



---

## TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

---

**Oggetto:** CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 29/2018

R.G.E. – TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA,  
VERTENTE TRA UNIONE DI BANCHE  
ITALIANE S.P.A. CONTRO ... OMISSISS ...

**Giudice dell'Esecuzione:** *dott.ssa GILDA DANILA ROMANO*

**Esperto Estimatore:** *arch. Carla ISABELLA*, con studio tecnico (sede  
fiscale) in Via Coscaro, N. 107 San Mazzeo di Conflenti (CZ).

Il giorno 6 agosto 2018, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Gilda Danila Romano, disponeva la nomina della sottoscritta, Carla arch. Isabella, quale esperto

estimatore (consulente tecnico d'ufficio) nella causa N. 29/2018 R.G.E. – Tribunale di Vibo Valentia, vertente tra Unione di Banche Italiane S.P.A. contro ... OMISSISS ....

La sottoscritta accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E., che di seguito si riportano integralmente:

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

---

**Studio Tecnico 8**

Sede Fiscale: Via Coscaro, N. 107 – 88040, San Mazzeo di Conflenti (CZ) Sede  
operativa: *Via Palmiro Togliatti, 70 – 89843, Sant'Onofrio (VV)* P.IVA  
02637060795 - Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491 - Cellulare 3338092361 E-  
mail: carla.isabella@studiof8.it – PEC: carlaisabella@pec.it



*copia del titolo di provenienza dell/i bene/i all/i debitore/i;*

*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.*

*PROVVEDA quindi:*

- 1) Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata all/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2) 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 riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 3) A fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i, previo necessario accesso;*
- 4) 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;*
- 5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

*Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*

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

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

*Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)*

*Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici*

*Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*

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



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

7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, 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/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.

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

9) Ad indicare il valore commerciale 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;

10) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese



straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

15) Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.

16) 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, certificati di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali; f) depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice e ad una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96) e ne invii copia al creditore precedente, all/i creditore/i intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

## **PREMESSA**

*Allo scopo di rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si*



*è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:*

- Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, servizi catastali, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;
- Svariate Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Vibo Valentia e Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia (VV) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico che riguardavano gli immobili esaminati;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Vibo Valentia (VV), al fine di farsi rilasciare copia della cartografia



dell'area in cui ricadono i cespiti eseguiti;

- Studio Notarile della dott.ssa Tigani Maria Stella, al fine di reperire il titolo di proprietà per i beni in esame;
- E' stato accertato che esiste un regolamento di condomino e che, a carico dei cespiti pignorati, vi sono spese condominiali non saldate;
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Vibo Valentia (VV), allo scopo di attingere alle informazioni sul regime patrimoniale dei coniugi eseguiti;
- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata dal custode giudiziario, dott.ssa avv. Mariella Contartese.

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

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, la sottoscritta accedeva, in data 10/08/2018, alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Vibo Valentia, anche mediante portale telematico, per visionare il fascicolo di causa inerente la procedura esecutiva in oggetto, allo scopo di valutare la completezza dei documenti.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 29/2018 R.G.E. era corredata dalla seguente documentazione ipotecaria e catastale:

Certificazione notarile, redatta dal dott. Pasquale



Trotta, notaio in Pavia, datata 31 luglio 2018;

Copia conforme della nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili, del 18/08/2018, R.G. N. 2705, R.P. N. 2311, derivante da atto giudiziario del 23/04/2018, rep. N. 617, emesso dal Tribunale di Vibo Valentia (VV).

La scrivente, altresì, a partire dal 16/08/2018 effettuava i necessari accessi presso l'agenzia delle entrate di Vibo Valentia e Catanzaro, allo scopo di estrarre copia dei documenti catastali ed ipocatastali dei beni esecutati, verificando, inoltre, la corrispondenza degli stessi in termini di quote di proprietà in capo ai soggetti esecutati, con riferimento a quanto contenuto nella trascrizione di riferimento.

## ***RISPOSTE AI QUESITI***

---

### **QUESITO N. 1**

*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*

Dopo aver prestato fedele giuramento, innanzi al funzionario, la sottoscritta accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia, anche mediante portale telematico, e visionava il fascicolo di causa ascrivibile alla procedura esecutiva N. 29/2018 R.G.E..

Individuati i soggetti implicati nella causa in oggetto, in data 22/08/2018, inviava agli stessi comunicazioni ufficiali tramite raccomandate A.R., mentre ai procuratori legali le pec, con le quali

fissava il sopralluogo dei cespiti eseguiti, da svolgersi il 4 settembre 2018, alle ore 16:00, così per come concordato con il custode giudiziario, avv. Mariella Contartese **(vedi allegato L)**.

Nel giorno e nell'ora stabilita all'incontro, in Vibo Valentia (VV) - SS. per Longobardi, N. 5, interno 6, presso l'appartamento investigato (parte della massa immobiliare pignorata), erano presenti: la signora Addesi Maria, parte in causa, l'avv. Mariella Contartese, custode giudiziario, l'ingegnere Ottaviano Ferrieri ed il geometra Gualtieri Giovanni Marco, personali collaboratori della scrivente e la sottoscritta **(vedi allegato L)**.

Sul posto, dopo aver chiarito i termini della questione e fornite le spiegazioni richieste dalla parte, si procedeva al rilievo grafico e fotografico del cespite, agevolati dalla signora OMISSIS...; in più, la parte eseguita, forniva peculiari informazioni di carattere condominiale, necessarie al fine dello svolgimento della perizia **(vedi allegato L)**.

Sul posto si provvedeva a rilevare sia graficamente che mediante foto l'appartamento sito al secondo livello - partendo dal piano terra cantinato (catastalmente primo piano) di un palazzo condominiale a più livelli, si procedeva ad effettuare le medesime operazioni, anche al magazzino pignorato, e posto a livello del piano cantinato accessibile dalla corte esterna comune **(vedi allegato L)**.

