legali dei beni e non hanno in atto procedure di eventuale separazione. Il Comune di Serra San Bruno, Area Manutentiva-Settore Urbanistica, in data 17/06/2022 con pec, comunicava per il fabbricato oggetto della Procedura Esecutiva n.10/2022, che agli atti di archivio non sono stati rinvenuti titoli edilizi. L'immobile fa parte del tessuto edilizio urbano e ricade, secondo le previsioni del PRG vigente, nella Z.T.O. di TIPO A (Particolare Pregio Ambientale).

*Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*

- **1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia-Servizio di Pubblicità in data **17/03/2022** ai numeri **1543/1359** emesso dal Tribunale di Vibo Valentia e notificato il 18/02/2022 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]



[redacted] a favore [redacted] con sede in [redacted] gravante sull'immobile in oggetto, unità immobiliare sita nel Comune di Serra San Bruno, in Via Nazario Sauro n.7, particella n.319, sub 3, categoria A/4, classe c3, piano S-T-1-2, Rendita Euro 258,23. [redacted] in qualità di procuratrice speciale della [redacted] Ha notificato in data 04/11/2021 l'atto di precetto, con intimazione di pagamento della somma di Euro [redacted] oltre le successive spese occorrente tutte, ed ha preannunciato l'ulteriore esecuzione forzata a causa di mancato pagamento”.

- **2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia-Servizio di Pubblicità in data **29/03/2017** ai numeri **1824/1495** emesso dal Tribunale di Vibo Valentia e notificato il 27/02/2017 contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] [redacted] a favore [redacted] con sede in [redacted] gravante sull'immobile in oggetto, unità immobiliare sita nel Comune di Serra San Bruno, in Via Nazario Sauro n.7, particella n.319, sub 3, categoria A/4, classe c3, piano S-T-1-2, Rendita euro 258,23. [redacted] in nome e per conto di [redacted] Ha notificato in data 29/11/2016 atto di precetto, con intimazione di pagamento della somma di Euro [redacted] oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti ed ha preannunciato l'ulteriore esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento”.
- **3) IPOTECA VOLONTARIA:** Derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 12/05/2005 ai nn. **3944/1272** atto notarile pubblico per notaio Tigani Maria Stella a Serra San Bruno del 08/07/2005, Repertorio n. **2163/870**, per Euro 110.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 55.000,00 contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] a favore [redacted] [redacted] con sede in [redacted] gravante sull'immobile in oggetto: unità immobiliare sita nel Comune di Serra San Bruno, in Via Nazario Sauro n.7, particella n.319, sub 3, categoria A/4, classe c3, piano S-T-1-2, Rendita 258,23.

**Vedi allegato “c”**

**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 cancellazioni a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*



Non risultano ulteriori iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle sopra indicate. L'eventuale costo stimato per la cancellazione da porsi a carico della procedura è di euro 294,00 circa ad ipoteca.

**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 n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgvo 378/01. Indichi in particolare gli estremi della concessione ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967*

La c.t.u., ha inoltrato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Serra San Bruno, istanza di richiesta di copia della documentazione urbanistica inerente l'immobile oggetto del Procedimento Esecutivo n.10/2022, in data 25/05/2022, l'istanza veniva protocollata al protocollo del Comune, al numero 8709 del 26/05/2022. Successivamente inoltrava il sollecito della documentazione, in data 08/06/2022, protocollato al protocollo del Comune numero 9387 del 09/06/2022, personalmente si è recata nelle date del 08/06/2022 e il 13/06/2022 al Comune di Serra San Bruno per sollecitare la consegna e relazionarsi con il Tecnico dell'Ufficio Urbanistica.

Effettuava telefonate di sollecito al Tecnico dell'Ufficio Urbanistica, per verificare lo stato della richiesta inoltrata, da colloquio telefonico con il Tecnico, egli riferiva che non risultano titoli autorizzativi a nome di [REDACTED]

Da ricerche effettuate sull'immobile, dall'analisi dell'atto di compravendita, emerge che i Signori [REDACTED]

dichiaravano: *“che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata (ed ultimata) anteriormente al 1°settembre 1967” “che negli anni successivi e fino ad oggi non sono stati realizzati riguardo ad esso interventi edilizi che richiedessero titoli abilitativi”*. Il Comune di Serra San Bruno, Area Manutentiva – Settore Urbanistica, in data 17/06/2022, comunicava con Pec che agli atti di archivio, non sono stati rinvenuti titoli edilizi. L'immobile fa parte del tessuto edilizio urbano e ricade, secondo le previsioni del PRG vigente, nella Z.T.O. di TIPO A (Particolare Pregio Ambientale). In questa zona sono consentite solamente interventi di restauro architettonico ed interventi occorrenti per la salvaguardia della pubblica incolumità. (vedi comunicazione allegata).

