

TRIBUNALE ORDINARIO DI VIBO VALENTIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Relativa alla Proc. Esec. Immob. N. 22/2017

Parti: [REDACTED]
Debitore: [REDACTED] e [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Valentina Di Leo

CTU: Arch. PANTANO Mariaconcetta

CONTIENE:

1. RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA E N. 16 ALLEGATI
2. DOCUMENTI DI TRASMISSIONE E CONSEGNA DELLA BOZZA DI PERIZIA PER EVENTUALI OSSERVAZIONI DELLE PARTI
3. ALLEGATO N. 17 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) CON RICEVUTE TRASMISSIONE REGIONE CALABRIA
4. ALLEGATO N. 18 VISURE IPOTECARIE AL 28.09.2017
5. ALLEGATO N. 19 VISURE ATTUALI
6. DOCUMENTI DI TRASMISSIONE E CONSEGNA DELLA PERIZIA ALLE PARTI

• PREMESSA

Con Comunicazione di Ordinanza del 08/06/2017 la sottoscritta Architetto PANTANO Mariaconcetta, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Vibo Valentia al n. 322 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione al procedimento in epigrafe.

Il giorno 09/06/2017, si è recata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia per accettare l'incarico dando luogo contestualmente al giuramento di rito. Il Giudice comunicava i quesiti specifici di consulenza così formulati:

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allagata 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 actualità catastale, eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art. 567 c.p.c.

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

3. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
4. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specifici 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 meritis causa non trascritti;
5. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;
6. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi 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;
7. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - 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, servizi, uso, abitazione)
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
 - Esistenza di diritti demoziali (di superficie o servizi pubblici) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
8. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
9. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventualità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.
- Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.**
- Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378-01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione-permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.
- Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.**
10. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
11. 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 attuativo 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 22/01/2018 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
12. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e 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;**

13. 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;
14. 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;
15. indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
16. ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (tutemit, ecc.);
17. ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;
18. indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;
19. dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

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

• ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Il giorno 16.06.2017, previa "comunicazione di inizio operazioni peritali" alle parti, la sottoscritta si recava presso i luoghi in questione per effettuare i rilievi necessari ed assumere le opportune informazioni ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

In detto sopralluogo erano presenti:

- l'Avv. FUSCA Daniela custode del bene pignorato,
- i signori [REDACTED] e [REDACTED]

In maniera più dettagliata il sopralluogo effettuato è stato dettato dalla necessità di individuare meglio lo stato dei luoghi, attraverso il rilievo fotografico e l'acquisizione di documenti. Venivano effettuati, altresì, diversi accessi presso il comune di Soriano (22.06.2017 – 28.06.2017 - 12.07.2017 - 06.09.2017), presso l'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia

(21.06.2017 -22.06.2017 – 21.07.2017 – 04.09.2017) e l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (12.07.2017), per reperire la documentazione e la cartografia necessaria. In data 4 agosto 2017 previo contatto telefonico, alla presenza dei signori [REDACTED] veniva svolto un altro rilievo e acquisiti altri documenti. Alla fine di ogni sopralluogo è stato redatto apposito verbale (Allegato N. 1)

• QUESITO 1

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 allagate 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 planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art. 567 cpc.

In riferimento alle disposizioni generali di cui all'ex art. 567 c.p.c., la sottoscritta Arch. Marzocconetra Pantano, ha provveduto ad effettuare la verifica della completezza della documentazione ipocatastale allegata all'istanza di vendita (esecuzione immobiliare n. 22/2017) disposta dal "Creditore Procedente" [REDACTED] [REDACTED], rappresentato dall'Avv. Concetta GALATI, contro i signori [REDACTED] [REDACTED].

All'interno del fascicolo dell'esecuzione è stata allegata la certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 19.04.2017. Nella certificazione si evince che i beni interessati, ubicati nel comune di Sorianoello (VV) in via Nazionale n. 4 così distinti.

- 1) Terreno censito al N.C.T. al foglio n. 9 p.lla n. 238, qualità seminativo classe 3, superficie 64 mq, reddito dominicale euro 0,10 reddito agrario euro 0,06;
 - 2) Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio n. 9 p.lla n. 677, categoria A/2 classe unica, consistenza 10 vani, rendita euro 568,10;
- risultano intestati ai signori [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni. In particolare: il bene al punto 1) è pervenuto per acquisto dal signor [REDACTED], nato a

██████████ in forza dell'atto redatto dal Notaio Monteleone Giampiero in data 28.07.1997; l'immobile al punto 2) risulta pervenuto in seguito a edificazione su suolo già censito al NCT foglio 9 p.lla 677 ex 242 già 178-b, loro pervenuto in forza della sentenza di usucapione n. 66 emessa dal Tribunale di Vibo Valentia in data 5.05.1998 rep. 232 trascritta in data 13.12.2001 al nn° 27254/21944.

Per reperire i titoli di provenienza dei beni, necessari per la ricostruzione della storia degli immobili pignorati nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, la sottoscritta, in data 16/06/2017 in concomitanza del primo sopralluogo, ha chiesto direttamente al signor ██████ copia dei titoli, e in seguito, durante il secondo sopralluogo sono stati acquisiti.

Come già accennato, la sottoscritta C.T.U., si è recata più volte presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia e ha estratto le visure ipotecarie relative agli immobili in questione (Allegato N. 2). Dai riscontri effettuati, la documentazione ipotecaria è completa e idonea.

• QUESITO 2

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

La sottoscritta C.T.U. in data 13/06/2017, ha comunicato tramite raccomandata A/R al signor ██████ (debitore), e tramite PEC all'Avv. Gafati Concetta (legale di fiducia del creditore procedente) e all'avv. Fuscà Daniela (custode giudiziario), la data del 16/06/2017 giorno in cui si dava inizio alle operazioni peritali. (Allegato N. 3)

• QUESITO 3

PROVVEDA ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.

L'accesso è avvenuto con regolarità in data 16/06/2017, come da comunicazione inviata.

• QUESITO 4

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

Beni oggetto di pignoramento

Gli immobili interessati dal procedimento esecutivo sono ubicati nel comune di Soriano (VV), in località Fago Savini, alla via Nazionale S.S.182 delle Serre Calabre che collega Soriano Calabro a Serra San Bruno.

Sono distinti in: Corpo A) terreno censito al N.C.T. foglio 9 particella 238, qualità seminativo avente una superficie pari a 64 mq; Corpo B) fabbricato censito al N.C.E.U. foglio 9 particella 677, categoria A/2 consistenza di 10 vani e una rendita di euro 568,10. Vedi estratto di mappa, planimetrie e visure catastali (Allegato N. 4).

Risultano intestati ai signori [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Dati catastali attuali

Gli immobili sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, nel comune di Soriano in via Savini, specificatamente al:

- N.C.T. foglio n. 9 particella n. 238, qualità seminativo classe 3, superficie 64 mq, reddito dominicale euro 0,10 - reddito agrario euro 0,06. Dati derivanti da: atto pubblico del 28/07/1997 VENDITA n. 254.1/1998.
- N.C.E.U. foglio n. 9 particella n. 677, categoria A/2 classe unica, consistenza 10 vani, rendita euro 568,10. Dati derivanti da: costituzione n. 3744.1/2005 del 07/09/2005. Il fabbricato è stato costruito all'interno di un'area avente una superficie di 980 mq.

Catastralmente, la particella 677 deriva dalla soppressione della particella n. 242 come da accatastamento del fabbricato e presentazione del tipo mappale n. 50020 in data 30.08.2005.

Confini catastali

- 1) Il terreno individuato dalla particella 238 confina a nord con la strada statale S.S. 182 delle Serre Calabre, a sud-est-ovest con la particella 677 di proprietà dei signori [REDACTED]. È ubicato all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato distinto con la particella 677.
- 2) L'immobile censito alla particella 677 confina a nord con la particella 238 e la strada statale S.S. 182, a ovest e sud con la particella 176 di proprietà comunale, a est con la particella 697 di proprietà della signora [REDACTED].

L'intera proprietà ha la forma di un triangolo e rispecchia l'inserimento in mappa del frazionamento n. 2 del 1977 (Allegato N. 5).

Estremi dell'atto di pignoramento

Presso il Tribunale di Vibo Valentia. Atto giudiziario del 18/02/2017 n. Rep. 187. Verbale di pignoramento immobili a favore di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato - BCC del Vibonese Società Cooperativa, contro i signori [REDACTED] sugli immobili oggetto di procedura. Presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia, Nota di Trascrizione del 28/02/2017 R.G. 1079 - R.P. 910.

Estremi dell'atto di provenienza.

Il terreno al punto 1) è pervenuto tramite atto redatto dal Notaio Monteleone Giampiero in data 28.07.1997, registrato a Serra San Bruno il 18/08/1997 al n. 223 Serie I.V. trascritto in data 16.08.1997 ai numeri 15573/12924 R.G./R.P. (Allegato N. 6):

Il fabbricato al punto 2) insiste su un'area pervenuta in seguito alla sentenza civile di acquisto per usucapione n. 66 emessa dal Tribunale di Vibo Valentia in data 05.05.1998 rep. 232, trascritta in data 13.12.2001 ai nn° 27254/21944 (Allegato N. 7).

• QUESITO 5

PROVVEDA a fornire una sommaria descrizione del/i beni, previo necessario accesso.

UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati nella località Fago Savini, in zona periferica del territorio comunale di Sorianello, posti lungo la strada statale 182 delle Serre Calabre che collega, attraverso un percorso alquanto tortuoso, i centri abitati di Soriano Calabro e Sorianello al centro di Serra San Bruno. I beni, oggetto di pignoramento, delimitano con la chiesa di Cristo Redentore e l'area verde attrezzata comunale.

La località Fago Savini è una piccola frazione, distante circa due chilometri dal centro abitato di Sorianello, è provvista di esercizi commerciali, di attività artigianali tipiche della lavorazione del legno. Sono presenti la scuola materna e la scuola elementare, oltre la chiesa con annesso strutture sportive.

La zona è caratterizzata da fabbricati a più livelli, da case isolate con tipologia unifamiliare e da terreni coltivati ad orto, frutteti.