Ottemperato al rilievo dell'appartamento e del magazzino, entrambi eseguiti, si riteneva di poter concludere il sopralluogo alle

ore 17:40; il verbale veniva firmato dagli astanti **(vedi allegato L)**.

## QUESITO N. 2

*Provveda ad 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 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.*

La massa immobiliare esecutata, ricadente nella procedura esecutiva N. 29/2018, incardinata al verbale di pignoramento immobili del 18/08/2018, R.G. N. 2705, R.P. N. 2311, derivante da atto giudiziario del 23/04/2018, rep. N. 617, emesso dal Tribunale di Vibo Valentia, è ubicata sulla SS. per Longobardi, N. 5, località "Santa Venere", nel Comune di Vibo Valentia (VV) - marina.

La procedura esecutiva in esame si esplica contro i coniugi ... OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ... ed ... OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ..., coniugati in regime di separazione dei beni, ed entrambi esecutati per la quota di 1/2 ciascuno **(vedi allegato E)**.

Di seguito vengono indicati i beni esecutati, così per come trascritti nell'atto di pignoramento:

### *Unità negoziale n. 1*

*1) Comune F537 - Vibo Valentia (VV), Catasto F., F. 3, P.lla 223, Sub. 15, Natura A2 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 6 vani, SS per Longobardi, Piano 1, Interno 6;*

*2) Comune F537 - Vibo Valentia (VV), Catasto F., F. 3, P.lla*



*223, Sub. 2, Natura C2 - "magazzini e locali di deposito",  
Consistenza 15 mq, SS per Longobardi, Piano T (vedi allegato E).*

Occorre preliminarmente affermare che, la sottoscritta, in data 21/09/2018, provvedeva a relazionare al G.E., esponendo una diversa distribuzione interna e modifica della sagoma dell'appartamento, tra quanto dichiarato in catasto e quanto rilevato in occasione del sopralluogo.

Avendo relazionato al Giudice, e vista l'imminente scadenza della perizia, la scrivente così come disposto nella formulazione dei quesiti dal Giudice, dott.ssa Gilda Danila Romano, al punto 7 che recita: "...Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo", dal 27 settembre 2018 a giorno 1 ottobre 2018 provvedeva ad effettuare tutte le operazioni volte alla variazione catastale della planimetria corrispondente allo stato dei luoghi **(vedi allegato J)**.

Tale operazione ha comportato l'esborso di euro 50,00 per spese, l'impiego di un collaboratore, la redazione del modello Docfa, l'esibizione ed il ritiro della pratica per un totale di circa 600,00 euro di onorario (trattandosi di spese di giustizia si utilizza un compenso calmierato anche in relazione dei restanti onorari dovuti alla redazione della perizia).

Questa operazione di aggiornamento della planimetria catastale, comportava la soppressione del cespite distinto al sub. 15, originando una nuova unità immobiliare, così individuata:



**Foglio di mappa N. 3, Particella N. 223, Sub. 26, Categoria catastale A/3 – “abitazione di tipo economico” (vedi allegato D);** di conseguenza, nel proseguo della relazione di stima immobiliare, l'appartamento al secondo livello (piano primo catastale), sarà trattato con questa nuova identificazione catastale.

In particolare, trattasi di un appartamento collocato al piano primo (piano secondo partendo dall'accesso posto al piano terra cantinato), ed individuato come interno N. 6, corredato da un magazzino, al piano cantinato, accessibile dal portico coperto, facilmente individuabile, in quanto corrispondente al secondo accesso, posto sul lato sinistro del vano scala condominiale.

La massa immobiliare esecutata, distinta nell'atto di pignoramento come Unità Negoziale N. 1, è pervenuta ai coniugi ... OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ... ed ... OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ... coniugati in regime di separazione dei beni, giusto atto di **Compravendita** del 13 agosto 2008, a rogito del notaio Maria Stella Tigani, repertorio N. 7272, raccolta N. 3990, registrato (*per via telematica*) a Vibo Valentia il 13/08/2008 al N. 2968, Serie 1T e trascritto a Vibo Valentia il 14/08/2008, R.P. N. 3980, R.G. N. 4965 **(vedi allegati E, F)**.

La parte venditrice intervenuta nel suddetto atto, era la signora ... OMISSISS ..., impiegata, nata a ... OMISSISS ..., all'epoca residente a Vibo Valentia, Frazione Marina, Via Senatore Parodi, V Traversa n. 44/1, C.F. ... OMISSISS ...

di stato civile libero **(vedi allegati E, F).**

Al momento dell'acquisto, l'appartamento esecutato, era identificato al catasto di Vibo Valentia, foglio di mappa N. 3 (già foglio 36), particella 223, sub. 15 (già particella n. 199 sub. 15), SS. per Longobardi, piano 1, interno 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita euro 356,36; il magazzino, invece, risultava classato al foglio di mappa N. 3 (già foglio 36), particella 223, sub. 2 (già particella n. 199 sub. 2), SS. per Longobardi, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, 15 mq, rendita euro 61,97 **(vedi allegati D, F).**

Ai fini della continuità storica del bene, la parte venditrice dichiarava che quanto ceduto era ad essa pervenuto in virtù di atto di compravendita, a rogito del notaio Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro, del 24 gennaio 2002, rep. n. 42591, registrato a Catanzaro l'11/02/2002 al n. 483, serie I/V, e trascritto a Catanzaro, il 13/02/2002 al N. 2452 R.P. **(vedi allegato F).**

Alla signora ... OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ... il ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ..., venditrice a favore della signora ... OMISSISS..., Giannini, i beni erano pervenuti per compravendita a rogito del notaio Scordamaglia Domanico del 12/03/2001, rep N. 77725 **(vedi allegato F).**

Ai venditori coniugi: ... OMISSISS ..., nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ... e ... OMISSISS ..., nato ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ... i cespiti erano pervenuti per atto di

compravendita del 30/03/1997 a rogito del notaio Pasquale Faccioli, rep. N. 10002 **(vedi allegato F)**.