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde catastalmente alla planimetria depositata



all'Ufficio del Territorio, Sezione Catasto Urbano. Il fabbricato per civile abitazione sito in Serra San Bruno, via Nazario Sauro n.7, con angolo via Gorizia, confinante con proprietà [REDACTED] composto da una cantina interrata, da un vano, cucina/soggiorno e bagno al piano terreno, due vani, bagno e ripostiglio al piano primo e da due vani e terrazzino a livello secondo al piano di sottotetto, con copertura a tetto e con scala interna di collegamento tra i vari piani, riportato nel catasto dei fabbricati al foglio 5, particella n.319, sub 3, via Nazario Sauro n 7, piani S1-T-1-2, categoria A/4, classe 3, vani 5, superficie catastale metri quadrati 132, rendita euro 258, 23. Giusta denuncia di variazione (per fusione delle unità immobiliari identificate dalle particelle n.319, sub 1 e sub. 2 del foglio 1) presentata all'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia dell'Agenzia del Territorio il 03/05/2005 prot. N VV0026307. Nel 2006 per allineamento mappe, variazione modifica identificativo, il **foglio n.1 diviene foglio n.5.**

Durante il sopralluogo effettuato in data 04/06/2022 (vedi foto n.18 e n.19), si è constatato che il tetto, è realizzato con la copertura in cemento-amianto, più conosciuto come "eternit", notoriamente cancerogeno. Da una prima analisi a vista la copertura sembra in buone condizioni, si consiglia la bonifica del tetto, effettuando lo smaltimento dell'eternit.

Il costo dell'operazione viene stimato in euro **2.000,00 circa.**

**Vedi allegato "a e f"**

**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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Agli atti del Catasto la **planimetria dell'immobile individuato dalla particella n.319, sub 3 risulta corrispondente** con lo stato di fatto. **Vedi allegato "a"**

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

- a) *della certificazione energetica di cui al D.Lgs 192 del 19/08/05 attuativa della direttiva CE in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.*
- b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M: Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;*



L'**Attestato di Prestazione Energetica** è un documento che attesta la prestazione e la classe energetica di un immobile e indica gli interventi migliorativi più convenienti. L'APE è **obbligatorio** nei casi di compravendita immobiliare, per i contratti di nuova locazione, gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione e i contratti di gestione degli impianti termici e di climatizzazione degli edifici pubblici.

Attestazione della prestazione energetica per immobile non dotati di impianti. D.M. Requisiti Minimi del 26/06/2015. In conformità con il paragrafo 2.1 dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici) il calcolo della prestazione energetica prende in considerazione i servizi effettivamente presenti nell'edificio con l'eccezione degli impianti di climatizzazione invernale (per tutti gli edifici) e di produzione di acqua calda sanitaria (per i soli edifici residenziali) che si considerano **sempre presenti**. Pertanto in caso di loro effettiva assenza è necessario simulare la presenza dell'impianto di riscaldamento (e di produzione di ACS nel solo caso di edifici residenziali) ammettendo la presenza degli impianti standard indicati nella Tabella 1 (Tecnologie standard dell'edificio di riferimento) del paragrafo 5.1 dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015; in particolare, per la caratterizzazione dei sottosistemi di utilizzazione si farà riferimento alla Tabella 7 dell'appendice A del D.M. 26/06/2015 mentre per la caratterizzazione dei sottosistemi di generazione si farà riferimento alla Tabella 8 dell'Appendice A del D.M. 26/06/2015.

Per la redazione dell'APE, si utilizza specifico software, che effettua una simulazione dell'**analisi energetica dell'immobile** prendendo in considerazione alcuni parametri:

Elaborati i calcoli, compilato il documento e rilasciato **l'APE** nel quale si sintetizza le **caratteristiche energetiche dell'immobile**, viene inviato alla **Regione Calabria**, che **rilascia in protocollo sulla certificazione APE**.