Individuazione aerea degli immobili nella località Savini



DESCRIZIONE DEL TERRENO (CORPO A - p.lla 238)

Il terreno "CORPO A" individuato dalla particella 238, sito in via Nazionale è giardino di pertinenza del fabbricato. L'accesso avviene dall'area di pertinenza del fabbricato censito alla particella 677. Infatti dai sopralluoghi effettuati risulta parte della corte del fabbricato, è delimitato all'interno del cortile da una recinzione realizzata con muretto e sovrastante ringhiera

in ferro. La sottoscritta C.T.U. ritiene opportuno stimare questo terreno come cortile di pertinenza del fabbricato.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO (CORPO B – p.lla 677)

Il fabbricato “**CORPO B**” individuato con la particella 677, ubicato in via Nazionale al n. 4, è posizionato all’interno di una corte estesa in parte adibita a giardino e spazi esclusivi e in parte ad area parcheggio. L’intera area è delimitata a est da un muro in cemento armato rivestito con piastrelle in gres, di confine con la particella 697, e sugli altri lati dalla recinzione (muro con sovrastante ringhiera in ferro). L’accesso avviene da via Nazionale SS 182, attraverso due cancelli in ferro lavorato, uno pedonale con sovrastante pensilina e l’altro carrabile scorrevole.

E’ composto da un unico corpo di fabbrica con due piani fuori terra e tetto di copertura a padiglione; la forma è a pianta rettangolare con due logge laterali, due logge sulla facciata principale, e una loggia centrale che al piano terra indica l’ingresso e al piano primo costituisce un’ampia terrazza.

Allo stato attuale il fabbricato, adibito a residenza, al piano terra ospita la zona giorno e al piano primo la zona notte; è completo nelle finiture e collegato alle reti principali comunali.

L’area esterna circostante il fabbricato è sistemata con percorsi di collegamento pedonale, alternati a verde giardino e ampio parcheggio.

Piano terra

L’accesso, orientato a ovest, elevato rispetto la quota del cortile, avviene da due rampe di scale composte da 4 gradini, che confluiscono nella loggia centrale, ospitante il portone d’ingresso e due finestre. Dall’ingresso, si accede ad un ampio salone in cui è inserita una scala a tenaglia molto spaziosa e rappresentativa; la scala con i gradini rivestiti in marmo granito, sormontata da un’imponente ringhiera in ferro lavorato, collega il piano terra al primo piano, e alla terrazza posta sul retro dell’edificio (lato est).

Sul salone, si affacciano due diversi ambienti attraverso due porte scorrevoli, sul lato sinistro si trova la cucina-soggiorno, sul lato destro lo studio, un corridoio disimpegno, due bagni e una lavanderia-stireria.

Dalla cucina, scendendo tre gradini si accede alla dispensa e al garage ospitante un piccolo bagno. All’interno del garage è ubicato l’inverter completo di quadro elettrico a servizio dell’impianto fotovoltaico installato sul tetto (falda a sud).

Al garage si accede anche dal cortile esterno attraverso un portone saracinesca (lato sud).

Piano primo

Il piano primo ospita un ampio disimpegno centrale con cucina soggiorno, individuali, attraverso due porte a due ante, due aree simmetriche destinate a zona notte. Ci sono quattro camere da letto, due doppia-matrimoniale, due singole e due bagni. Inoltre ci sono due terrazze, una posta sull'ingresso principale e l'altra sul retro (lato est).

Tutte le camere rispettano gli standard minimi dimensionali per le funzioni abitative cui sono destinati, e godono di illuminazione diretta tramite aperture finestrate sulle logge e sul cortile.

Sottotetto

Vi si accede da una scala a chiocciola in legno e ferro, posta nel soggiorno. E' adibita a deposito solo nella parte centrale, è illuminata naturalmente dai lucernari posti nel tetto di copertura. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento.

Corte e pertinenze

Comprende: all'ingresso, una zona pavimentata con betonelle in cemento destinata a parcheggio e percorso pedonale, e viale di accesso al garage (lato sud):

sul lato nord, una zona a giardino recinata con muretto e sovrastante ringhiera in ferro; lungo il perimetro ci sono le aiuole, con piccole siepi e alberi di alto fusto, delimitate da cordoli in mattoncini. L'intera corte è illuminata con lampade a pavimento, appoggiate su plinti in mattoni, all'interno delle aiuole.

Caratteristiche costruttive

La struttura portante è in cemento armato, costituita da telai in conglomerato cementizio armato poggianti su reticolo di travi reverse. gli orizzontamenti sono costituiti da solai misti in calcestruzzo armato e laterizi.

Murature esterne

Le pareti esterne di tamponatura sono in laterizio a cassa vuota con interposta camera d'aria.

Tramezzi interni

I tramezzi interni sono realizzati con laterizi forati allettati con malta cementizia.

Intonaci e tinteggiature

All'esterno l'edificio è in fase di completamento, uno zoccolino in piastrelle riveste le pareti perimetrali che sono solo intonacate con malta premiscelata a finitura liscia.

I prospetti sono finiti nelle riquadrature delle finestre e portefinestre, il solaio è segnato da marcapiano aggettante (terrazza principale). Sono presenti cornicioni di gronda sagomati in stile classico, che segnano il marcapiano sotto la terrazza, con canale di gronda, scossaline e pluviali

in alluminio anodizzato. Le facciate dell'edificio sono illuminate con lampade a muro, e lampade sospese nelle logge.

Le pareti interne sono tinteggiate con pittura effetto spugnato in differenti colori, e i soffitti sono evidenziati da fasce colorate e cornici in rilievo.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni sono del tipo con telaio e riquadrature in legno, le ante sono in legno massello, ad un'anta, a due ante e scorrevoli con pannelli a vetri colorati.

Gli infissi esterni sono in alluminio/legno con vetrocamera e avvolgibili esterne.

Pavimenti e battiscopa

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato di ottima qualità, con greche e decori nelle stanze zona giorno e zona notte. Le logge e terrazze esterne sono pavimentate in piastrelle di cotto con riquadrature in maiolica. I battiscopa sono abbinati alla tipologia dei pavimenti.

Bagni

Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltate e colorate di prima scelta, i soffitti sono tinteggiati con pittura colorata. Gli apparecchi igienico-sanitari sono in ceramica bianca di prima scelta con rubinetteria in acciaio. Sono completi di vaso, bidet, lavabo, piatto doccia, vasca e dell'arredo necessario.

Impianti tecnologici

Sono presenti i seguenti impianti, realizzati secondo le norme vigenti:

Impianto idrico con allaccio alla rete comunale, eseguito sottotraccia con tubazioni principali di acciaio zincato e rete di distribuzione ai piani in pvc;

Impianto fognario con allaccio alla rete comunale, realizzato con colonne verticali di scarico, e singole diramazioni di scarico e sifoni in pvc;

Impianto di riscaldamento radiante a pavimento, con collettori di distribuzione, alimentazione a gas GPL, e caldaia a condensazione, n. 2 serbatoi a GPL interrati con capacità ciascuno di 1750 litri. E' presente al piano terra, nel soggiorno, un termo-camino.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia con quadro generale al piano terra e quadri di comando ai singoli piani; Impianto di messa a terra con pozzetti ispezionabili;

Impianto telefonico con diramazione ai vani e impianto tv;

Impianto videocitofonico;

Impianto fotovoltaico per produzione di energia elettrica, di potenza 5 kWp, costituito da n. 23 pannelli [REDACTED]

Stato di conservazione

Dai documenti reperiti si deduce che l'immobile è stato terminato nel 2005 e quindi ha 12 anni. La sottoscritta C.T.U. rileva l'esigenza di effettuare alcune manutenzioni all'interno del cortile, sulla pavimentazione e le aiuole. Inoltre, sul soffitto interno al garage sono presenti grandi macchie di umidità e dilavamento, provocate dalle infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza esterna (lato est).

Dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, l'immobile, nel suo complesso, si trova in buono stato di conservazione ed in buone condizioni di manutenzione.

Di seguito la documentazione fotografica utile a comprendere meglio la descrizione dei beni.

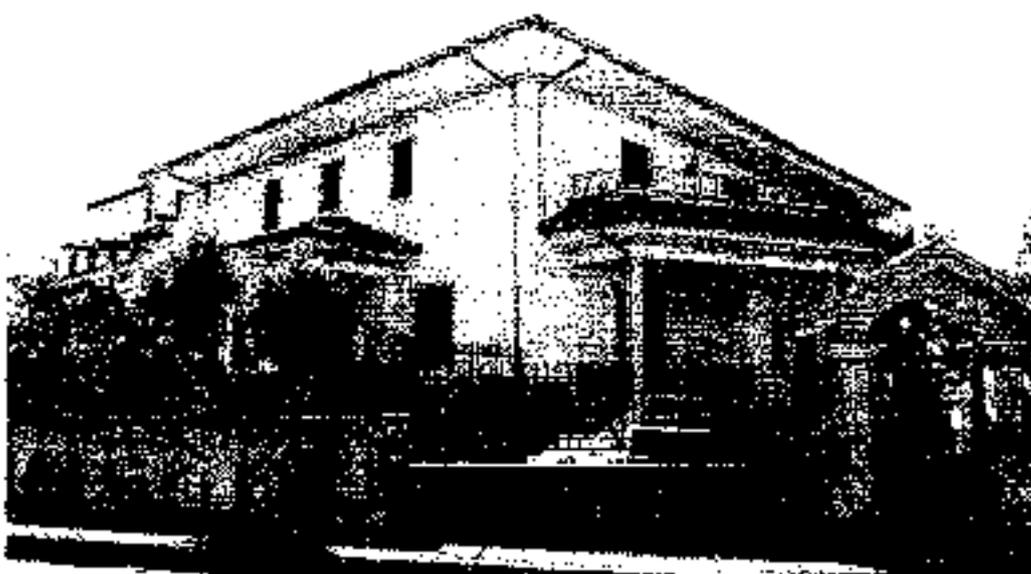


Fabbricato Corpo B p.lla 677

Prospetto lato nord – SS 182



Area di pertinenza lato nord - giardino (Corpo A p.lla 238)



