

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE: DR. MARIO MIELE

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ANTONIO FUSCA'

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2018 RGE

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

CONTRO

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

Premessa

Con ordinanza emessa il giorno 18.03.2019 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia, Dott. Mario Miele, io sottoscritto Geom. Domenico Pontoriero iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vibo Valentia col n. 312, con studio in San Calogero alla via A. Modigliani, 15/2 sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di esecuzione immobiliare, promossa da CheBanca! S.p.A. contro il relativamente a delle unità immobiliari ricadenti nella frazione Caroni del comune di Limbadi tra la via 1° Maggio e viale Della Libertà, ed invitato a comparire per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, avvenuto il 21.03.2019, col quale si è chiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

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

2) *a identificare il bene oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso 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 descrizione sommaria del bene;*

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

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

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

6) *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla

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

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

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

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

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

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

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

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

Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data 25.03.2019 ho trasmesso, tramite pec, presso il comune di Limbadi (VV), la richiesta di copia di atti e documenti amministrativi (allegato 1) relativa agli immobili oggetto di pignoramento, documentazione ritirata in parte in data 01.04.2019 e in parte in data 05.04.2019; successivamente, in data 26.03.2019, ho comunicato al creditore precedente che avrei iniziato le operazioni di consulenza il giorno **05.04.2019 alle ore 15:30**; il debitore è stato reso edotto del sopralluogo mediante comunicazione inviatagli dal Custode Giudiziario.

Nel giorno e nell'ora prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del custode, avv. Antonio Fusca, dei debitori , ho proceduto in un primo momento ad una ricognizione generale dei luoghi per l'immobile in via 1°

Maggio, effettuando un dettagliato rilievo metrico, quindi, controllando gli elaborati tecnici in mio possesso con lo stato dei luoghi, riscontrandone lievi difformità sanabili; è stata riscontrata, inoltre, al piano interrato la presenza di un locale garage di pertinenza, di forma pressoché trapezoidale che occupa una superficie lorda di mq 67,80, locale insistente sulla corte identificata con il sub. 1 e che, nonostante sia riportato negli elaborati progettuali, allo stato attuale, non risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, per cui, ai sensi dell'art. 2912 del c.c., il pignoramento si deve estendere anche a detto bene per il quale si dovrà procedere alla regolarizzazione sotto il profilo catastale e, quindi, anche alla stima. Tale operazione sarà eseguita, in una seconda fase, previa autorizzazione delle parti interessate.

Successivamente, ci siamo portati presso l'immobile in via Della Libertà ed anche in questa circostanza è stata effettuata una ricognizione generale dei luoghi controllando lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici; in entrambi i casi è stato redatto un dettagliato rilievo fotografico (*allegato 2*) e l'apposito verbale di sopralluogo (*allegato 3*) sottoscritto dagli astanti.

Risposta ai quesiti

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

Dalle verifiche effettuate, la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° co. c.p.c. risulta completa.

Per quanto riguarda l'immobile ubicato in via Della Libertà (foglio 12, p.lla 755 sub. 2), si segnala che lo stesso verrà escluso dalla valutazione in quanto dalle verifiche effettuate è emerso che detto bene è stato pignorato p. N. 16/2017, quando in realtà detto immobile è di proprietà esclusiva de' N. 16/2017, ma perché pervenutogli per atto di Donazione redatto dal Notaio Maria Stella Tigani in data 09.02.2006, trascritto il 10.02.2006 ai nn 1179/1020. Si resta, in ogni caso, disponibile a riprendere le operazioni di stima qualora dovessero essere impartite nuove disposizioni.

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

I beni oggetto di pignoramento per i quali si procederà alla valutazione, pertanto, sono ubicati nel comune di Limbadi, via 1° Maggio, snc, e consistono in cinque unità immobiliari di cui tre al piano interrato, adibite a garage/deposito, e due al piano terreno adibite, una, ad attività commerciale e l'altra, a magazzino; vi sono, inoltre, i beni

comuni non censibili, area di accesso al piano interrato (corte sub.1), area di accesso al piano terra (corte sub.2) e portico al piano terra (sub. 4).