In riferimento al collaudo degli impianti elettrici e termici ai sensi della legge n.46 del 05/03/1990; D.P.R. n.74 del 16/04/2012 e D.lgs n.48 del 2020 e smi, il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] riferiscono di non detenere la dichiarazione di conformità degli Impianti a regola d'Arte, né libretto della stufa a pellet. In ogni vano dell'immobile sono posizionati gli elementi radianti sia in ghisa che in alluminio, essi non sono allacciati ad impianto di metano. In particolar modo si evidenzia che al piano terra rialzato, è posizionata una stufa a pellet, non funzionante e senza la documentazione che attesti la sua conformità, non è stato consegnato o esibito, il libretto dell'impianto della stufa a pellet. La sottoscritta CTU provvede alla redazione della Certificazione APE simulato, poiché l'immobile ha un impianto non certificato e della stufa a pellet non è stato consegnato il libretto. Gli impianti devono rispettare le prescrizioni per le operazioni di



controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'immobile, in particolare per gli impianti termici. Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici (APE) codice identificativo 1020372900135527, n.406600 protocollo del 16 settembre 2022.

**Vedi foto “da 1 a 10”.**

*10) Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto 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.*

Concorrono alla determinazione della stima alcuni elementi fondamentali: tipologia della struttura, dotazione e grado di finitura, stato di conservazione, posizione, l'estetica dell'immobile, la zona, il punto di vista sociale e demografico, la sicurezza del luogo e la qualità dei servizi offerti, tenuto conto del fatto che l'immobile di categoria A/4 è in buono stato di conservazione.

Gli impianti, non certificati da documentazione scritta. Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, non pervenendo al c.t.u. informazioni relative a compravendite inerenti questa stessa tipologia di immobili, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato si è preferito nella fattispecie:

- 1) Mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette degli immobili stessi redatte dalle agenzie immobiliari dei Comuni di Serra san Bruno e di Vibo Valentia e delle agenzie viciniori al Comune di Serra San Bruno. Al fine di risalire al valore di mercato (Valore Venale) degli immobili in oggetto, sono state effettuate approfondite indagini.
- 2) I valori immobiliari OMI riportano la tipologia destinazione, il risultato dell'interrogazione per l'anno 2021 secondo semestre per il Comune di Serra San Bruno. Infatti la tipologia prevalente è abitazione di tipo economico, abitazione civili, ville e villini, molte strutture ricettive turistiche, la zona è altamente a vocazione turistica. Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle loro provvigioni spettante all'agente immobiliare e dunque più vicini alla libera contrattazione di mercato. Dalla valutazione delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica. La superficie commerciale considerata è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).





## UNITA'NEGOZIALE N.1

### Immobile n.1

L'immobile individuato dalla particella n.319 sub 3, censita al foglio 5 del Comune di Serra San Bruno, piano SI-T-1-2, categoria A/4, classe 3, vani 5, mq.132, totale escluse aree scoperte mq.128, rendita catastale euro 258,23.

Da rilievi eseguiti le superfici lorde risultano essere:

Piano Terra mq. 57,17 circa;

Piano Primo mq. 58,26 circa;

Piano di sottotetto mq. 32,41 circa;

Balcone mq. 2,64 circa;

Terrazzo mq. 10,58 circa;

Piano interrato (Cantina) mq. 13,82 circa;

La sommatoria della superficie Totale viene così determinata:

Piano terra mq. 57,17 circa

Piano Primo mq. 58,26 circa;

Piano di sottotetto mq. 32,41 circa;

Balcone mq. 2,64 x 75% = mq. 0,66 circa;

Terrazzo mq. 10,58 x 75% = mq.2,645 circa;

Piano interrato (Cantina) mq. 13,82 x 75% = mq. 3,455;