Così come argomentato precedentemente, i coniugi esegutati, signor OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ... ed ... OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ..., al momento dell'acquisto dei cespiti pignorati, nonché alla stipula del contratto di mutuo da cui ne discende il pignoramento di riferimento, si trovavano nello stato patrimoniale della separazione dei beni.

Come noto, la separazione dei beni è la "modalità patrimoniale" che, con la legge del 1975, disciplina in via generale i rapporti tra i coniugi, in cui ogni coniuge è titolare esclusivo dei beni acquisiti durante il matrimonio.

Nel caso specifico, infatti, entrambi i coniugi hanno acquistato la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, che diventa esclusiva, per i motivi sopra addotti.

Allo scopo di accertare con precisione il regime patrimoniale della parte esegutata, la scrivente avanzava richiesta formale all'ufficio di stato civile del Comune di Vibo Valentia (VV), in data 16/08/2018, allo scopo di ottenere la copia dell'estratto dell'atto di matrimonio dei coniugi pignorati **(vedi allegato I)**.

---

Dalla lettura del documento, ritirato in data 22/08/2018, si aveva modo di appurare che i coniugi: OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ... ed ... OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ..., contraevano matrimonio presso il Comune di Vibo Valentia, il giorno 5 dicembre 2004 **(vedi allegato I)**.

Dallo studio dell'estratto di matrimonio, identificato nel registro dell'anno OMISSISS., N. OMISSISS ..., parte II, serie A, era possibile individuare la seguente annotazione: - *“Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”* **(vedi allegato H).**

Nel caso in esame, si è in presenza di un'unità immobiliare collocata catastalmente al piano primo (piano secondo se si considera il piano terra cantinato ed il piano terra rialzato) ed individuata come interno N. 6, corredata da un magazzino al piano terra.

Nella valutazione inerente la composizione dei lotti, è stata eseguita un'attenta analisi inerente il taglio ossia appartamento più magazzino (box-cantina), soluzione ideale in quanto rivolta a tutti i nuclei familiari che necessitano di spazi ulteriori come deposito.

Pertanto, avendo verificato la perfetta coincidenza tra quanto indicato nel pignoramento e quanto appurato in occasione del sopralluogo, nonché dalle varie analisi intrinseche ed estrinseche effettuate, d'ora in poi la massa immobiliare esecutata, sarà identificato come **“LOTTO UNICO”**.

Con attinenza al lotto sopra identificato, dalle indagini effettuate in loco, e dai responsi delle verifiche eseguite, i confini risultano essere i seguenti:

**LOTTO UNICO - FOGLIO 3, PARTICELLA 223, SUB. 26**



<b>Nord</b> →	Appartamento distinto al Foglio 3, P.IIa 223, Sub. 14.
<b>Est</b> →	Corte comune- Fabbricato a più livelli con corte distinto al Foglio 3, P.IIa 227.
<b>Sud</b> →	Corte comune - Strada SS per Longobardi
<b>Ovest</b> →	Appartamento distinto al Foglio 3, P.IIa 223, Sub. 13.

**LOTTO UNICO - FOGLIO 3, PARTICELLA 223, SUB. 2**

<b>Nord</b> →	Corte comune
<b>Est</b> →	Box distinto al Foglio 3, P.IIa 223, Sub. 1
<b>Sud</b> →	Terrapieno - Strada SS per Longobardi
<b>Ovest</b> →	Box distinto al Foglio 3, P.IIa 223, Sub. 3

**QUESITO N. 3**

*Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso.*

Come relazionato ai quesiti precedenti, il **LOTTO UNICO** staggito nella presente perizia di stima immobiliare, consta in un appartamento collocato al livello secondo (catastalmente primo) di un edificio condominiale multipiano, e da un box/deposito, disposto al piano cantinato del medesimo fabbricato, sito sulla SS per Longobardi, località "Santa Venere", nel Comune di Vibo Valentia (VV)

- zona marina **(vedi allegato A)**.

L'appartamento, in particolare, è censito al catasto urbano del Comune di Vibo Valentia, **Foglio 3, Particella 223, Sub. 26 (ex sub. 15 soppresso per modifica planimetria)**, categoria A/3 -

“abitazione di tipo economico”, classe 3, consistenza 6 vani,

superficie catastale totale 158

mq, superficie

catastale totale

escluse aree scoperte

152 mq, rendita

356,36 €, SS. per

Longobardi, Piano 1,



interno 6, in testa ai signori OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F.

... OMISSISS ... ed ... OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ..., C.F. ...

OMISSISS ..., entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in

regime di separazione dei beni **(vedi allegato D)**.

Esiste una perfetta corrispondenza con quanto riportato nel verbale di

pignoramento del 18/08/2018, R.G. N. 2705, R.P. N. 2311, derivante

da atto giudiziario del 23/04/2018, rep. N. 617, emesso dal tribunale



di Vibo

Valentia ed

incardinato con la

procedura esecutiva

N. 29/2018 R.G.E., e

quanto accertato

dallo studio

dell'estratto del foglio di mappa, dalle visure catastali, sia per

“soggetto” e sia per “immobile”, e da quanto restituito sulla

planimetria catastale (vedi allegati D, E).



Così come  
esposto in  
precedenza, l'edificio  
ospitante l'unità  
immobiliare ed il  
magazzino oggetto  
d'indagine, è collocato

sulla S.S. per Longobardi, N. 5, località "Santa Venere", nel Comune di Vibo Valentia (VV).