Fabbricato

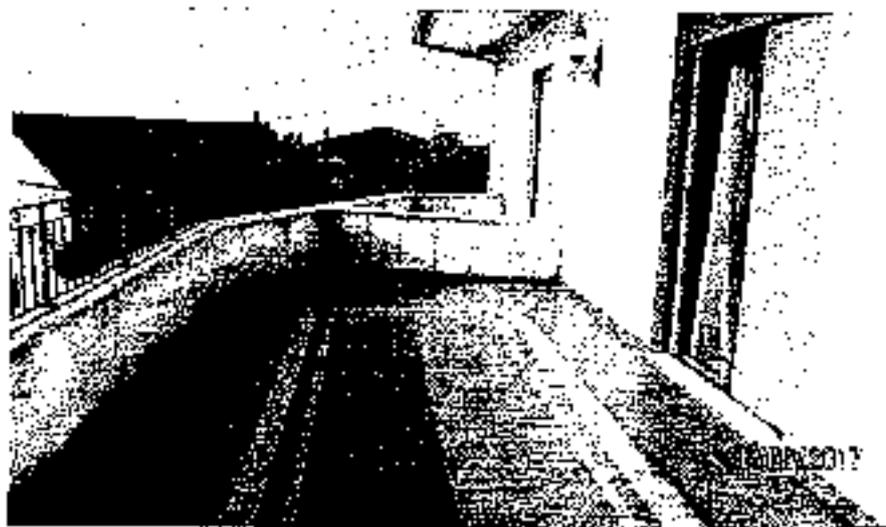
Prospetto lato nord ovest - ingresso pedonale



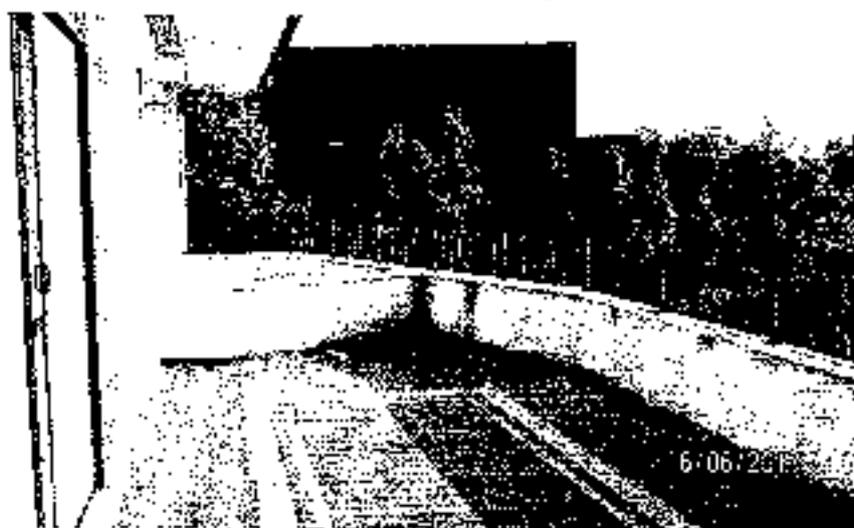
Fabbricato
Prospetto lato sud



Fabbricato
Prospetto principale lato ovest



Terrazza prospetto principale



Cortile vista sud - ingresso garage



Cancelii d'ingresso – via Nazionale 5S 182



Terrazza lato est





Terrazza lato est – muro confine p.lla 697

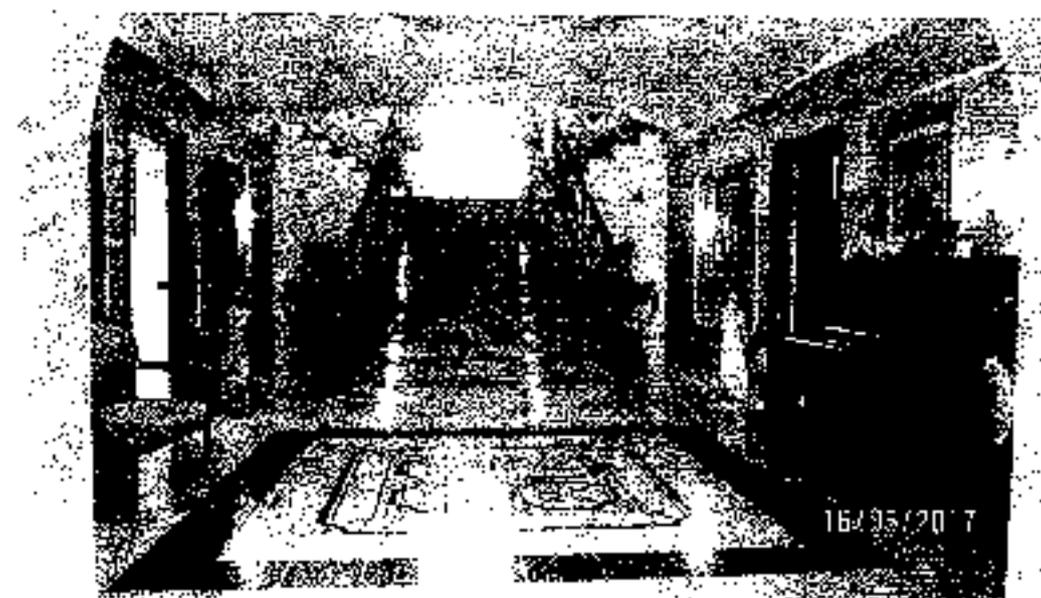


Giardino A p.lla 238 – vista dalla terrazza

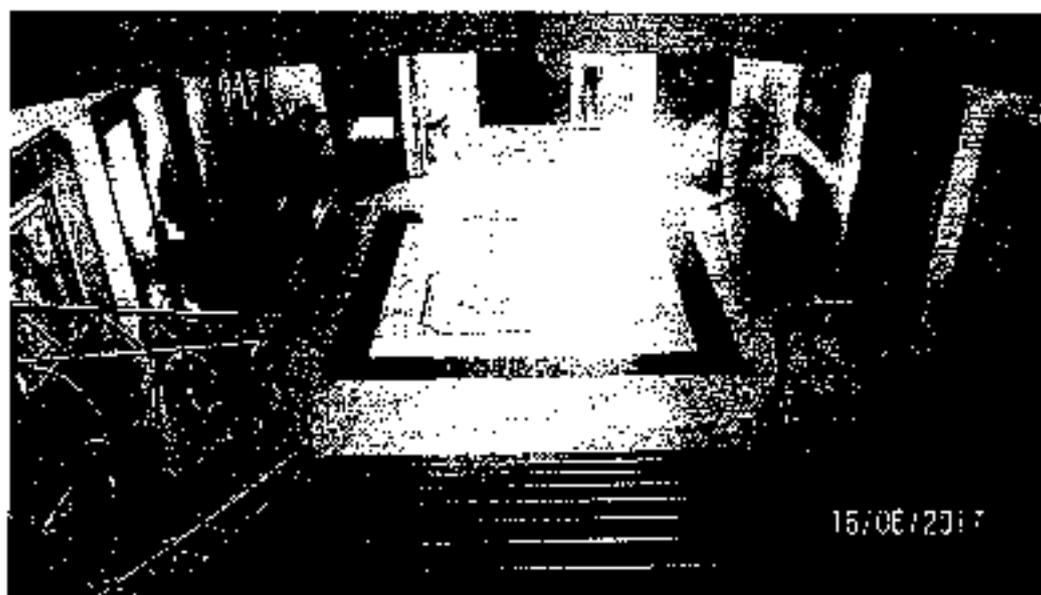
Rilievo fotografico interno
Fabbricato Corpo B – Piano Terra