Gli immobili di cui sopra sono identificati all'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio, come di seguito:

- A) Fg. 5, p.lla 1169, sub. 7, categ. C/6, classe 3[^], consist. mq 64, sup. cat. mq 72,00, R.C. € 115,69 piano S1, come da visura catastale (*allegato 4*);
- B) Fg. 5, p.lla 1169, sub. 8, categ. C/6, classe 3[^], consist. mq 57, sup. cat. mq 62,00, R.C. € 103,03 piano S1, come da visura catastale (*allegato 4*);
- C) Fg. 5, p.lla 1169, sub. 9, categ. C/6, classe 3[^], consist. mq 143, sup. cat. mq 160,00, R.C. € 258,49 piano S1, come da visura catastale (*allegato 4*);
- D) Fg. 5, p.lla 1169, sub. 15, categ. C/2, classe 2[^], consist. mq 110, sup. cat. mq 126,00, R.C. € 153,39 piano T, come da visura catastale (*allegato 4*);
- E) Fg. 5, p.lla 1169, sub. 17 ex 16, categ. C/1, classe 1[^], consist. mq 86, sup. cat. mq 98,00, R.C. € 635,14 piano T, come da visura catastale (*allegato 4*);

L'intero fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto di pignoramento, confina a Nord con le p.lle 1311 e 556, a Sud, con via I° Maggio, ad Est con la p.lla 1509 e ad Ovest con le p.lle 1146 e 557, vedi estratto di mappa (*allegato 5*).

Si precisa che il sub. 17 è derivato dalla soppressione dell'originario sub. 16 per cambio di destinazione d'uso.

Per i beni di cui sopra, è stato trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia, Verbale di Pignoramento Immobili (*allegato 6*), in data 06.02.2019, ai nn 542/466, rep. n° 1600 del 13.11.2018, a favore di CheBanca S.p.A. con sede in Milano, CF 10359360152 e contro i signori coniugi, (VV) il 09.05.2019, in regime di comunione legale dei beni.

Tutti i beni di cui sopra sono pervenuti all'esecutato per la quota dell'intero, per averli edificati su due p.lle di terreno e precisamente la p.lla 1139 e la 1147, particelle pervenute con i seguenti atti:

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

Si precisa che in entrambi gli atti, il sig. _____, dichiara di acquistare i beni in qualità di titolare dell'impresa individuale _____ art. 35, pertanto, secondo quanto asserito anche nella prima relazione del 19.04.2019 a firma del Custode Giudiziario, essendo lo stesso sig. Piserà all'epoca, coniugato in regime di comunione legale dei beni, vedi estratto per riassunto degli atti di matrimonio (*allegato 9*), si ritiene che tali beni ricadano nel regime di comunione legale di cui all'art. 179 c.c. per cui appartengono a entrambi i coniugi.

I beni oggetto di pignoramento risultano intestati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio come di seguito:

- 1) _____ proprietario 1000/1000.

3) Fornire una descrizione sommaria del bene;

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

Precisamente ubicati nella fraz. Caroni, via 1° Maggio in un contesto residenziale nel quale vi sono strutture di nuova e recente costruzione, contesto, privo di attività di svago ma discretamente servito, con presenza nella zona di piccole attività commerciali, di una scuola e di un ufficio postale.

Sono dislocati tra piano interrato e piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre uno interrato, fabbricato con struttura portante in c.a, solai in latero/cemento e tetto a falde, privo di manto di copertura; il piano interrato è adibito a garage/deposito, il piano terra in parte a magazzino ed in parte ad attività commerciale, i rimanenti due piani sovrastanti, non oggetto di pignoramento, a civile abitazione, di cui quello al piano primo, dove risiede l'esecutato con la propria famiglia, finito e funzionale, e quello al piano secondo allo stato rustico.

L'intero fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, ricade all'interno del Piano Strutturale Comunale "*nell'ambito del territorio urbano infrastrutturato*" e, precisamente, nella zona classificata come "*area soggetta alla ricomposizione degli isolati attraverso interventi puntuali*" capo 1° art. 4 del REU.

Si procede ora alla descrizione delle singole unità immobiliari, che per comodità vengono elencate come di seguito:

A) Locale adibito a garage/deposito.