Vibo Marina, IV<sup>a</sup> circoscrizione del comune di Vibo Valentia, è una frazione di circa 7.876 abitanti della provincia calabrese, posizionata sulla fascia costiera del mar Tirreno.

Porto *Santa Venere*, in particolare, secondo molti storici, è l'antico nome dell'odierna Vibo Marina; detto nome, le fu dato da un pescatore del luogo che scoprì sulla spiaggia la statua di una donna

sdraiata ed  
identificata con Santa  
Venere, oggi situata  
all'incrocio tra il  
Lungomare Cristoforo  
Colombo e Corso

Michele Bianchi.



Dal punto di vista logistico, il complesso immobiliare investigato, è facilmente raggiungibile dalla S.S. 522 (direzione

Pizzo), da cui si innesta la traversa I<sup>a</sup> Via Longobardi che, percorsa per circa 150 m,

immette al fabbricato  
in questione.

Secondo lo  
strumento urbanistico  
vigente nel Comune di  
Vibo Valentia,



ossia, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), formato ai sensi degli artt. 23 e 24 della L.R.C. 16/2004 ed adottato con delibera di C.C. N. 56 del 16/11/2006, approvato con D.P.G.P. N. 147/2006, pubblicato sul BURC N. 2 del 08/01/2007, diventato vigente dal 24/01/2007, l'area in cui ricade l'edificio condominiale in oggetto è classificata come "ATU 2.2.0 (ambiti territoriali unitari) - orientato prevalentemente al completamento della città residenziale a densità elevata" **(vedi allegato J)**.

L'accesso al complesso immobiliare denominato "Condominio Cultrera", si esplica dai cancelli, carrabile e pedonale, posti nel versante Sud del lotto ove sorge lo stabile, facilmente individuabile dalle indicazioni inerenti il codominio poste in prossimità del cancello d'accesso, al numero civico 5.

Lo stabile è dotato di una corte comune pavimentata con materiale cementizio, utilizzata dai comunisti.

L'accesso allo stabile è protetto da un lungo portico che si protende anche verso l'accesso ai magazzini.

L'ingresso dell'appartamento, posto al secondo livello partendo



dal piano terra  
cantinato

(catastalmente primo  
piano), è esplicabile  
sia tramite il vano  
scala condominiale  
che tramite

l'ascensore.

In riferimento allo spazio esterno che, come detto, è utilizzato anche come parcheggio, è possibile affermare che, dai documenti in possesso, non emerge l'esclusivo utilizzo di alcuni condomini su porzioni, pertanto è da intendersi "comune"; piccole parti d'area esterna, poste nei settori Nord ed Est, invece, sono adibite a verde, sempre "comuni".

Il fabbricato condominiale, a quattro piani fuori terra, di cui il

primo rialzato e  
l'ultimo a tetto,  
composto da tre  
appartamenti per  
piano, è realizzato in  
cemento armato con  
travi e pilastri ben



dimensionati formanti un reticolo spaziale al quale sono collegati i solai piani in latero-cemento.

La copertura dell'edificio condominiale è piana, recante una guaina bituminosa

esterna ed è apparsa sana e ben conservata; lo smaltimento

dell'acqua piovana mediante adeguate



tubature è indirizzata alla fognatura comunale.

L'esame visivo ha dimostrato che non esistono segni di instabilità evidenti che interessano la struttura o le parti comuni.

Il fabbricato condominiale, nello specifico, è costituito da un piano terra cantinato destinato a magazzini e locali di deposito, mentre i restanti piani, sono adibiti a residenze.

L'accesso principale all'immobile, avviene percorrendo inizialmente una scalinata coperta in marmo che permette di raggiungere il portone d'accesso in alluminio e vetro, dove si colloca,



altresì, l'impianto citofonico.

La porta d'accesso posizionata sul prospetto occidentale del piano permette di

raggiungere i collegamenti di distribuzione agli appartamenti.

L'accesso collega ad un androne condominiale di distribuzione, ove è possibile innestare la rampa di scale, realizzata in c.a., rivestita in marmo e dotata di corrimano in ferro oppure accedere



all'ascensore; mediante l'ausilio dei collegamenti verticali si perviene al piano primo (secondo livello partendo dall'accesso).

L'ingresso all'abitazione investigata avviene tramite un portoncino in legno, ad un battente, a blindatura leggera, posto a sinistra rispetto al corpo scala, ed in aderenza al vano ascensore; catastalmente l'unità abitativa è identificata con interno 6, anche se non vi è alcuna indicazione in prossimità degli accessi.

Varcata la porta d'ingresso si giunge in un corridoio di



distribuzione, che immette sia al soggiorno, che in una zona filtro di forma arcuata, da cui si accede alle altre camere

dell'appartamento; al centro di questo spazio distributivo è stato realizzato un vano circolare, ed all'interno è stata ricavata una zona

aperta con angolo bar e un piccolo ripostiglio.

L'ampio soggiorno, occupa la porzione Sud - Ovest del piano, e risulta direttamente collegato con la cucina posta ad una



quota leggermente superiore, diviso da una libreria aperta; la zona preparazione è stata ricavata lungo la parete interna e rivestita con piastrelle di ceramica colorate di buona fattura; nel locale cucina, in prossimità della libreria a vista, è stata ricavata la zona pranzo.

La cucina è, inoltre, dotata di un accesso direttamente sul balcone che si estende lungo i lati ovest e nord; quasi tutti gli ambienti sono stati controsoffittati con geometrie particolari e la messa in opera di faretti che creano un gradevole effetto luce.

In riferimento al soggiorno, inoltre, occorre riferire che, dal confronto tra il rilievo effettuato e l'elaborato planimetrico, emerge un ampliamento abusivo verso Ovest, eseguito mediante la "chiusura" in muratura, di parte del balcone.