Ingresso



Salone – scala



Salone
Vista dalla scala verso l'ingresso



Soggiorno



Cucina



Garage



Bagno



Dispensa



Garage



Studio



Corridoio

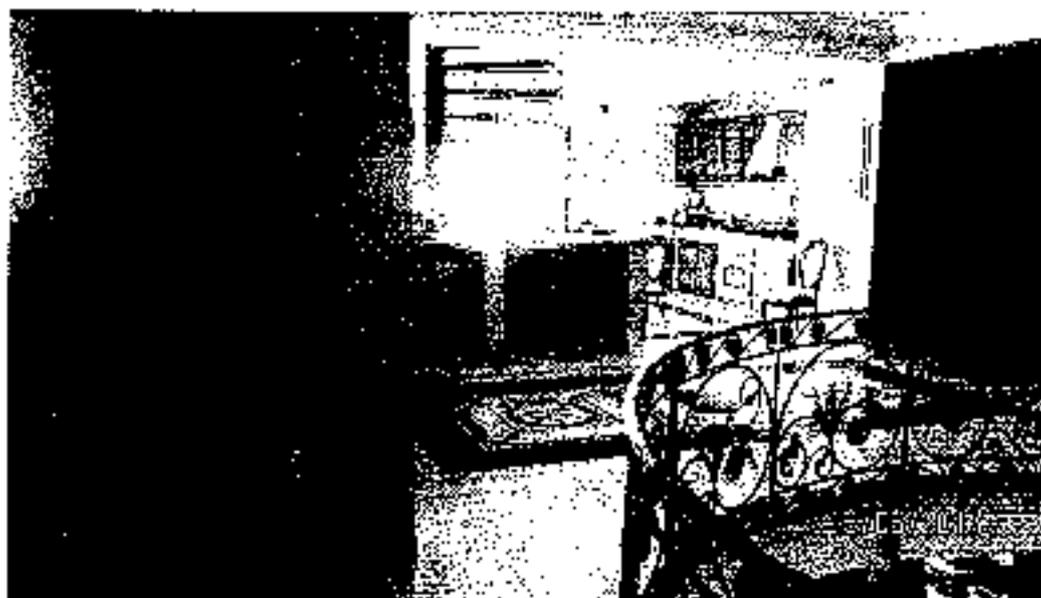


Bagno

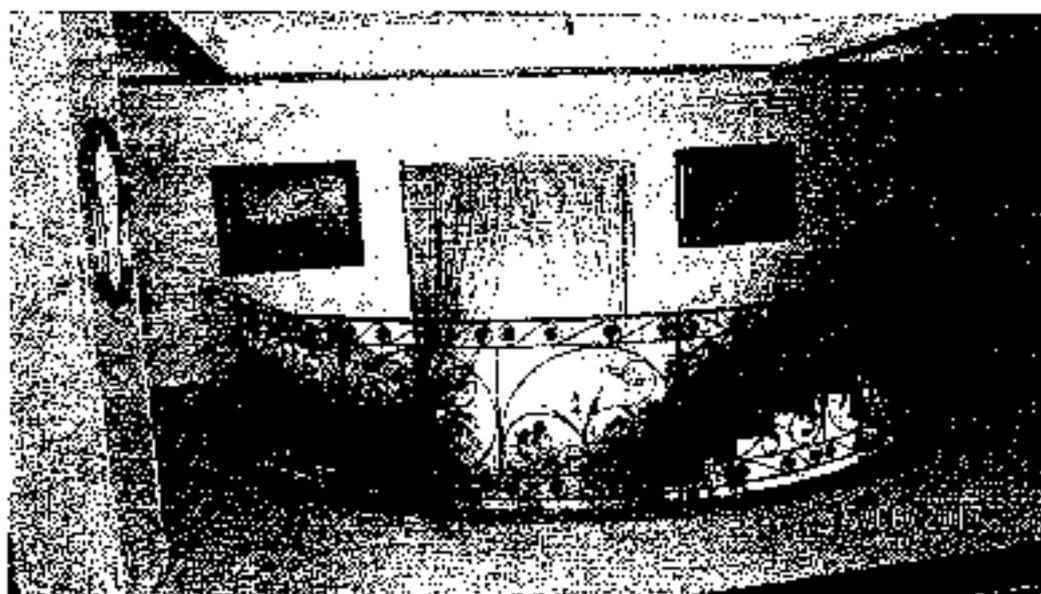


Lavanderia - stiteria

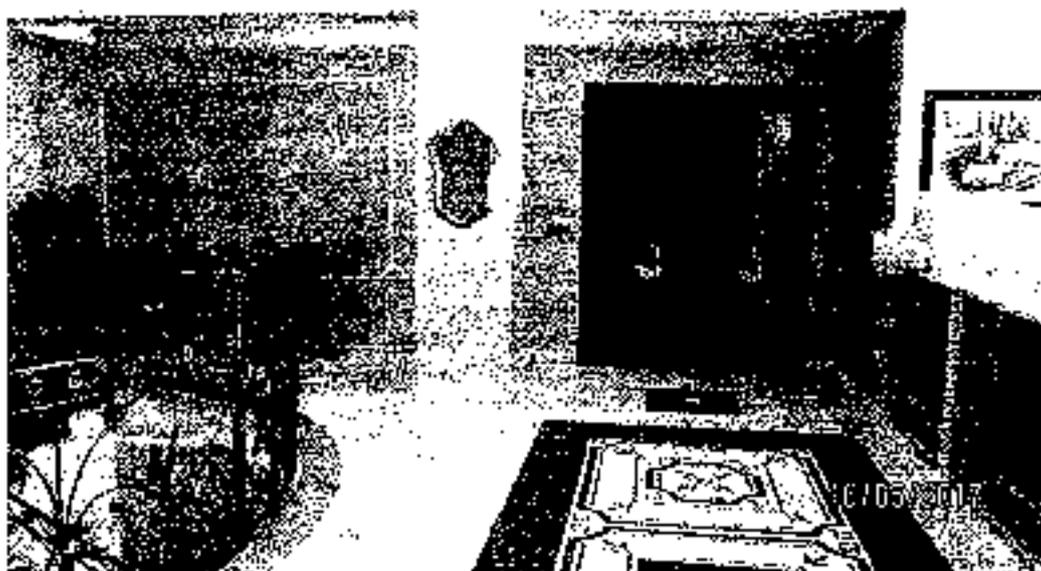
Piano primo



Soggiorno-cucina



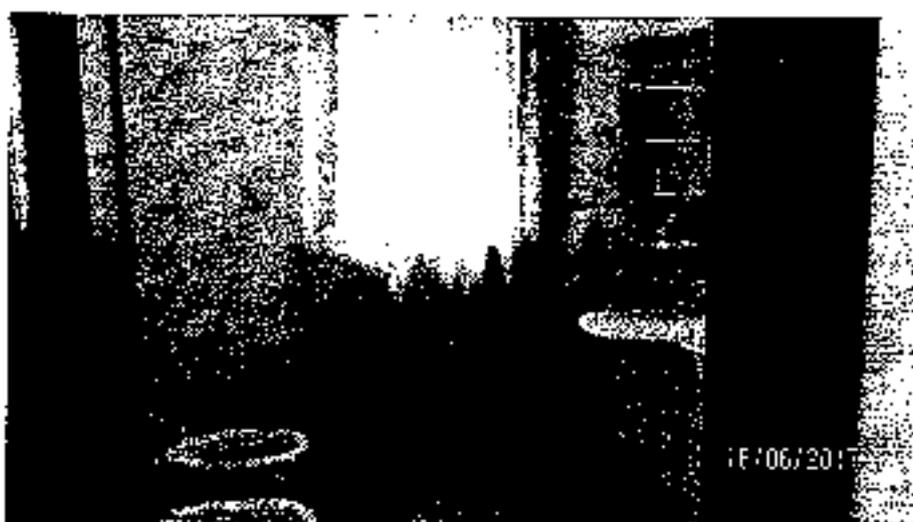
Scala – particolare ringhiera



Ingresso alla zona notte



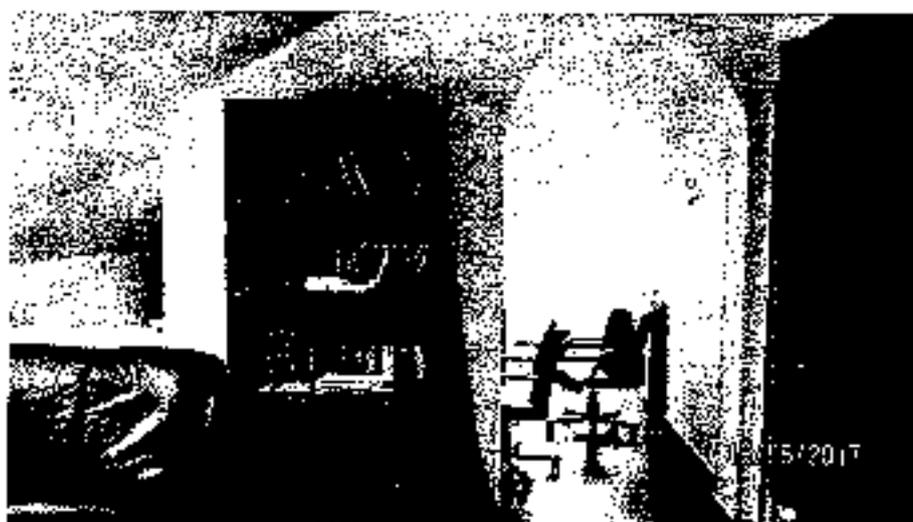
Camera da letto e bagni





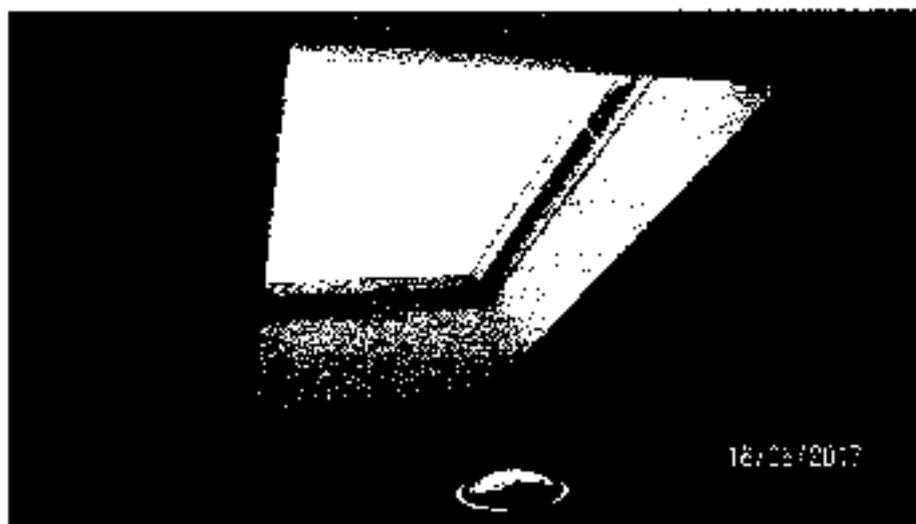


Scala di accesso al sottotetto



Sottotetto





Lucernario su scala a chiocciola



Particolare tetto e pannelli fotovoltaico



• QUESITO 6

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

Da quanto potuto constatare durante i sopralluoghi, nonché da quanto riferito alla sottoscritta

C.T.E. da signor ██████████, i beni sono occupati e abitati dalla famiglia ██████████.

Non vi sono contratti di locazione aventi data anteriore al pignoramento, né se ne sono riscontrati il giorno del sopralluogo.

• QUESITO 7

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

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

Da quanto è stato possibile accertare, si può sostenere che non risultano, allo stato attuale, particolari formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili, che resteranno a carico dell'acquirente. Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Soriano, gli immobili oggetto di perizia non sono gravati da vincoli storici, culturali, archeologici e da nessun tipo di vincolo.

• QUESITO 8

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

Dalla consultazione degli atti presenti nel fascicolo della procedura e dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, sui beni oggetto di pignoramento esistono le seguenti formalità.

ISCRIZIONI CONTRO

- **Iscrizione del 03/10/2006 R.P. 1006 - R.G. 7457**, derivante da atto di mutuo redatto dal notaio TIGIANI Maria Stella rep. 4554/20145 del 29/09/2006. Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] iscritta sui beni oggetto di procedura ubicati in Sorianoello in località Savini e precisamente: terreno individuato al N.C.T. al foglio 9 particella 238, consistenza centiare 64, fabbricato censito al N. C.E.U. al foglio 9 particella 677, categoria A/2 consistenza 10 vani. Mutuo di euro 70.000,00, durata anni 10.
- **Iscrizione del 10/11/2008 R.P. 983 - R.G. 7134**, derivante da atto di mutuo redatto dal notaio PALERMO Maria rep. 924/621 del 06/11/2008. Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], iscritta sui beni oggetto di procedura ubicati in Sorianoello in località Savini e precisamente: terreno individuato al N.C.T. al foglio 9 particella 238, consistenza centiare 64; fabbricato censito al N. C.E.U. al foglio 9 particella 677, categoria A/2 consistenza 10 vani. Mutuo di euro 170.000,00, durata anni 20.
- **Iscrizione del 07/02/2011 R.P. 255 - R.G. 788**, derivante da atto di mutuo redatto dal notaio PALERMO Maria rep. 2189/1524 del 03-02/2011. Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito euro 200.000,00 della durata di 2 anni.

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Trascrizione del 28/02/2017 R.P. 910 - R.G. 1079**, derivante da pignoramento del 18/02-2017 Rep. 187. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili oggetto di procedura.