Fg. 5, p.lla 1169, sub. 7.

Detta unità immobiliare, identificata al N.C.E.U. del comune di Limbadi al foglio di mappa 5 p.lla 1169, sub. 7, è costituita da un locale al piano interrato, ad una quota di circa ml – 3,75 dal livello stradale; di forma rettangolare, è adibito a garage/deposito, con un'altezza interna di ml 3,45 ed occupa complessivamente una superficie lorda di mq 72,00 circa, vedi planimetria catastale (*allegato 10*).

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

Esternamente rifinito con il solo intonaco grezzo, il locale è costituito da un unico vano con pavimentazione in piastrelle in gres e pareti interne con intonaco liscio, risulta dotato di impianto elettrico con canaline esterne ed infisso esterno in ferro del tipo avvolgibile.

Necessita segnalare che, in fase di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati progettuali, è emersa una lieve difformità riguardante la parete divisoria con il limitrofo sub. 8, parete che da previsioni progettuali si sarebbe dovuta articolare con una piccola risega in prossimità del pilastro centrale, ma che nella realtà, molto probabilmente per praticità, è stata realizzata in maniera lineare.

Seppur tale difformità è di lieve entità è necessario che l'eventuale aggiudicatario, provveda, entro i termini previsti dalla legge, alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico, redigendo una C.I.L.A. in sanatoria (comunicazione inizio lavori asseverata) ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettere a ed e-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'u.i.u. oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo si presentava in buone condizioni per cui non necessitano lavori di manutenzione.

B) Locale adibito a garage/deposito.

Fg. 5, p.lla 1169, sub. 8.

Tale unità immobiliare, identificata al N.C.E.U. del comune di Limbadi al foglio di mappa 5 p.lla 1169, sub. 8, consiste in un locale al piano interrato, ad una quota di circa ml – 3,75 dal livello stradale, di forma rettangolare ed adibito a garage/deposito, con un'altezza interna di ml 3,45; occupa complessivamente una superficie lorda di mq 62,00 circa, vedi planimetria catastale (*allegato 11*).

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

E' costituito da due vani comunicanti, uno antistante e l'altro sul retro, entrambi adibiti a garage/deposito con pavimentazione in piastrelle in gres, pareti interne rifinite con intonaco liscio nel vano sul retro e tinteggiate in quello antistante, con porta interna in legno tamburato; risulta dotato di impianto elettrico con canaline esterne e vi è anche un infisso esterno in alluminio e serranda in ferro del tipo avvolgibile; esternamente risulta rifinito con il solo intonaco grezzo.

Necessita anche in questo caso, segnalare che, in fase di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati progettuali, è emersa la stessa lieve difformità relativa alla parete divisoria con il limitrofo sub. 7, parete che da previsioni progettuali si sarebbe dovuta articolare con una piccola risega in prossimità del pilastro centrale, ma che nella realtà, molto probabilmente per comodità, è stata realizzata in maniera lineare; sono stati eseguiti, inoltre, una parete interna che divide l'intera u.i.u. in due ambienti ed un vano porta che immette nel limitrofo sub. 9 rendendo di fatto comunicanti i due sub (8 e 9).

Pertanto, necessita procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante la chiusura del vano porta, al fine di rendere nuovamente autonomi i due sub.; anche in questa circostanza, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere, entro i termini previsti dalla legge, alla regolarizzazione delle rimanenti e lievi difformità sotto il profilo urbanistico, redigendo una C.I.L.A. in sanatoria (comunicazione inizio lavori asseverata) ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettere a ed e-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'u.i.u. oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo si presentava in buone condizioni per cui non necessitano lavori di manutenzione.

Da precisare che la realizzazione della parete di cui sopra, che divide l'ambiente in due vani, comporta l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, operazione che dovrà essere eseguita prima dell'emanazione del decreto di trasferimento previo ripristino dello stato dei luoghi mediante la chiusura del vano porta, rendendo di fatto i sub. 8 e 9 autonomi.

Il sottoscritto si rende disponibile ad effettuare tale adempimento.

C) Locale adibito a garage/deposito.

Fig. 5, p.lla 1169, sub. 9.