L'ampliamento, a parere della scrivente, sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, è stato commesso da tutte le proprietà afferenti il fabbricato condominiale, anche se bisogna precisare che l'aumento della superficie ammonta complessivamente a circa mq 6,00, ossia intorno al 2% della superficie complessiva

dell'alloggio.

Come noto, l'art. 34 del Testo Unico dell'Edilizia, ossia il D.P.R. del 6 giugno 2001, N. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", individua specifici abusi edilizi rientranti nelle parziali difformità dal permesso di costruire; esso ha una sola deroga e riguarda solo gli aspetti attinenti l'urbanistica, senza entrare in merito alle questioni normative settoriali, quali paesaggistica, antisismica, vincoli, eccetera.

L'unica eccezione alla deroga è prevista nell'articolo 34 stesso, che ammette una tolleranza edilizia in questi casi; lo stabilisce espressamente l'art. 34, comma 2/ter, aggiunto con D.L. N. 70 del 13 maggio 2011 che cita testualmente: *"ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali"*.

La norma sopra riportata del comma 2/ter non contiene una definizione normativa della parziale difformità, ma prevede una franchigia.

In altre parole, intende stabilire non tanto che ogni violazione superiore al 2% considerato costituisce difformità, ma al contrario che le violazioni contenute entro tale limite sono irrilevanti (Cons. di Stato VI N. 1481/2017).

Si tratta di un argomento letterale: il testo della norma, contenuta nell'articolo dedicato alle conseguenze della "parziale difformità", stabilisce quando la stessa "non si ha", e quindi un caso in

cui l'abuso esula, cioè non si ha abuso (sul solo profilo edilizio ed urbanistico).

In sostanza, non vi è riscontrabile alcuna difformità edilizia (con riguardo all'ampliamento), in quanto non rilevata ai sensi dell'articolo 34, comma 2/ter, aggiunto con D.L. N. 70 del 13 maggio 2011.

Nella zona giorno, ad Est dell'immobile, è presente un servizio igienico abbastanza confortevole dove trovano collocazione i sanitari essenziali e la vasca da bagno; da questo locale si accede impropriamente ad un vano chiuso e coperto posto dietro il vano ascensore dove è stata ricavata una zona lavanderia; di questo locale non vi è però traccia nel titolo di proprietà né tantomeno nella planimetria catastale per cui l'acquirente sub asta dovrà provvedere a chiudere la finestra a balcone e ripristinare la situazione precedente.

Proseguendo verso la zona notte ci si imbatte in un piccolo disimpegno, a pianta rettangolare, da cui si accede alla stanza da letto matrimoniale di superficie accettabile, disposta all'estremità Nord - Ovest del piano, corredata da un balcone, del quale si è già accennato in precedenza, ad un locale-studiolo, posto nella parte centrale del versante settentrionale, ed ad una camera da letto singola, collocata a Nord - Est, dotata di cabina armadio.

Nel disimpegno d'accesso alla stanza da letto munita di cabina armadio si accede, altresì, in un altro servizio igienico, a pianta rettangolare, distintamente arredato e rifinito.

In aderenza alla stanza da letto matrimoniale, con accesso dal

disimpegno rettangolare, è stato ricavato un piccolo vano deposito, a pianta triangolare.

Il rivestimento è realizzato con piastrelle di ceramica di colore chiaro, di buona qualità.

Il locale, come detto, è corredato da un balcone, prospiciente i versanti Nord ed Est del fabbricato, ed accessibile sia dalla cucina che dalla camera da letto matrimoniale; tale accessorio, nel dettaglio, risulta pavimentato con piastrelle in gres di colore chiaro e buona tenuta, mentre il parapetto è in ferro, e si presenta in condizioni manutentive soddisfacenti.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

Il pavimento dell'alloggio è realizzato in piastrelle in gres di ottima fattura; tale rivestimento, altresì, non è presente nei due bagni in quanto, quest'ultimi, sono rivestiti con piastrelle di ceramiche, uguali a quelle che adornano le pareti dei locali medesimi, fino all'altezza di 2,00 metri circa.

Gli infissi esterni in legno sono dotati di persiane, di buona fattura, così come le porte interne, di buona qualità ed ottimamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con

ventilconvettori collegati ad una caldaia; è dotato, inoltre, anche di impianto di condizionamento.

Il piccolo locale interno, ricavato sul retro dell'ascensore, accessibile dal servizio igienico della zona giorno ed utilizzato in modo improprio, viene adoperato come locale tecnico, infatti, sono posti in questo spazio sia la caldaia che l'unità esterna dell'impianto di condizionamento.

L'appartamento al momento del sopralluogo era altresì dotato anche di impianto d'allarme e citofonico.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il lotto in esame è caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche **(vedi allegato A, B, C)**:

PIANO	ZONA	Superficie Commerciale
<b>Piano Primo</b> <i>H<sub>media</sub>= 2,80 m</i>	Abitazione	153,72 mq
	Balcone (orientato a Nord-Est)	21,05 mq
	Vano scale comune (sub. 4 – b.c.n.c.)	19,50 mq <i>(non computato ai fine della stima)</i>

Così come già relazionato, l'appartamento risulta corredato da un box/deposito collocato al piano terra.

Il piccolo locale, distinto nel verbale di pignoramento di riferimento all'unità negoziale N. 1 – Immobile N. 2, è censito al catasto urbano del Comune di Vibo Valentia, **foglio 3, particella 223, sub. 2**, categoria C/2 – “magazzini e locali di deposito”, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita 61,97 €, S.S. per Longobardi, Piano T, in testa ai signori OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ... ed ... OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ...

entrambi Proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni **(vedi allegato D)**.