I costi per la cancellazione delle ipoteche volontarie, che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, salvo ulteriori particolari situazioni.

risultano pari a **euro 105,00** (€ 35,00 x 3). I costi relativi alla cancellazione della Trascrizione Contro, che sarà cancellata o comunque non sarà opponibile all'acquirente al momento della vendita, salvo ulteriori particolari situazioni, sono pari a **euro 294,00** dalla somma delle seguenti imposte:

imposta ipotecaria: € 200,00,

imposta di bollo: € 59,00,

tassa ipotecaria: € 35,00.

La somma complessiva è di euro 399,00.

• **QUESITO 9**

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

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

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

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

• **CONFORMITA' URBANISTICA**

DESTINAZIONE URBANISTICA

Terreno censito al foglio 9 particella 238

A seguito di accesso presso l'Ufficio Tecnico del comune di Soriano e previa richiesta in data 12.07.2017 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno.

Di seguito si riporta la destinazione prevista dal vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 14700/2003 (Allegato N. 8):

- il terreno censito al foglio 9 particella 238 ricade interamente in **zona C1 di Espansione Residenziale** con indice di fabbricabilità territoriale dello 0,9 mc/mq.

Come si evince dal progetto autorizzato con concessione edilizia n. 5/2002, rilasciata dal comune di Sorianoello, la superficie del terreno (sommata all'area della p.lla 242) è stata utilizzata per la costruzione del fabbricato (Corpo B p.lla 677).

CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE

Immobile censito al foglio 9 particella 677

Dalle verifiche di conformità urbanistica effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sorianoello per l'immobile in epigrafe è stato rilasciato il seguente titolo abilitativo:

Concessione Edilizia n. 5/2002 del 25/06/2002, rilasciata al signor ██████████ per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione a due piani fuori terra.

Non risulta emesso, per tale unità immobiliare, il certificato di agibilità.

Di seguito sono riportati in maniera dettagliata i titoli e le autorizzazioni:

- Per questo immobile il Comune di Sorianoello, in data 25/06/2002 ha rilasciato al signor ██████████ ██████████ la **concessione edilizia n. 5/2002** per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione a due piani fuori terra (da edificare su terreno censito al foglio n. 9 mappale 238 e 242, in località Savini) (Allegato N. 9).

- In data 04/06/2002 con protocollo n. 1002 veniva trasmessa al comune di Sorianoello l'**Attestazione di Deposito Progetto presso la Regione Calabria** Dipartimento LL.PP. ed Acque Servizio Tecnico Decentrato per la Provincia di Vibo Valentia (pratica N. 020346 prot. N. 1252) relativa al progetto approvato con concessione edilizia n. 5/2002 (Allegato N. 10).

- In data 26/07/2002 con protocollo n. 1404 veniva trasmesso al comune di Sorianoello l'**inizio dei lavori** relativo al progetto approvato con concessione edilizia n. 5/2002 (Allegato N. 11).

- In data 26/09/2005 con protocollo n. 3717 veniva rilasciata copia della **relazione di collaudo statico** (legge 5/11/1971 n. 1086) depositata presso la Regione Calabria Dipartimento LL.PP. ed Acque, Servizio Tecnico Decentrato per la Provincia di Vibo Valentia, redatta dall'ing. Manno Giuseppe relativa al progetto approvato con concessione edilizia n. 5/2002 (Allegato N. 12).

Come già relazionato, il fabbricato con struttura in cemento armato, completamente finito a civile abitazione è costituito da due piani fuori terra e sovrastante sottotetto non abitabile.

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto (Allegato N.13) e il rilievo eseguito, sono state notate delle difformità edilizie che riguardano il piano terra, il piano primo e il sottotetto dell'edificio (Allegato N. 14 -15).

Tra gli elaborati di progetto per la concessione edilizia, il sottotetto non è stato inserito: considerata l'altezza interna utile media pari a 2.00 metri, si ritiene il sottotetto non abitabile. Le difformità al sottotetto sono: una superficie (attualmente usata a deposito) di mq 26.40 e cubatura di mc 56,75 (mq 26.40xh2.15m).

Le difformità al piano terra sono le seguenti:

diversa distribuzione degli spazi interni:

aumento dell'area destinata all'ingresso dell'edificio, con maggiore superficie pari a mq 7.20 e maggiore volumetria di mc 22.30 (mq7.20 x h3.10m).

Le difformità riscontrate al piano primo sono le seguenti:

aumento degli spazi nelle camere da letto (lato est) con una maggiore superficie di mq 13.00,

aumento dell'area destinata a cucina/soggiorno con maggiore superficie di mq 8.60,

e di conseguenza una maggiore volumetria pari a mc 68.00 (mq21.60 x h3.15m).

Riepilogando:

la superficie residenziale da sanare è pari a mq 55.20 e la volumetria di mc 147,00.

Per le difformità edilizie riscontrate si dovrà procedere alla regolarizzazione con apposita pratica edilizia in accertamento di conformità, (SCIA in sanatoria), con relative sanzioni amministrative, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 artt. 31-36-37.

Per ottenere l'eventuale nuovo assenso edilizio in sanatoria, sarà necessario affrontare dei costi, (oneri concessori, diritti comunali, sanzione, competenze tecniche), che si stimano pari a euro 2000,00 (euro duemila/00).

Da riscontri eseguiti risulta la regolarità strutturale dell'intera costruzione in cemento armato.

• CONFORMITA' CATASTALE

Dall'esame della documentazione esaminata, e durante il sopralluogo effettuato nel fabbricato, sito in via Nazionale, si sono riscontrate alcune difformità fra lo stato di fatto e quanto evidenziato nelle planimetrie catastali. Sulla scorta del frazionamento dei terreni n. 2 del 1977 acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia si deduce che esiste uno sconfinamento su proprietà altrui. Infatti la linea di confine catastale della particella 677 sul lato est non corrisponde alla linea attuale (Allegato N. 16). Di seguito viene illustrato per punti quanto accertato:

- Con l'inserimento al catasto urbano del fabbricato, ultimato nel 2005, è stato redatto il tipo mappale n. 50020/2005, confermando in mappa la forma della p.la 242 (frazionamento

catastale n. 2/1977); con l'ultimazione lavori non si è proceduto all'inserimento in mappa della nuova sagoma dell'area di pertinenza del terreno.

- Si nota la difformità lungo il confine posto a est (limite di proprietà con la p.lla 697), infatti il confine viene individuato dal muro in cemento armato, parte integrante della costruzione, come da progetto autorizzato (Allegato N. 13).
- Una porzione di terreno della particella 677 di proprietà dei signori ██████████ ricade all'interno del terreno di proprietà della signora ██████████ - particella 697 (allegato...);
- Una porzione di terreno della particella 697 di proprietà della signora ██████████ ricade all'interno della corte della particella 677 di proprietà dei signori ██████████

Diversa distribuzione interna: al piano terra ci sono due vani adibiti a deposito e bagno oltre disimpegno con accesso sia dal locale garage che dalla cucina, n. 2 finestre sulla facciata posta a nord; n. 2 finestre sulla facciata principale poste all'ingresso.

Nella planimetria catastale esiste solo il locale dispensa con n. 1 finestra.

Visto lo sconfinamento in altra proprietà, al fine di risolvere tale irregolarità e poter procedere ad un atto di compravendita si dovrà eseguire una perizia dei confini con nuovo frazionamento,

nuovo accatastamento e di conseguenza atto notarile. Si riportano per punti le variazioni catastali:

1. frazionamento con costituzione di due particelle.
2. elaborazione docfa (dichiarazione fabbricato urbano) per l'attribuzione ditta catastale e costituzione di porzione di unità immobiliare urbana (u.i.u.).

Redazione di atto notarile per la permuta delle stesse porzioni.

Per definire l'esatta consistenza catastale con quella reale si dovrà procedere alla fusione delle porzioni (u.i.u.) con le rispettive particelle censite al catasto fabbricato (677- 697).

Prima del decreto di trasferimento occorre provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali, pertanto si prevede una stima dei costi data dalla somma delle spese catastali e dell'onorario professionale per un totale di euro 4.300,00 (euro quattromilatrecento).

Inoltre si è riscontrata la non corrispondenza fra la toponomastica indicata negli archivi catastali (via Savini) e la toponomastica attuale del fabbricato (via Nazionale n. 4).

• QUESITO 10

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

Vedi Quesito 9.

• QUESITO 11

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

- c) 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;
- d) 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.

Per il fabbricato interessato dal pignoramento non esiste alcun certificato energetico. La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a incaricare l'ing. Pantano Francesco, del rilascio del medesimo attestato. Il fabbricato risulta essere in classe energetica D.

Si riportano, nell'Allegato N. 17, l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e le ricevute d'invio alla Regione Calabria.

Per quanto riguarda i certificati di conformità relativi agli impianti eseguiti nell'edificio, si precisa che l'attuale proprietario, previa richiesta non è stato in grado di fornire alcun documento. Solamente per l'impianto fotovoltaico ha fornito copia del contratto stipulato con la ditta installatrice, con indicazione della potenza, della tipologia dei pannelli e dell'inverter.

• QUESITO 12

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

Si ritiene che gli immobili pignorati, fabbricato (Corpo B particella 677) con relativa pertinenza, e terreno (Corpo A particella 238) rappresentano un unico lotto. Per cui la sottoscritta C.T.U. procede alla stima dell'intero esprimendo completamente il giudizio di indivisibilità.