Consiste nell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del comune di Limbadi al foglio di mappa 5 p.lla 1169, sub. 9, posta al piano interrato, ad una quota di circa ml - 3,75 dal livello stradale; di forma rettangolare, adibita a garage/deposito, con un'altezza interna di ml 3,45, occupa complessivamente una superficie lorda di mq 160,00 circa, vedi planimetria catastale (*allegato 12*).

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

Il locale, esternamente rifinito con il solo intonaco grezzo, è costituito da due vani comunicanti e da un bagno cieco rifinito, quest'ultimo, in piastrelle di ceramica con porta in alluminio; per il resto la pavimentazione è in gres, le pareti interne rifinite con intonaco liscio e tinteggiate con idropittura; è dotato di impianto fognario, idrico ed elettrico, quest'ultimo con canaline esterne; vi è, inoltre, un infisso esterno in alluminio e serranda in ferro del tipo avvolgibile.

Si segnala che, anche in detta unità immobiliare, sono state riscontrate delle difformità sotto il profilo urbanistico, difformità consistenti nell'apertura di un vano porta lungo la parete in comune con il sub. 8 ed in una diversa distribuzione degli spazi interni

rispetto alle previsioni progettuali, pertanto risulta indispensabile procedere al ripristino dello stato dei luoghi, mediante la chiusura di tale vano porta, al fine di rendere nuovamente autonomi i due sub (8 e 9); anche in questa circostanza, l'eventuale aggiudicatario, dovrà provvedere, entro i termini previsti dalla legge, alla regolarizzazione delle rimanenti difformità sotto il profilo urbanistico, redigendo una C.I.L.A. in sanatoria (comunicazione inizio lavori asseverata) ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettere a ed e-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'u.i.u. oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo si presentava in buone condizioni per cui non necessitano lavori di manutenzione.

D) Descrizione locale adibito a magazzino/deposito.

Fg. 5, p.lla 1169, sub. 15.

Si tratta dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del comune di Limbadi al foglio di mappa 5 p.la 1169, sub. 15, posta al piano terra, avente forma pressoché rettangolare, adibita a magazzino/deposito, con un'altezza interna di ml 3,00 ed occupa, complessivamente, una superficie lorda di mq 126,00, vedi planimetria catastale (*allegato 13*).

Risulta posizionata ad una quota di ml 0,40 al di sopra del piano stradale e ha accesso autonomo direttamente dalla via 1° Maggio, attraversando il piazzale antistante (b.c.n.c. sub. 2) e il porticato (b.c.n.c. sub. 4).

Il locale, nel complesso in buone condizioni, è costituito da un unico vano ben aerato, dotato di servizio igienico con rivestimento in piastrelle di ceramica, finestra in alluminio e porta in legno tamburato; ha la pavimentazione in gres, le pareti interne rifinite con intonaco liscio e tinteggiate con idropittura, gli infissi interni in alluminio; risulta dotato di impianto fognante, idrico ed elettrico, quest'ultimo con canaline esterne; è dotato all'ingresso, su via 1° Maggio, di infisso esterno in alluminio con serranda in ferro del tipo avvolgibile; vi è, inoltre, in fondo, una porta finestra, anch'essa in alluminio, che permette di raggiungere la corte comune retrostante, identificata con il sub. 3.

Il prospetto esterno risulta rifinito con tinteggiatura per esterni, mentre la rimanente parte rifinita con il solo intonaco grezzo.

E) Descrizione locale adibito ad attività commerciale.

Fg. 5, p.la 1169, sub. 17 ex 16.

Si tratta dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del comune di Limbadi al foglio di mappa 5 p.la 1169, sub. 17 ex 16.

Tale locale, posto al piano terra, avente forma rettangolare con un'altezza interna di ml 3,00 occupa, complessivamente, una superficie lorda di mq 135,00, oltre mq 13,50 circa di balcone, vedi planimetria catastale (*allegato 14*); è adibito ad attività commerciale, nello specifico vendita di tubi in acciaio e materiale per idraulici; risulta posizionato ad una quota di ml 0,40 rispetto il piano stradale e si accede in maniera autonoma direttamente dalla via 1° Maggio, tramite due porte garage, attraversando il piazzale antistante (b.c.n.c. sub. 2) e il porticato (b.c.n.c. sub. 4).