Accesso al magazzino  
posto al piano cantinato

Anche questo caso è opportuno relazionare che, dalle molteplici ricerche compiute, nonché dai riscontri effettuati,

rilevata una perfetta  
esecutivi.

coerenza con gli atti

L'immobile investigato, nel dettaglio, è accessibile tramite una serranda avvolgibile in metallo, direttamente dal portico al piano terra che si affaccia sulla corte comune esterna, posta sul prospetto occidentale del fabbricato.

Il locale è facilmente individuabile, in quanto posto sul lato sinistro a partire dalla porta d'accesso al vano scala condominiale.

Il piccolo locale, a pianta rettangolare è



Interno del deposito distinto dal subalterno 2

provvisto di un piccolo soppalco e utilizzato come locale di deposito posto a servizio dell'abitazione; l'ambiente confina con altri locali



aventi caratteristiche simili.

L'interno del locale si presenta come un unico spazio, in perfetta linea con la destinazione d'uso del medesimo.

Le pareti del locale risultano intonacate mentre i pavimenti sono in cemento a rustico; nel complesso si ritiene che il locale sia in discreto stato manutentivo.

Il locale, inoltre, è dotato di impianto elettrico che alimenta, altresì, la serranda elettrica avvolgibile a dotazione del locale.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il lotto in esame è caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche **(vedi allegato A, B, C):**

PIANO	ZONA	Superficie Commerciale
Piano Terra <i>H= 4,10 m</i>	Magazzino	28,80mq

#### QUESITO N. 4

*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.*

In occasione del sopralluogo tenutosi in data 04 settembre 2018, presso le unità immobiliari pignorate, collocate all'interno di un edificio condominiale sito sulla SS per Longobardi, località "Santa Venere", nella zona marina di Vibo Valentia (VV), la sottoscritta, oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico delle stesse, ne accertava lo stato d'occupazione.

In particolare, dai riscontri effettuati nonché dalle spontanee dichiarazioni della parte eseguita, è emerso che attualmente



l'appartamento sito al secondo livello (catastalmente piano primo), è utilizzato come abitazione principale da parte dei coniugi: OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ... ed ... OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ...(*coniugati in regime di separazione dei beni ed entrambi esegutati per la quota di spettanza*), insieme ai due figli minorenni.

Per quanto concerne il magazzino, invece, è possibile relazionare che lo stesso rientra nella piena disponibilità delle parti esegutate, venendo utilizzato come locale di deposito.

Inoltre, si cercava di far luce sui possibili diritti reali insistenti sulla proprietà, anche attraverso le esternazioni verbali degli esegutati.

Da indagini mirate si accerta che il palazzo è dotato di Regolamento di Condominio, regolarmente costituito, e che l'amministratore è la dott.ssa OMISSISS..... **(vedi allegato H).**

La quota condominiale del lotto in esame ammonta ad euro 50,00 mensili; dai riscontri effettuati con l'amministratore è emerso che vi sono delle quote scadute, non saldate.

Infine, sono da escludersi "ingerenze" con altre ditte poiché l'appartamento pignorato, risulta totalmente confinato; l'accesso al piano avviene sia dalle scale che con l'ascensore con accesso esclusivamente dal pianerottolo a livello, entrambi raggiungibili dalla corte comune esterna, da cui si accede, tra l'altro, al magazzino esegutato.

Al fine di rispondere al quesito avanzato la sottoscritta provvedeva, altresì, alla determinazione del canone di locazione per i cespiti in esame.

In particolare, la scrivente sulla scorta delle misurazioni effettuate e della determinazione della superficie calcolata con riferimento alla Norma UNI 10750 ed il D.P.R. N. 138/98 allegato C, in relazione alla tipologia edilizia, all'ubicazione, al pregio degli immobili, degli accessori ed alla tipologia, faceva riferimento ai "valori di locazione" forniti dalla Banca dati dell'agenzia del territorio che per la tipologia "Abitazioni di tipo civile" nella zona *E6 - Suburbana/VIALE STAZIONE, VIA ROMA, PURGATORIO*" del Comune di Vibo Valentia (VV), microzona catastale n. 0, offre dei "valori di locazione €/mq x mese" variabili da un minimo di 2,7 ad un massimo di 4,0 considerando la superficie lorda **(vedi allegato K)**.

Le superfici complessive dei beni, calcolate (vedi risposta al quesito N. 14) sono pari a:

- LOTTO UNICO → mq 173,88.

Dai calcoli effettuati, pertanto, è possibile desumere che i canoni varieranno come si seguito indicato:

- LOTTO UNICO → un minimo di euro/mese 469,48, ad un massimo di euro/mese 695,52 **(vedi allegato K)**.

In conclusione, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti,

ma soprattutto della tipologia edilizia del cespite (vedi risposte ai quesiti) nonché per eventuali spese insolute si ritiene che nel caso di un contratto transitorio il canone probabile di mercato sia pari a:

- **LOTTO UNICO (appartamento + magazzino) → euro 400,00 mensili anticipati.**

### QUESITO N. 5

*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.*

Così come più volte ribadito nei quesiti precedenti, la procedura esecutiva in oggetto, identificata al N. 29/2018, si esplica nei confronti dei coniugi OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ... ed ... OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ..., coniugati in regime di separazione dei beni, ed entrambi eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno **(vedi allegato E)**.

La massa immobiliare pignorata che forma il **Lotto Unico**, è costituita dall'appartamento al livello secondo (catastalmente primo) con magazzino/deposito allocato al piano terra, afferente al condominio denominato "Cultera", sito in Via SS. per Longobardi, nel Comune di Vibo Valentia (VV).

Così come già trattato nei quesiti precedenti, lo stato di conservazione dei cespiti pignorati è buono; anche lo stato di manutenzione dell'intero edificio condominiale può considerarsi



accettabile, così come l'area comune esterna.