BENI PIGNORATI	SUPERFICIE COPERTA in mq
CORPO A - p.lla 238	
GIARDINO	64,00
CORPO B - p.lla 677	
FABBRICATO	353,00
CORTILE - PARCHEGGIO	980,00
GIARDINO A + CORTILE B	1044,00
A DETRARRE FABBRICATO CORPO B	
GIARDINO + CORTILE	691,00

DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa in cui viene specificata, per l'intero fabbricato (Corpo B), la destinazione, il piano e le superfici utili espresse in metri quadri:

Destinazioni	Terza	Piano	
		Primo	Sottotetto
Ingresso	12,50		
Salire- scala	49,20		
Cucina soggiorno	59,80	59,00	
Studio	17,50		
Corridoio	8,80	7,40	
Bagni	17,75	13,00	
Lavanderia	14,20		
Camera letto		78,80	
Garage	64,75		
Dispensa - bagno	12,20		
Deposito			97,00
Logge laterali	16,50		
Loggia centrale	19,40		
Loggia ingresso	13,30		
Terrazze		120,30	

Prendendo a riferimento i parametri indicati dalle seguenti norme: Norma UNI EN 15733/2011, Norma UNI 10750/2005, D.P.R. 138/1998, Legge Equo Canone n. 392/1978. Nel prospetto che segue, sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio:

PIANO TERRA (compreso cortile) mq 372,90			
DESTINAZIONE	Superficie in mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale in mq
Vani di Abitazione	202,80	100%	202,80
Garage	85,90	50%	42,95
Logge ingresso	34,50	40%	13,80
Logge laterali	24,30	40%	9,70
PIANO TERRA mq 269,25			
Cortile - parcheggio	691,00	15%	103,65
PIANO PRIMO mq 211,00			
DESTINAZIONE	Superficie in mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale in mq
Vani di Abitazione	179,70	100%	179,70
Terrazza ingresso	38,50	25%	9,60
Terrazza lato est	86,70	25%	21,70
SOTTOTETTO NON ABITABILE mq 38,50			
DESTINAZIONE	Superficie in mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale in mq
Deposito	110,00	35%	38,50
SUP. COMMERCIALE TOTALE		Mq 622,40	

La superficie considerata ai fini dell'applicazione del metodo di stima è la superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la sommatoria della superficie lorda dell'unità immobiliare e delle superfici accessorie omogeneizzate, intendendo per superficie lorda la superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali, mentre per superfici accessorie omogeneizzate la superficie delle pertinenze di uso esclusivo. Nel caso in esame la superficie del cortile (691 mq), secondo quanto indicato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" per la rilevazione dei dati del Osservatorio del Mercato Immobiliare, "giardino e aree scoperte a verde", ha un Coefficiente di omogeneizzazione superficiale pari al 15%.

CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Sono stati adottati due sistemi di determinazione, stima sintetica e stima analitica.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- analisi della zona dove è ubicato l'immobile,
- analisi dell'edificio e delle unità immobiliari,
- stato di manutenzione e conservazione,
- consistenza, impianti,
- situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Questi elementi in comparazione con alcuni documenti ufficiali, ed effettuata un'attenta ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

E' stato applicato il metodo comparativo determinando:

- il valore dell'immobile per unità di superficie; tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima, quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio, caratteristiche estrinseche.

Il criterio di stima sintetico-comparativo prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di unità immobiliari similari a quelle in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche dell'intero fabbricato, della ubicazione, della esposizione, delle qualità specifiche, dell'epoca di costruzione, delle condizioni di manutenzione e conservazione, caratteristiche tutte descritte in precedenza, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare.

Vista la realtà territoriale e la mancanza, di un mercato immobiliare particolarmente attivo, si è proceduto in primo luogo al reperimento di valutazioni inerenti immobili di caratteristiche più prossime a quelle in esame. Purtroppo dalle agenzie immobiliari presenti nel territorio vibonese, la sottoscritta C.F.U. non ha avuto nessun riferimento sui prezzi di mercato e compravendite di immobili simili ubicati nella stessa zona, o in prossimità. Pertanto sono stati consultati i valori forniti dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Vibo Valentia, adottando gli opportuni coefficienti correttivi di merito.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata fatta una valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di

addiventare al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.
 Dalla banca dati, per la zona extraurbana zona agricola di Sorianoello sono disponibili le seguenti quotazioni: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA
Comune: SORIANELLO
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA
Codice di zona: R2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Res. derziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	385	L	1	1,5	1

In base alle tipologie previste dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, si è scelto di assimilare l'abitazione, oggetto di stima, come "ville e villini", nella zona centrale del Comune di Sorianoello.

Tali unità abitative sono contraddistinte dai valori unitari minimi e massimi sotto riportati :

Valore Unitario Minimo = € 530,00 Valore

Unitario Massimo = € 710,00

Di seguito, il valore per la zona centrale di Sorianoello, per fabbricati in stato conservativo normale. Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA
Comune: SORIANELLO
Fascia/zona: Centrale/VIA MULLATI, M. BIANCHI, VITTORIO EMANUELE III, G. GARIBOLDI
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	415	490	L	1,7	2	L
Ville e Villini	NORMALE	530	710	L	2,3	3	L

Riepilogando si ha valore medio: $530 + 710 = 1240/2 = 620$ €/mq (media dei valori di mercato).

A suddetto valore si applica un coefficiente correttivo del 50% in aumento, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo stato conservativo, la posizione, l'esposizione, l'anno di costruzione, le finiture, gli impianti.

Il valore di mercato applicabile risulta quindi: $620 + 50\% = 930$ €/mq.

$S =$ consistenza (superficie commerciale) = mq 622,40

Il valore dell'immobile risulta:

$V_i = S \times V_m = \text{mq } 622,40 \times \text{€/mq } 930 = \text{€ } 578.832,00.$

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Nella fattispecie, alla luce di tutti i fattori sopra elencati e delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, si stima congruo un valore unitario di 710 €/mq, pari al valore max delle quotazioni fornite dall'OMI.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico, idrico e fognario collegati alla rete comunale. I vari ambienti del fabbricato si presentano in buono stato di conservazione come pure le strutture portanti.

Allo stato attuale gli interventi prioritari per migliorare l'abitabilità dell'edificio sono:

eliminazione delle infiltrazioni d'acqua all'interno del solaio nel vano garage, con interventi di ripristino all'esterno sulla terrazza posta a lato est.

Il valore reale viene calcolato con la seguente formula:

$$Vr = Sc \times Vu \times Cm$$

Vr = valore reale espresso in €

Sc = superficie commerciale espressa in mq

Vu = valore unitario commerciale espresso in €/mq

Cm = coefficiente di merito espresso in %

$$Vr = 622,40 \times 710,00 \times 1,30$$

$$Vr = \text{€ } 574.475,20$$

Di seguito la tabella con i coefficienti di merito assegnati all'immobile, in virtù delle caratteristiche intrinseche, della posizione e del periodo della costruzione.

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	CASA SINGOLA	1,04
VETUSTA	DA 10 A 20 ANN.	1,00
FINITURE	SIGNORILI	1,05
MANUTENZIONE	BUONA	1,03
ASCENSORE	ASSENTE	0,95
SERVIZI IGIENICI	DOPPIO	1,00
RISCALDAMENTO	AUTONOMO	1,05
FOTOVOLTAICO	PRESENTE	1,05
INFISSI ESTERNI	TAPPARELLE	1,00
FINISTRATURE	DOPPI VETR	1,00
SPAZI COMUNI	CORTILE	1,02
PARCHEGGIO COMUNE	POSTO AUTO PER 3	1,04
ESPOSIZIONE	PANORAMICA	1,05
COEFFICIENTE GLOBALE		1,30

STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti gli stessi fattori elencati in precedenza (superficie, tipologia costruttiva, grado di conservazione...), che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$ occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario) e il saggio di capitalizzazione (r).

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, imposte locali, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfaitariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, considerando i parametri dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Sorianoello, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Considerando il prezzo max in affitto pari a €/mq 3,00 mese, quale parametro verrà usata la superficie, e quindi un reddito di mq 622,49 x €/mq 3,00 mese = € 1.867,20

Reddito lordo annuo complessivo $R_{lt} = € 1.867,20 \times 12 = € 22.406,40$

Calcolo $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

$Bf = € 22.406,40 - 20\% = 17.925,12$

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Considerando un saggio di capitalizzazione pari al 2%, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Valore complessivo $V = Bf / r = € 17.925,12 / 0,02 = € 896.256,00$

Dai valori di stima desunti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$(€ 578.832,00 + € 574.475,20 + € 896.256,00) = € 683.187,75$

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, per 1/1 dell'intero, risulta pari a € 680.000,00 (diconsi euro seicentottantamila/00).

Al suddetto complessivo valore vanno sottratte le seguenti somme:

1. spese per Sanatoria edilizia € 2.000,00
2. spese per variazione catastale € 4.300,00
3. spese per cancellazione trascrizione e iscrizioni € 399,00

Di conseguenza il valore commerciale del bene è pari a € 673.301,00.

• **QUESITO 13**

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.

I beni interessati non fanno parte di alcun condominio, pertanto non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione.

• **QUESITO 14**

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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 28.09.2017 (Allegato N. 18), relativamente ai beni oggetto di perizia, sono confermate le seguenti formalità:

- **Iscrizione del 03/10/2006 R.P. 1006 - R.G. 7457**, derivante da atto di mutuo redatto dal notaio TIGANI Maria Stella rep. 4554/20145 del 29/09/2006. Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- **Iscrizione del 10/11/2008 R.P. 983 - R.G. 7134**, derivante da atto di mutuo redatto dal notaio PALERMO Maria rep. 924/621 del 06/11/2008. Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- **Iscrizione del 07/02/2011 R.P. 255 - R.G. 788**, derivante da atto di mutuo redatto dal notaio PALERMO Maria rep. 2189/1524 del 03/02/2011. Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito.
- **Trascrizione del 28/02/2017 R.P. 910 - R.G. 1079**, derivante da pignoramento del 18/02/2017 Rep. 187. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di [REDACTED] contro i signori [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili oggetto di procedura.

• **QUESITO 15**

Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

Per la voltura dei beni all'aggiudicatario, sono necessari i riferimenti catastali e gli estremi dell'atto di pignoramento.

I dati catastali attuali degli immobili sono:

via Savini snc, Comune di Soriano, provincia di Vibo Valentia (Allegato N. 19).

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
9	238	seminativo	5	64 mq	Euro 0,10	Euro 0,06

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	677	A/2	U	10 vani	568,10

Intestatari:

██████████, nato a ██████████ il ██████████, proprietà per l'1 in regime di comunione dei beni.

Estremi dell'atto di pignoramento:

Pignoramento del 18/02/2017 Rep. 187, formulato da ██████████

██████████ ██████████ rappresentata dal legale
Avv. GALATI Concetta.

Sarà necessario effettuare la variazione catastale prima del decreto di trasferimento.

• **QUESITO 16**

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.).

Per i beni pignorati, non si dovrà effettuare smaltimento di qualsiasi natura o materiale.