Si articola in un locale vendita ed un vano adibito ad ufficio nella parte antistante, entrambi comunicanti e con ingressi autonomi, mentre nella parte retrostante trova spazio il retro/bottega, arredato con scaffali in ferro e utilizzato come deposito dell'attività, con annesso servizio igienico con antibagno oltre ad un balcone pavimentato con piastrelle in gres per esterni e delimitato da un parapetto in muratura con una ringhiera metallica.

Il bene, in buone condizioni e ben areato, risulta rifinito con tinteggiatura di colore giallo e ribassamenti in cartongesso nella parte antistante (locale vendita e ufficio), mentre con il solo intonaco liscio e idropittura bianca nella parte retrostante. L'intero locale ha la pavimentazione in piastrelle di gres, infissi interni in alluminio, dotato di impianto fognario, idrico ed elettrico, quest'ultimo sottotraccia nella zona antistante (locale vendita ed ufficio) e con canaline esterne nel retro/bottega; il bagno, con porte in alluminio, è rivestito in piastrelle di ceramica.

Le due porte/garage, che danno su via 1° Maggio e dalle quali si accede, sono dotate di serranda in ferro del tipo avvolgibile.

Il prospetto esterno risulta rifinito con tinteggiatura per esterni mentre la rimanente parte rifinita con il solo intonaco grezzo.

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

Il bene adibito ad attività commerciale (sub. 17), al momento del sopralluogo, risultava occupato dalla moglie, nonché debitrice di un finanziamento bancario. Il bene, che, all'interno di detto locale, esercita l'attività di vendita di materiali idraulici (caldaie, stufe, termosifoni ecc...); tale bene risulta concesso in comodato ad uso gratuito alla stessa moglie mediante contratto di comodato ad uso gratuito (*allegato 15*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia in data 19.06.2012 al n° 1854 serie 3^.

Secondo quanto appreso dalla lettura del contratto, la durata era pattuita per anni 6 e precisamente dal 18.06.2012 al 18.06.2018, ad oggi risulta tacitamente rinnovato.

I rimanenti beni sono nella disponibilità dell'e

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

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

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

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

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

- Ipoteca volontaria (allegato 16) iscritta presso la C.RR.II. di Vibo Valentia ai nn 4453/530 del 01.06.2006 a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Ernesto Fornaro da Bari del 31.05.2006, a favore della MICOS BANCA S.P.A. con sede in Milar nato a NICOTRIA (V) il per la quota di 1/2 cadauno, capitale euro 285.000,00, ipoteca euro 427.500,00; Il costo necessario per la cancellazione è di euro 35,00;
- Verbale di Pignoramento Immobili (allegato 17), trascritto presso la C.RR.II di Vibo Valentia ai nn 5645/4769 del 11.11.2014 notificato dall'ufficiale giudiziario in data 11.06.2014, rep. 8112 a favore di CHEBANCA! S.P.A. con sede in Milano nato a per la quota di 1/2 cadauno. Il costo necessario per la cancellazione è di euro 300,00.
- Verbale di Pignoramento Immobili (allegato 6), trascritto presso la C.RR.II di Vibo Valentia ai nn 542/466 del 06.02.2019 notificato dall'ufficiale giudiziario in data 13.11.2018, rep. 1600 a favore di CHERANCA! S.P.A. con sede in nato a per la quota di 1/2. Il costo necessario per la cancellazione è di euro 300,00.

7) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo378/01: indichi in particolare*

gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarati che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Limbadi (VV) e dal sopralluogo effettuato, è emerso che per la costruzione del fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi che di seguito vengono elencati in ordine cronologico:

- ✓ Concessione Edilizia n° 20 del 11.07.2002 relativa alla “costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra più uno interrato” (*allegato 12*);
- ✓ Concessione Edilizia n° 10 del 15.04.2003 relativa alla variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 20 del 11.07.2002, per la “variazione planimetrica relativa alla costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra più uno interrato” (*allegato 19*);
- ✓ Permesso di Costruire n° 14 del 09.06.2006 relativo “all'ampliamento e sopraelevazione di un piano mansardato su di un fabbricato esistente composto da due piani fuori terra più uno interrato” (*allegato 20*);
- ✓ S.C.I.A. prot. n° 6070 del 18.12.2012 (*allegato 21*) per la realizzazione dei seguenti lavori:
 - “frazionamento di un'originaria unità immobiliare destinata a magazzino/deposito, in due unità, l'una da destinare a magazzino/deposito, l'altra a negozio, di cui si richiede anche il consequenziale cambio di destinazione d'uso (sub.16)”;
 - “demolizione della centrale termica ubicata nel magazzino/deposito (sub. 15)”;
 - “realizzazione di un bagno del magazzino/deposito”;
 - “realizzazione di pareti interne divisorie nel negozio ed un bagno di servizio”.

L'immobile, così come riscontrato, risulta conforme agli elaborati progettuali di cui ai titoli edilizi sopra menzionati ad eccezione delle lievi difformità riscontrate al piano interrato, consistenti nel diverso posizionamento di alcune pareti divisorie e nella diversa distribuzione degli spazi interni, difformità riportate per ogni singola unità immobiliare nel quesito n° 3 “Fornire una descrizione sommaria del bene” e che risultano sanabili con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria (comunicazione inizio lavori asseverata) ai sensi dell'art. 6, c. 2, lettere a ed e-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. I costi per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico delle difformità di cui sopra ammontano complessivamente ad € 1.000,00 comprensivi di eventuali diritti di segreteria, bolli e spese tecniche.

Agli atti del comune risulta rilasciato il Certificato di agibilità n° 2 del 16.01.2013 (*allegato 22*) relativo solamente ai locali posti al piano terra identificati con i sub. 15 e 17; non risulta rilasciato il Certificato di agibilità per i rimanenti beni.

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

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

Per i beni oggetto di causa, ad eccezione dell'eventuale accatastamento del bene di pertinenza insistente sulla corte comune sub. 1 (vedi quanto riportato a pag. 5 nel § "svolgimento delle operazioni peritali") e dell'aggiornamento della planimetria catastale di cui al sub. 8 (vedi quanto riportato a pag. 9 lett. C nel § "fornire una descrizione sommaria del bene"), non vi è necessità di effettuare variazioni catastali.

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

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

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

E' stato redatto solamente il certificato energetico (*allegato 23*) per il bene adibito ad attività commerciale identificato con il sub. 17, mentre per i rimanenti beni, data la categoria catastale, C/6 e C/2, non è richiesto dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico.

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

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

per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Si procederà, dunque, alla stima degli immobili in oggetto col metodo di confronto, che si esplica attraverso due fasi:

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

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

Dalle indagini svolte, è emerso che il prezzo di immobili, adibiti a **garage/deposito** con caratteristiche similari varia da un minimo di **250,00 €/mq** ad un massimo di **350,00 €/mq**, quello di immobili adibiti a **magazzino/deposito** da un minimo di **350,00 €/mq** ad un massimo di **500,00 €/mq** mentre quello per immobili adibiti ad **attività commerciale** da un minimo di **500,00 €/mq** ad un massimo di **600,00 €/mq**.

Sono state confrontate, poi, le quotazioni dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, anno 2018, 2° semestre, riscontrando che le stesse sono state pubblicate solamente per la tipologia di immobili adibiti a magazzino e variano da un minimo di **255,00 €/mq** ad un massimo di **380,00 €/mq** per immobili con uno stato conservativo normale, per i rimanenti beni non vi sono valori di riferimento.

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

- per gli immobili adibiti a garage/deposito ubicati al piano interrato **300,00 €/mq**;
- per l'immobile adibito a magazzino posto al piano terra **371,25 €/mq** arrotondato a **370,00 €/mq**;
- per l'immobile adibito ad attività commerciale al piano terra **550,00 €/mq**;

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

A) LOCALE GARAGE/DEPOSITO (Fig. 5, p.lla 1169, sub. 7.)