La sottoscritta, unitamente al custode giudiziario nominato, avv. Mariella Contartese, fin dal momento del giuramento, si rivolgeva all'amministratore di Condominio, al fine di ottenere delucidazioni in merito all'esistenza di un "Regolamento di Condominio", nonché dell'ammontare delle spese condominiali, saldate o insolute **(vedi allegato H)**.

In particolare, il "regolamento di Condominio" che disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso residenziale investigato, si riporta di seguito integralmente: "**CAPO I – DISPOSIZIONI**

**GENERALI - Art. 1 – Ambito di applicazione** - Il presente Regolamento di Condominio si applica all'immobile denominato "PALAZZINA CULTRERA", sito in VIBO VALENTIA MARINA Via Trav. I Longobardi, 63. L'immobile consta di N. 12 appartamenti distribuiti in tre per ognuno dei quattro piani fuori terra, dei quali il primo è rialzato e l'ultimo a sottotetto. Comprende un piano cantinato sotto strada per N. Otto Box e Otto cantine, il vano sala termica ed idrica. Sono soggetti alle norme in esso contenute i proprietari, gli eredi o aventi causa delle unità immobiliari di cui sopra. **Art. 2 – Parti e cose comuni** - Sono di proprietà comune ed indivisibile: il suolo su cui sorge l'intero edificio ed il relativo sottosuolo; le opere di fondazione, tutte le strutture portanti, i muri maestri o equivalenti, il lastrico solare in regione di circa 100 metri quadri, il porticato; l'androne d'ingresso, la sala termica ed idrica, compresa la scaletta di accesso ed il disimpegno ai cantinati; le scale che dall'androne portano sino ai lastrici solari, compresi i pianerottoli, le ringhiere, il portone, i finestroni ed ogni arredo compreso l'impianto di illuminazione; la copertura del vano scala, la tromba dell'ascensore con la cabina del vano motore. L'impianto elettrico dei servizi comuni, del citofono, del portiere automatico, della antenna TV centralizzata; I canali di raccolta delle acque alla linea di gronda con i relativi discendenti ed ogni altro manufatto pertinente alle cose comuni; Le condutture fognanti, le apparecchiature termo-idriche allocate nella apposita sala con gli impianti termico ed idrico fino alla diramazione delle proprietà esclusive. **Art. 3 – Quote di comproprietà dei partecipanti al condominio** L'entità delle rispettive quote di comproprietà sulle cose comuni è espressa in millesimi, indicati nella Tabella "A" contenuta nel prospetto tabellare



allegato e facente parte integrante del presente regolamento. Il valore proporzionale di ciascuna unità artificiale di proprietà esclusiva, rispetto al totale complessivo dell'intero edificio, è determinato mediante stima comparativa riferita alla superficie, all'altezza rispetto al suolo, all'orientamento geografico, all'isolamento termico, alla veduta ed alla servitù. Tali valori, dichiarati da ciascun condominio, sono accettati dai restanti, e possono modificarsi ai sensi dell'art. 69 delle D.A.C.C., previa richiesta scritta, raccomandata, diretta all'amministratore. **CAPO II DIRITTI E DOVERI DEI**

**CONDOMINI SULLE COSE COMUNI. Art. 4 – Modifiche e innovazioni sulle cose comuni**

*I condomini non possono eseguire lavori sulle cose di cui all'art. 2, anche se in corrispondenza delle singole proprietà, né fruirne mai fuori dell'uso per cui sono destinate. Non possono apportare modifiche o innovazioni, senza la preventiva approvazione dell'Assemblea, espressa con le modalità di cui all'art. 1136 comma 5 del codice civile. L'infrazione e tale divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate o rinnovate, ed il risarcimento dei danni, fatto salvo il ricorso all'autorità giudiziaria da parte dell'amministratore. Art. 5 – Deroga all'art. 4 Nel caso fossero richiesti dalle circostanze lavori urgenti e necessari non differibili sulle cose comuni, ogni condomino, se non provvede l'amministratore, può prendere la iniziativa della loro esecuzione, in deroga all'art. 4 che precede, ai sensi dell'art. 1134 del Codice Civile. Art. 6 Prescrizione di lavori utili o necessari Ogni condominio deve eseguire nella sua proprietà esclusiva quei lavori ritenuti utili o necessari, specie se la loro omissione comporta danno o pregiudizio alle cose comuni od a quelle altrui, comunicandolo all'amministratore almeno tre giorni prima dell'inizio. Deve altresì consentire l'accesso nella proprietà esclusiva, come ogni garanzia, all'amministratore ed agli addetti, previa richiesta, per l'ispezione sulle cose comuni, o per eventuali lavori da eseguire sulle stesse. CAPO III – USO DELLE COSE COMUNI*

**E RIPARTIZIONE DELLE SPESE Art. 7 – Obbligo della contribuzione alla spesa** Ogni condomino deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione e la manutenzione in condizioni di comodità e decoro le cose comuni di cui all'art. 2 del presente regolamento, nonché alle altre spese per il godimento dei servizi comuni, ordinate dall'amministratore ed approvate dall'assemblea. Non è consentito rinunciare alla partecipazione delle cose comuni, per sottrarsi alla contribuzione delle relative spese. **Art. 8 – Conservazione degli impianti e parti comuni** Le spese per la conservazione degli impianti e delle parti comuni, meglio identificate nell'art. 2, vanno ripartite secondo i criteri delle tabelle A, B, C, D, contenute nell'allegato prospetto tabellare, facente parte integrante del presente regolamento, intendendosi come spese quelle di impianto e quelle di esercizio per i servizi prestati, salvo