- **Iscrizione del 10/11/2008 R.P. 983 – R.G. 7134**, derivante da atto di mutuo redatto dal notaio PALERMO Maria rep. 924/621 del 06/11/2008. Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Maierato Società Cooperativa con sede in Maierato (VV), contro [REDACTED]
[REDACTED]
Esercita sui beni oggetto di procedura ubicati in Sorianoello in località Savini e precisamente:
terreno individuato al N.C.T. al foglio 9 particella 238, consistenza centiare 64;
fabbricato censito al N. C.E.U. al foglio 9 particella 677, categoria A/2 consistenza 10 vani. Mutuo di euro 70.000,00, durata anni 20.
- **Iscrizione del 07/02/2011 R.P. 255 – R.G. 788**, derivante da atto di mutuo redatto dal notaio PALERMO Maria rep. 2189/1524 del 03/02/2011. Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di apertura di credito euro 200.000,00 della durata di 2 anni.

TRASCRIZIONI CONTRO

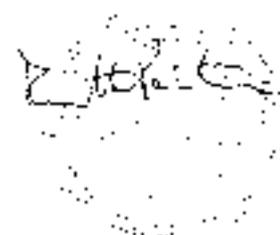
- **Trascrizione del 28/02/2017 R.P. 910 – R.G. 1079**, derivante da pignoramento del 18/02/2017 Rep. 187. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato – BCC del Vibonese soc. coop., contro i [REDACTED] sugli immobili oggetto di procedura.

I costi per la cancellazione delle ipoteche volontarie, che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, salvo ulteriori particolari situazioni, risultano pari a euro **140,00** (€ 35,00 x 4). I costi relativi alla cancellazione della Trascrizione Contro, che sarà cancellata o comunque non sarà opponibile all'acquirente al momento della vendita, salvo ulteriori particolari situazioni, sono pari a euro **294,00** dalla somma delle seguenti imposte: imposta ipotecaria: € 200,00, imposta di bollo: € 59,00, tassa ipotecaria: € 35,00. **La somma complessiva è di euro 434,00.**

Vibo Valentia 02.10.2017

In fede

Arch. Mariacconcetta Pantano



Arch. Mariacconcetta Pantano
Via G. Gierechi n. 3, Vibo Valentia
Tel. 3495391663
Pec: mariacconcetta.pantano@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VIBO VALENTIA
SEZIONE ESECUZIONIIMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Relativa alla Proc. Esec. Immob. N. 22/2017

Parti: [REDACTED]
Debitore: [REDACTED]

.....
Giudice dell'esecuzione: Dott. Mario MIELE

.....
CTU: Arch. MariacconcettaPANTANO

CONTIENE:

RISPOSTA AL QUESITO DEL G.E. - UDIENZA DEL 16/04/2019.

La sottoscritta C.T.U., trascrive quanto disposto dal Giudice nel VERBALE DI UDIENZA del 16/04/2019:

Il G.E. dispone che il CTU quantifichi e detragga le somme occorrenti per la variazione catastale che saranno poste a carico dell'eventuale aggiudicatario, quantifichi la indennità di occupazione dell'immobile. Rilevato che il debitore esecutato ha versato solo la somma di € 200.00, invece dei 300.00 euro disposti dal Giudice a titolo di occupazione.

La presente è una relazione integrativa alla perizia (depositata in data 2 ottobre 2017), relativa alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di procedura.

I. PREMESSA

Gli immobili interessati dal procedimento esecutivo sono ubicati nel comune di Soriano Calabro (VV), in località Fago Savini, alla via Nazionale S.S.182 delle Serre Calabre che collega Soriano Calabro a Serra San Bruno.

Sono distinti in:

Corpo A) terreno censito al N.C.T. foglio 9 particella 258, qualità seminativo avente una superficie pari a 64 mq;

Corpo B) fabbricato censito al N.C.E.U. foglio 9 particella 677, categoria A/2 consistenza di 10 vani e una rendita di euro 568.10. Detto immobile è costruito all'interno di un'area con superficie pari a 980 mq.

Risultano intestati ai signori [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Nel determinare il valore di mercato, la sottoscritta ha considerato i due Corpi (A e B) come unica entità edilizia **LOTTO UNICO**, specificando che il terreno (Corpo A) con il cortile annesso al fabbricato formano l'area di pertinenza del fabbricato (Corpo B).

1.1. UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati nella località Fago Savini, in zona periferica del territorio comunale di Soriano Calabro, posti lungo la strada statale 182 delle Serre Calabre che collega, attraverso un percorso alquanto tortuoso, i centri abitati di Soriano Calabro e Soriano Calabro al centro di Serra San Bruno (distante 10 km). I beni, oggetto di pignoramento, delimitano con la chiesa di Cristo Redentore e l'area verde attrezzata comunale.

La località Fago Savini è una piccola frazione, distante circa due chilometri dal centro abitato di Soriano, è provvista di esercizi commerciali, di attività artigianali tipiche della lavorazione del legno. Sono presenti la scuola materna e la scuola elementare, oltre la chiesa con annesse strutture sportive. La zona è caratterizzata da fabbricati a più livelli, da case isolate con tipologia unifamiliare e da terreni coltivati ad orto, frutteti.

Individuazione aerea degli immobili nella località Savini



2. CONFORMITA' CATASTALE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di procedura, risultano regolarmente accatastrati, ma dall'analisi svolta sulle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Catasto, e sui rilievi eseguiti presso gli immobili, sono state rilevate delle difformità, tra gli elaborati tecnici e lo stato dei luoghi.

Sulla scorta del frazionamento dei terreni acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia si deduce che **esiste uno sconfinamento su proprietà altrui**. Infatti la linea di confine catastale della particella 677, sul lato est, non corrisponde alla linea attuale.

Di seguito viene illustrato quanto accertato e già descritto nella perizia depositata:

- Con l'inserimento al catasto urbano del fabbricato, ultimato nel 2005, è stato redatto il tipo mappale n. 50020/2005, confermando in mappa la forma del terreno originario (frazionamento catastale n. 2/1977); pertanto ad ultimazione lavori non si è proceduto all'inserimento in mappa della nuova sagoma dell'area di pertinenza dell'intero lotto.
- Si nota la difformità lungo il confine posto a est (limite di proprietà con la p.lla 697), infatti il confine viene individuato dal muro in cemento armato, parte integrante della costruzione, come da progetto autorizzato.
- Una porzione di terreno della particella 677 di proprietà dei signori ██████████ ricade all'interno del terreno di proprietà della signora ██████████ - particella 697;
- Una porzione di terreno della particella 697 di proprietà della signora ██████████, ricade all'interno della corte della particella 677 di proprietà dei signori ██████████.

Diversa distribuzione interna: nello stato di fatto, al piano terra ci sono due vani adibiti a deposito e bagno oltre disimpegno con accesso sia dal locale garage che dalla cucina, n. 2 finestre sulla facciata posta a nord; n. 2 finestre sulla facciata principale poste all'ingresso. Nella planimetria catastale esiste solo il locale dispensa con n. 1 finestra.

Al fine di regolarizzare le difformità catastali riscontrate si dovrà predisporre:

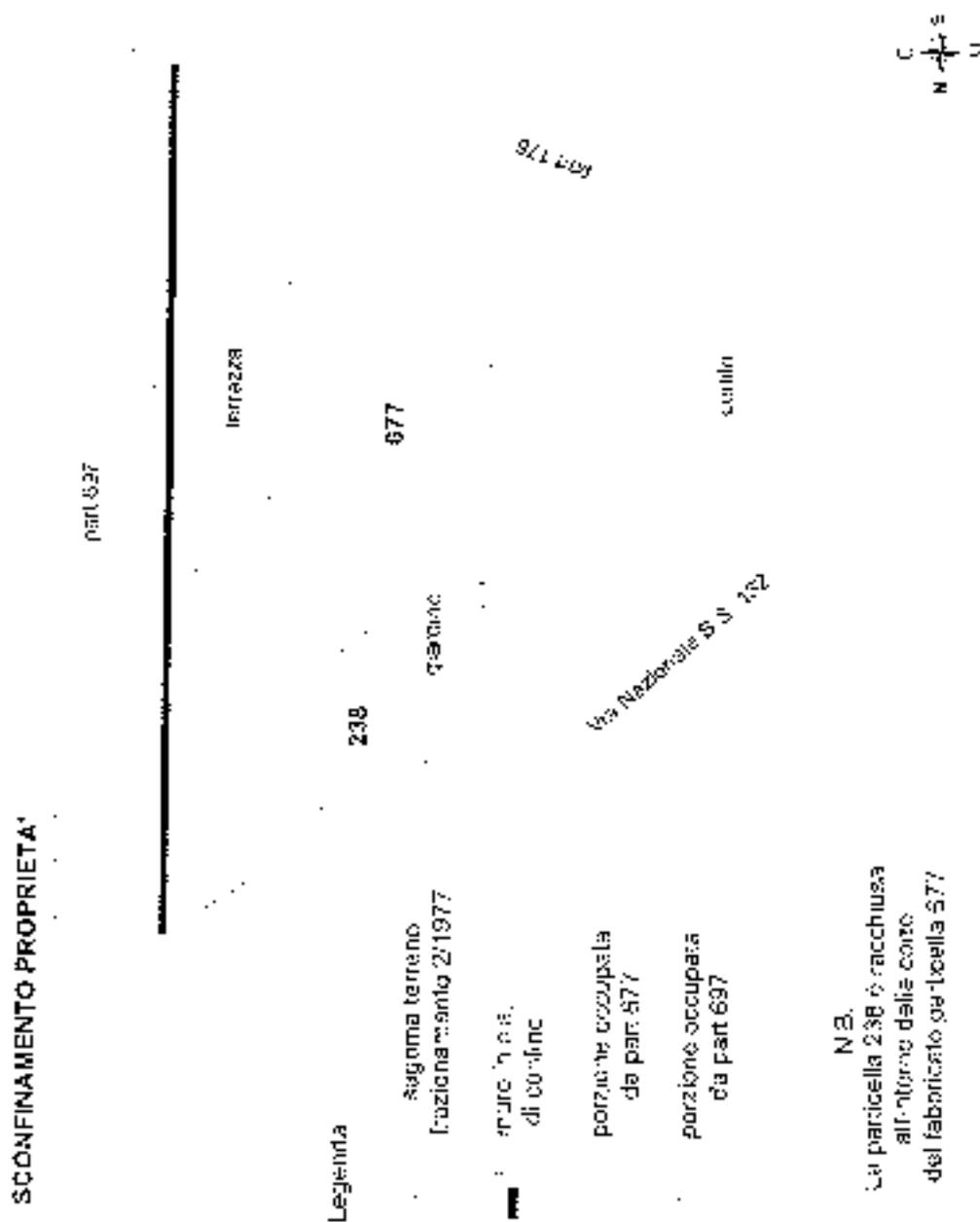
1. Redazione Tipo Mappale per ampliamento sconfinante su altra particella, con l'ausilio del software PRIGEO (*Circolare n.1/2007 dell'Agenzia del Territorio punto 3.4. Tipo mappale riguardante più fabbricati dichiarati da ditte diverse, allineate o meno con l'intestazione di catasto dei terreni*).