Descrizione	Superficie in mq	Coefficiente	Superficie ponderata Mq	Valore in €/mq	Valore totale
Locale adibito a garage/deposito	72,00	1,00	72,00	300,00	€ 21.600,00
TOTALE	72,00	1,00	72,00	300,00	€ 21.600,00

B) LOCALE GARAGE/DEPOSITO (Fig. 5, p.lla 1169, sub. 8.)

Descrizione	Superficie in mq	Coefficiente	Superficie ponderata Mq	Valore in €/mq	Valore totale
Locale adibito a garage/deposito	62,00	1,00	62,00	300,00	€ 18.600,00
TOTALE	62,00	1,00	62,00	300,00	€ 18.600,00

C) LOCALE GARAGE/DEPOSITO (Fig. 5, p.lla 1169, sub. 9.)

Descrizione	Superficie in mq	Coefficiente	Superficie ponderata Mq	Valore in €/mq	Valore totale
Locale adibito a garage/deposito	160,00	1,00	160,00	300,00	€ 48.000,00
TOTALE	160,00	1,00	160,00	300,00	€ 48.000,00

D) LOCALE MAGAZZINO (Fig. 5, p.lla 1169, sub. 15.)

Descrizione	Superficie in mq	Coefficiente	Superficie ponderata Mq	Valore in €/mq	Valore totale
Locale adibito a magazzino	126,00	1,00	126,00	370,00	€ 46.620,00
TOTALE	126,00	1,00	126,00	370,00	€ 46.620,00

E) LOCALE ATTIVITA' COMMERCIALE (Fig. 5, p.lla 1169, sub. 17.)

Descrizione	Superficie in mq	Coefficiente	Superficie ponderata Mq	Valore in €/mq	Valore totale
Locale adibito ad attività commerciale	135,00	1,00	135,00	550,00	€ 74.250,00
balconi	13,50	0,25	3,37	550,00	€ 1.853,50
TOTALE	111,50	1,25	138,37	550,00	€ 76.103,50

Pertanto, si avrà il seguente valore commerciale:

- sub. 7 garage/deposito.....	<u>€ 21.600,00;</u>
- sub. 8 garage/deposito.....	<u>€ 18.600,00;</u>
- sub. 9 garage/deposito.....	<u>€ 48.000,00;</u>
- sub. 15 magazzino.....	<u>€ 46.620,00;</u>
- sub. 17 attività commerciale.....	<u>€ 76.103,50.</u>

Totale valore beni oggetto di pignoramento € 210.923,50

Si ravvisa la necessità di procedere alla vendita in cinque lotti come di seguito riportati:

- lotto n° 1: locale adibito a garage/deposito, sub. 7 lettera "A";
- lotto n° 2: locale adibito a garage/deposito, sub. 8 lettera "B";
- lotto n° 3: locale adibito a garage/deposito, sub. 9 lettera "C";
- lotto n° 4: locale adibito a magazzino, sub. 15 lettera "D";
- lotto n° 5: locale adibito ad attività commerciale, sub. 17 lettera "E";

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

Per tali beni non vi sono spese da sostenere.

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

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione sono:

per il Lotto n° 1, lettera "A" locale adibito a garage/deposito:

- Ipoteca volontaria, iscritta presso la C.RR.II. di Vibo Valentia ai nn 4453/530 del 01.06.2006 a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Ernesto Fornaro da Bari del 31.05.2006, a favore della MICOS BANCA S.P.A. con sede in Milano - Via ... n. ... 20121, tel. 02.55.1971 e c.a. ... cacauno, capitale euro 285.000,00, ipoteca euro 427.500,00;
- Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto presso la C.RR.II di Vibo Valentia ai nn 5645/4769 del 11.11.2014 notificato dall'ufficiale giudiziario in data 11.06.2014, rep. 8112 a favore di CHEBANCA! S.P.A. con sede in Milano e

per la quota di 1/2 cadauno.

- Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto presso la C.RR.II di Vibo Valentia ai nn 542/466 del 06.02.2019 notificato dall'ufficiale giudiziario in data 13.11.2018, rep. 1600 a favore di CHEBANCA! S.P.A. con sede in Milano e contro

per il Lotto n° 2, lettera "B" locale adibito a garage/deposito:

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

per il Lotto n° 3, lettera "C" locale adibito a garage/deposito:

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

- Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto presso la C.RR.II di Vibo Valentia ai nn 542/466 del 06.02.2019 notificato dall'ufficiale giudiziario in data 13.11.2018, rep. 1600 a favore di CHEBANCA! S.P.A. con sede in Milano e

per il Lotto n° 4, lettera "D" locale adibito a magazzino:

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

per il Lotto n° 5, lettera "E" locale adibito ad attività commerciale:

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

Si precisa che alla data del 07.06.2019, come di evince dalle ispezioni ipotecarie aggiornate allegate, non esistono ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle già segnalate.

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

per il Lotto n° 1, lettera "A" locale adibito a garage/deposito:

A. Comune di Limbadi, foglio 5, p.lla 1169, sub. 7, categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq 64,00, sup. cat. mq 72,00, R.C. € 115,69 piano S1;

per il Lotto n° 2, lettera "B" locale adibito a garage/deposito:

B. Comune di Limbadi, foglio 5, p.lla 1169, sub. 8, categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq 57,00, sup. cat. mq 62,00, R.C. € 103,03 piano S1;

per il Lotto n° 3, lettera "C" locale adibito a garage/deposito:

C. Comune di Limbadi, foglio 5, p.lla 1169, sub. 9, categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq 143,00, sup. cat. mq 143,00, R.C. € 258,49 piano S1;

per il Lotto n° 4, lettera "D" locale adibito a magazzino:

D. Comune di Limbadi, foglio 5, p.lla 1169, sub. 15, categoria C/2, classe 2[^], consistenza mq 110,00, sup. cat. mq 126,00, R.C. € 153,39 piano T;

per il Lotto n° 5, lettera "E" locale adibito ad attività commerciale:

E. Comune di Limbadi, foglio 5, p.lla 1169, sub. 17 ex 16, categoria C/1, classe 1[^], consistenza mq 86,00, sup. cat. mq 98,00, R.C. € 635,14 piano T.

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

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

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

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

- 1) *Richiesta di copie e atti amministrativi;*
- 2) *Rilievo fotografico;*
- 3) *Verbale di sopralluogo;*
- 4) *Visura catastale subalterni 7, 8, 9, 15 e 17;*
- 5) *Estratto di mappa;*
- 6) *Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento del 06.02.2019;*
- 7) *Titolo di provenienza Notaio Longo Domenico;*
- 8) *Titolo di provenienza Notaio Rocco Guglielmo;*
- 9) *Estratto per riassunto degli atti di matrimonio;*
- 10) *Planimetria catastale sub. 7 ed Elaborato Planimetrico;*
- 11) *Planimetria catastale sub. 8;*
- 12) *Planimetria catastale sub. 9;*
- 13) *Planimetria catastale sub. 15;*
- 14) *Planimetria catastale sub.17;*
- 15) *Contratto di comodato ad uso gratuito;*
- 16) *Ipoteca volontaria;*
- 17) *Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento del 11.11.2014;*
- 18) *Concessione Edilizia n° 20/2002;*
- 19) *Concessione Edilizia n° 10/2003;*
- 20) *Permesso di Costruire n° 14/2006;*
- 21) *S.C.I.A. prot. n° 6070/2012;*
- 22) *Certificato di Agibilità sub. 15 e 17;*
- 23) *A.P.E.*

San Calogero (VV), 07.06.2019

Il C.T.U.
Geom. Domenico Pontoriero

22

Secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Strumento Urbanistico del Comune di Limbadi è possibile convertire la destinazione d'uso del solo bene di cui alla lettera D ad attività commerciale o studio privato.

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

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

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

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

Si resta in attesa di eventuali disposizioni e/o autorizzazione al fine di procedere al censimento e alla successiva operazione di stima del bene insistente al piano interrato, il quale non risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della superficie lorda di mq 67,80 e che, a parere del sottoscritto, ai sensi dell'art. 2912 del c.c. rientra nella massa pignorata.

Conclusioni.

Con la presente relazione, della quale fanno parte gli allegati indicati in calce, ritengo di aver assolto l'incarico ricevuto restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

San Calogero (VV), li 07.06.2019

Il C.T.U.
Geom. Domenico Pontoriero