Totale superficie mq. 154.6 circa

### Stima comparativa di mercato

Consultazione delle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio del Comune di Serra San Bruno e Agenzie Nazionali: Immobiliare.it, Homepal, Kasa doc Immobiliare, Stima casa, Casa.it, Tempocasa Paullo, Tempocasa, Dimorama, Mitula casa, Trova casa, Click casa, Wikicasa, Bakecae Siti internet (www.idealista.it;www.immobiliare.mitula.it; www.casa.waa2.it, www.subito.it, www.oikia.it, www.risorseimmobiliari.it; www.KiJiJi.it) anno 2021/2022. La tipologia prevalente è di tipo economico. Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle loro provvigioni spettante all'agente immobiliare e dunque più vicini alla libera contrattazione di mercato. Dalla valutazione delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica. La superficie commerciale considerata è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

**Appartamento = €./mq.660,00 + € 500,00 = € 1.160,00:2 = € 580,00 €./mq.**



$$\underline{\text{Mq.154,60 x €./mq.580,00 = €. 89.668,00}}$$

## UNITA'NEGOZIALE N.1

### IMMOBILE 1

L'immobile individuato dalla particella n.319 sub 3, censita al foglio 5 del Comune di Serra San Bruno, piano SI-T-1-2, categoria A/4, classe 3, vani 5,mq.132,totale escluse aree scoperte mq.128, rendita catastale euro 258,23.

### Stima con i valori Immobiliari OMI

#### I valori immobiliari OMI riportano la tipologia destinazione Residenziale.

Risultato dall'interrogazione: anno 2021-Semestre 2

Abitazioni di tipo economico (valore OMI euro/mq.) min. €.440,00 max 640,00

€/mq.440,00 + 640,00=euro/mq. 1.080,00 / 2=.540,00 €/mq

$$\underline{\text{Mq.154,60 x €./mq.540,00= €. 83.484,00}}$$

Valore mediato Euro 89.668,00 + Euro 83.484,00=173.152,00: 2=

**Euro 86.576,00**

Questi valori rappresentano il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, considerata nello stato attuale di disponibilità, di conservazione e di manutenzione. Per i fabbricati in oggetto, ed in genere per tutti i fabbricati costruiti negli anni antecedenti al 1967/1968, nella zona non è presente, una sufficiente quantificazione di alienazione di beni simili da cui estrapolare i dati. A questo scopo è importante effettuare la formazione delle categorie e la classificazione delle condizioni sia intrinseche sia estrinseche.

Sulla base di queste assunzioni, si giunge al seguente valore di mercato considerato mediato tra quelli trovati. La sottoscritta si è avvalsa anche di dati desunti da siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, borsino immobiliare.

Si precisa pertanto che i parametri metrici adottati per la determinazione del valore ordinario sono stati assunti unicamente quali semplici indizi, tesi a comporre, unicamente ad altri



elementi, la valutazione finale di stima. Con la metodologia è stato possibile “svincolarsi” virtualmente dal parere unico del c.t.u. conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo, e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Conclusione del processo estimativo degli immobili oggetto di Procedura di Esecuzione Immobiliare 10/2022, determinato il valore dell'immobile di proprietà di [REDACTED]

Valori risultanti dalla stima degli immobili attraverso i valori OMI per gli immobili residenziali e la media delle valutazioni fatte dalle agenzie immobiliari di zona e nazionali;

La spesa per la cancellazione delle ipoteche è di **€ 294,00 per ipoteca circa**

**Valore stimato dell'immobile risulta Euro 86.576,00**

-----

E' d'uopo precisare che nell'estimo immobiliare per “valore attuale” di un immobile non si deve intendere il valore riferito al momento attuale ma meglio si deve intendere come il valore riferito all'immobile nelle condizioni attuali, che possono (e normalmente sono) differenti delle condizioni ordinarie (cioè medie) degli immobili presi a paragone. In merito al parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, il bene deve essere inteso nella sua integrità, ritengo di escludere la divisione in più parti, poiché il suo valore, una volta diviso, diminuirebbe completamente. Ritengo che il bene sotto l'aspetto strutturale non è frazionabile poiché non determina quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

*2) 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;*

la sottoscritta c.t.u. non è venuta a conoscenza di spese fisse di gestione o di eventuali manutenzioni, trattandosi di un immobile a schiera con ingresso autonomo. La sottoscritta



non è ha conoscenza di altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati oltre quelli riportati nella c.t.u..