2. Redazione di n. 2 variazioni catastali (pratica DOCFA) per costituzione di porzione di u.i.u. (unità immobiliare urbana) poiché appartenenti a ditte diverse

Le spese necessarie sono pari a euro **3.500,00 (tremilacinquecento)**, comprensive di spese catastali, onorario professionale e attestazione di avvenuto deposito presso ufficio tecnico comunale.

Al valore di mercato del bene in oggetto pari a € 680.000,00 sono sottratte le spese per la variazione catastale di € 3.500,00.

Pertanto il nuovo valore commerciale è pari a € 676.500,00.



3. CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Vista la realtà territoriale e la mancanza di un mercato immobiliare particolarmente attivo, presso le agenzie immobiliari, presenti nel territorio vibonese, non ci sono riferimenti di contratti di locazione nel comune di Soriano o in prossimità.

Per i comuni della provincia di Vibo Valentia, in data 15 febbraio 2019, è stato stipolato l'accordo territoriale, dalle organizzazioni sindacali CONFEDILIZIA CALABRIA, CONFEDILIZIA VIBO VALENTIA, SUNIA CALABRIA, C.O.N.I.A. VIBO VALENTIA e ASSOCASA CATANZARO VIBO VALENTIA.

La legge 431 del 1998 ha previsto che in sede locale, le organizzazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini si riunissero per concordare tra loro condizioni contrattuali che tenessero conto della specificità del mercato abitativo della propria zona, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge.

Il canone di locazione viene calcolato prendendo in considerazione i seguenti elementi di un immobile:

- 1) l'ubicazione sul territorio
- 2) la superficie di calpestio utile
- 3) i servizi
- 4) gli impianti

Per la determinazione del valore locativo degli immobili, nel mercato immobiliare, viene utilizzata la superficie utile.

Nel comune di Soriano sono state individuate 2 zone:

- 1) Centraie (via Mutini, M. Bianchi, Vittorio Emanuele III, G. Garibaldi) B2
- 2) Agricola -extraurbana R2

Provincia: VIBO VALENTIA
Comune: SORIANELLO
Fascia/zona: centrale
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Destinazione: Residenziale

Abitazioni		Ville e villini		Class. Comm.		Superficie (L/N)		
Economiche	Normali	Normali						
Valori di locazione (€/mq x mese)						C.Z.	MZ.	N
Min	Max	Min	Max	Min	Max			
1,49	1,95	2,10	2,40	1,84	2,93	B2	0	

Provincia: VIBO VALENTIA
Comune: SORIANELLO
Fascia/zona: Extraurbana/zona agricola
Codice di zona: R2
Microzona catastale n.: 0
Destinazione: Residenziale

Abitazioni		Ville e villini		Class. Comm.		Superficie (L/N)		
Economiche	Normali	Normali						
Valori di locazione (€/mq x mese)						C.Z.	MZ.	N
Min	Max	Min	Max	Min	Max			
0,88	1,46	1,25	1,68	1,01	2,05	R2	0	

In base alle tipologie previste si è scelto di assimilare l'abitazione, oggetto di stima, come "ville e villini", nella zona extraurbana/agricola del Comune di Soriano.

Si riporta di seguito la tabella A, in cui viene specificata, per l'intero immobile, la destinazione, il piano e le superfici utili espresse in metri quadri.

Destinazioni	Piano		
	Terra	Primo	Sottotetto
Ingresso	12,50		
Salone- scala	49,20		
Cucina soggiorno	59,80	59,00	
Studio	17,50		
Corridoio	8,60	7,40	
Bagni	17,75	13,00	
Lavanderia	14,20		
Camere letto		78,80	
Garage	77,10		
Deposito			97,00
Logge laterali	16,50		
Loggia centrale ingresso	19,40		
Logge ingresso	13,00		
Terrazze		120,50	
Cortile giardino e parcheggio	691,00		

Prendendo a riferimento i parametri indicati dalle seguenti norme: Norma UNI EN 15733/2011, Norma UNI 10750/2005, D.P.R. 138/1998, Legge Equo Canone n. 392/1978. Nel prospetto (Tabella B) che segue, sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguaglio.

PIANO TERRA			
DESTINAZIONE	Superficie in mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie in mq
Vani di Abitazione	179,55	100%	179,55
Garage	77,00	50%	38,50
Loggia	48,50	30% fino a mq 25 20% per la quota eccedente	9,90
Cortile, giardino uso esclusivo e parcheggio	691,00	10% fino alla superficie dei vani principali (337,75) 2% per la quota eccedente	40,84
			Totale mq 268,80
PIANO PRIMO			
DESTINAZIONE	Superficie in mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie in mq
Vani di Abitazione	158,20	100%	158,20
Terrazze	120,30	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	17,00
			Totale mq 175,20
SOTTOTETTO			
DESTINAZIONE	Superficie in mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie in mq
Deposito	97,00	50%	48,50
			TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 492,50

La superficie totale da considerare per la determinazione del canone effettivo è data dalla superficie dell'immobile aumentata della superficie degli accessori calcolata nella misura percentuale (tabella B): **mq 492,50**.

Per il calcolo del canone di locazione del predetto immobile, bisogna considerare alcuni fattori, quali lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e la poco favorevole ubicazione dello stesso.

La costruzione è stata ultimata nel 2005 e quindi ha 14 anni. Lo stato conservativo può essere definito "normale", pur osservando che prima di un possibile utilizzo si dovrebbero

intraprendere opere di manutenzione all'interno del cortile, sulla pavimentazione esterna, sulla recinzione e le aiuole. Oltre al risanamento dell'umidità presente lungo le pareti, sul soffitto e pavimento all'interno del locale garage; infatti sono presenti grandi macchie di umidità e dilavamento, provocate dalle infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza esterna (lato est)

La località Savini si trova a due chilometri dal centro abitato di Sorianoello e percorrendo strade tortuose di montagna a circa 10 km dal centro più grande di Serra San Bruno.

Pertanto, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 10% del valore medio ricavato.

I dati forniti dall'accordo territoriale, per la tipologia villa e villini, con stato conservativo normale, riportano un "valore di locazione" che varia da un minimo di € 1,01/mq x mese ad un massimo di € 2,05 /mq x mese, con una media di € 1,53/mq x mese.

Per le caratteristiche intrinseche e funzionali degli spazi interni ed esterni, si ritiene congruo attribuire al suddetto immobile un "Valore di locazione" di € 1,40 /mq x mese.

Calcolo del più probabile canone di locazione dell'immobile

Valore di riferimento a mq	Superficie	Coefficiente di deprezzamento	Valore di locazione mensile
€ 1,40	Mq 492,50	0,90	€ 620,55

CANONE DI LOCAZIONE (arrotondato) pari a euro 620,00.

La scrivente, ringrazia per la fiducia concessa, rimanendo a disposizione per ogni tipo di chiarimento ed approfondimento.

Vibo Valentia, 23.05.2019

Arch. Mariaconcetta Pentano

4. CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto e nella relazione tecnica di perizia del 2/10/2017, la sottoscritta C.T.U. così conclude e riepiloga:

gli immobili pignorati, terreno (Corpo A part.lla 238) e fabbricato (Corpo B part.lla 677) con relativa pertinenza, rappresentano un **LOTTO UNICO**.

I dati catastali attuali degli immobili sono:

Comune di Soriano, provincia di Vibo Valentia.

Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domiciliare	Reddito Agrario
9	238	seminativo	3	54 mq	Euro 0,10	Euro 0,06

Catasto Fabbricati via Savini snc. P1- P1- P2

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	677	A/2	L	10 vani	Euro 368,20

Il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari a € 680.000,00 (diconsi euro seicentotrantamila:00).

A questo valore vanno sottratte le seguenti somme:

1. spese per sanatoria edilizia € 2.000,00
2. spese per variazione catastale € 3.500,00
3. spese per cancellazione trascrizione e iscrizioni € 434,00

Il valore del LOTTO è di euro 674.000,00.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

L'immobile, con superficie lorda di 353 mq, è inserito all'interno di una corte di 691 mq. L'area esterna circondante il fabbricato è sistemata con percorsi di collegamento pedonale, alternati a verde giardino e ampio parcheggio.

L'intera area è delimitata a est da un muro in c.a. rivestito con piastrelle in gres, e sugli altri lati da recinzione con muro e sovrastante ringhiera in ferro. L'accesso avviene da via Nazionale SS 182, attraverso due cancelli in ferro lavorato, uno pedonale con sovrastante pensilina e l'altro carrabile acciavole.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra, sottotetto e copertina a padiglione; la forma è a pianta rettangolare con due logge laterali, due logge sulla facciata principale, e una loggia centrale che al piano terra indica l'ingresso e al piano primo costituisce un'ampia terrazza. La struttura portante è in cemento armato, le pareti di tamponatura sono in laterizio a cassa vuota con interposta camera d'aria; i tramezzi interni sono in laterizi forati a lenati con malta cementizia.

Alla stato attuale il fabbricato, adibito a residenza, al piano terra ospita la zona giorno e il garage; al piano primo la zona notte; dal piano primo si accede al sottotetto usato come deposito. È dotato di impianto idrico-sanitario, fognario, elettrico, di riscaldamento radiante a pavimento, impianto telefonico e videofonico e impianto fotovoltaico di 5 kWp.

L'immobile con annesso orto giardino confina a nord con via Nazionale SS 182, a sud-ovest con la particella 176 di proprietà comunale, ad est con particella 697 di proprietà [REDACTED].

LOTTO UNICO

1. Fabbricato ubicato nel comune di Soriano (VV), via Savini snc
Foglio n. 9, p.lla 677, cat. A/2, classe U, consistenza vani 10, rendita € 568,10. Piano T-1-2.
2. terreno ubicato nel comune di Soriano (VV)
foglio n. 9 p.lla 238, qualità seminativa classe 3, superficie 64 mq, R.D. € 0,10 - R.A. € 0,06.

Il valore del LOTTO è di euro 674.000,00.

INQUADRAMENTO E FOTOGRAFIE DEL BENE