- 3) *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;*

Sono presenti nell'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità:

1) ) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia-Servizio di Pubblicità in data **17/03/2022** ai numeri **1543/1359** emesso dal Tribunale di Vibo Valentia e notificato il 18/02/2022 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto, unità immobiliare sita nel Comune di Serra San Bruno, in Via Nazario Sauro n.7, particella n.319, sub 3, categoria A/4, classe c3, piano S-T-1-2, Rendita Euro 258,23. [REDACTED] in qualità di procuratrice speciale della [REDACTED] Ha notificato in data 04/11/2021 atto di precetto, con intimazione di pagamento della somma di Euro [REDACTED] oltre le successive spese occorrente tutte, ed ha preannunciato l'ulteriore esecuzione forzata a causa di mancato pagamento”.

2) ) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia-Servizio di Pubblicità in data **29/03/2017** ai numeri **1824/1495** emesso dal Tribunale di Vibo Valentia e notificato il 27/02/2017 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto, unità immobiliare sita nel Comune di Serra San Bruno, in Via Nazario Sauro n.7, particella n.319, sub 3, categoria A/4, classe c3, piano S-T-1-2, Rendita euro 258,23. [REDACTED] in nome e per conto di [REDACTED] Ha notificato in data 29/11/2016 atto di precetto, con intimazione di pagamento della somma di Euro [REDACTED] oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti ed ha preannunciato l'ulteriore esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento”.

3) **IPOTECA VOLONTARIA:** Derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso



la Conservatoria di Vibo Valentia il 12/05/2005 ai nn. **3944/1272** atto notarile pubblico per notaio Tigani Maria Stella a Serra San Bruno del 08/07/2005, Repertorio n. **2163/870**, per Euro 110.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 55.000,00 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto: unità immobiliare sita nel Comune di Serra San Bruno, in Via Nazario Sauro

1) *indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

**Comune Serra San Bruno**, Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio 5, particella n.319, sub. 3, natura, A4-Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, metri quadri 132, ubicato in via Nazario Sauro n.7, piano S1-T -1 – 2, rendita euro 258,23

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

Considerata la tipologia del bene pignorato e la condizione manutentiva buona e discreta, si effettuano quantificazioni di costi per lo smaltimento dell'eternit.

Il costo dell'operazione viene stimato in euro **2.000,00 circa**.

**Vedi allegato "a"**

6) *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;*

La valutazione è fatta mantenendo la destinazione d'uso attuale, gli immobili sono destinati esclusivamente a abitazione/residenza.

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

Considerato la tipologia edilizia, analizzata la provenienza del bene, la sua posizione nel centro storico, la sottoscritta ctu, ritiene che probabilmente non siano in essere contributi regionali o comunitari. In particolare non si è a conoscenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene e di conseguenza non è possibile quantificare il valore. Sul



bene oggetto della seguente Procedura Esecutiva (n.20/2022);

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

L'immobile individuato al **foglio 5, particella n.319, sub 3, categoria A/4**, inserito in una pubblica via ed in una posizione molto favorevole, nel centro storico del Comune di Serra San Bruno, nelle vicinanze delle bellissime chiese barocche, dove il centro ha un'elevata vocazione turistica. L'immobile molto illuminato e ben inserito nel tessuto edilizio, strutturalmente in buono stato. La tipologia edilizia della schiera permette di godere dell'immobile ad una famiglia con ingresso autonomo. E' presente una lieve macchia d'umidità nel vano del sottotetto, proveniente dal tetto, molto probabilmente una lesione nell'eternit. Nel complesso la struttura è in buone condizioni. Per altri dettagli si rimanda ai rilievi metrico e fotografico in allegati.

Vedi allegato "a" e Vedi allegato "d" Vedi foto da n.1 a 20

**Valore stimato dell'immobile risulta €.86.576,00**

-----  
Per regolarizzare la pratica dello smaltimento eternit euro 2.000,00 circa.

La spesa per la cancellazione n°3 ipoteche è di € 882,00

**Valore stimato dell'immobili risulta €.83.694,00**

**(detratte le spese per smaltimento amianto e della cancellazione ipoteche)**

Ciò è quanto deve riferire il tecnico incaricato in merito al gradito incarico come sopra affidatogli che, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. Dott. Mario miele per eventuali chiarimenti, con osservanza si sottoscrive.

Vibo Valentia, li 16/09/2022

**IL C.T.U.**  
Arch. Maria Concetta Greco