quanto diversamente disposto dai successivi articoli. **Art. 9 – Assicurazione dell’immobile – R.C.** L’immobile deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio di apparecchi a vapore e a gas, di condotte, oltre che al rischio della R.C. verso terzi. All’uopo provvede l’amministratore su autorizzazione dell’assemblea. Le spese inerenti il premio sono ripartite con i criteri della tabella A. Nel caso di ricostruzione a seguito di perimetro dell’edificio si applicano le norme contenute nell’art. 1128 del Codice Civile. **Art. 10 – Spese di amministrazione** Le spese di amministrazione comprendono quelle di cancelleria, postali, legali, oltre che il compenso per rimborso spese dell’amministratore. Esse vengono ripartite con i criteri della tabella A. **Art. 11 – Manutenzione scale, androne, porticato e loro illuminazione** Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, dell’androne, del porticato e per la illuminazione ed ogni arredo in essi esistenti, vanno ripartite in base alla tabella B, di cui al prospetto tabellare allegato. **Art. 12 Ripartizione spese impianto ascensore** Le spese di impianto relative all’ascensore nonché quelle per la manutenzione straordinaria, sono ripartite in base alla tabella A per i Condomini dei piani serviti dall’impianto; mentre quelle di esercizio relative alla manutenzione ordinaria, comprendente i canoni di “service”, eventuali sostituzioni di parti soggette a logorio o deterioramento, la forza motrice e quanto occorre di autorizzazioni al funzionamento, sono ripartite con il criterio della tabella C. **Art. 13 – Spese per l’impianto del riscaldamento centrale** Le spese di impianto relative al riscaldamento centralizzato comprendenti le innovazioni e la manutenzione straordinaria, sono ripartite tra i condomini, le cui proprietà sono servite dall’impianto, con il criterio della tabella A. Le spese di esercizio, invece, comprendenti la manutenzione ordinaria, le riparazioni, l’acquisto del carburante, la F.M., tasse e licenze, sono ripartite con i criteri della tabella D. All’uopo si fa espresso riferimento alla normativa della L. 27.7.78, N. 392 art. 9 – 10 od a quella vigente. **Art. 14 – Esenzione della contribuzione alle spese di esercizio del riscaldamento centrale** In deroga all’art. 13 del regolamento, l’assemblea con la maggioranza di cui all’art. 1136 comma 2, può concedere uno sgravio temporaneo sulle spese di esercizio inerenti i costi del carburante e della F.M., a favore di quegli utenti, che ne facciano richiesta scritta all’amministratore entro il 30 settembre di ogni anno, alle condizioni che saranno adottate secondo gli usi e la giurisprudenza. L’onere derivante dallo sgravio va ripartito sui rimanenti utenti condominiali con il criterio della tabella D. **Art. 15 – Spese per manutenzione, ricostruzione dei soffitti e dei solai, dei lastrici solari** Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei piani l’uno sovrastante all’altro, ancorché il proprietario del piano superiore provvede alla copertura



del pavimento e quello del piano inferiore all'intonaco del soffitto e a quanto occorre. Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei lastrici solari di proprietà esclusiva, sono sostenute per un terzo da ciascun proprietario cui pertiene la superficie, e per due terzi dai restanti proprietari, in base al criterio della tabella A allegata. **CAPO IV – AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO Art. 16 – Organi di rappresentanza ed amministrazione del condominio sono:** L'amministratore; L'assemblea dei condomini. **Art. 17 - Nomina dell'amministratore** L'amministratore è nominato dall'assemblea dei condomini e può essere scelto tra estranei del condominio. L'amministratore dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea. Alla fine di ogni esercizio deve presentare il rendiconto della sua gestione all'assemblea, anche se dimissionario o revocato. Entro quindici giorni dalla decisione, deve presentare ogni documento e tutti gli atti dell'amministrazione al subentrante. **Art. 18 – Funzioni e compenso dell'amministratore** L'amministratore provvede alle spese ordinarie per l'erogazione dei servizi e la conservazione delle parti comuni dell'immobile ai sensi dell'art. 1130 del Codice Civile. Nei casi di urgenza provvede alle spese straordinarie fatto salvo quanto disposto dall'art. 1135 del Codice Civile. Allo stesso spetta un compenso che viene stabilito dall'assemblea, che sarà ripartito a norma dell'art. 10 che precede. **Art. 19 – Poteri dell'amministratore** L'amministratore assolve ai propri compiti ai sensi dell'art. 1130 del Codice Civile, provvedendo a disciplinare l'uso dei servizi e delle cose comuni; egli ha rappresentanza legale del condominio ai sensi dell'art. 1131 del Codice Civile. Ogni reclamo o comunicazione va riferita per iscritto e depositata nell'apposita cassetta della corrispondenza. **Art. 20 – Atti e documenti del condominio** L'amministratore deve tenere: Il registro dei verbali dell'assemblea; Il libro cassa entrata-uscita; Il registro dei proprietari con le notizie personali e l'indirizzo se abitano fuori sede; Fotocopia del titolo di proprietà di ciascun condomino; Un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile; Un inventario delle cose mobili di proprietà comune. I libri ed i registri devono essere numerati progressivamente per ogni foglio. **Art. 21 – Esercizio finanziario e gestione economica** L'esercizio finanziario coincide con l'anno solare. Entro 50 gg successivi è convocata l'assemblea ordinaria per l'approvazione del rendiconto e del preventivo con riparto millesimale della spesa e la determinazione delle quote. Ciascun condomino è obbligato al pagamento delle quote deliberate dall'assemblea, alla scadenza concordata con l'amministratore verso i condomini morosi, l'amministratore adoterà la procedura dell'ingiunzione prevista dall'art. 63 delle D.A.C.C. **Art. 22 – Convocazione dell'assemblea.** L'assemblea è convocata in via ordinaria dell'amministratore per la gestione finanziaria, inoltre in via straordinaria può essere convocata



secondo le formalità di legge di cui all'art. 66 D.A.C.C. L'avviso di convocazione è fatto per iscritto e deve contenere le indicazioni del giorno, del luogo, dell'ora, in uno agli argomenti da trattare nell'adunanza. L'assemblea dopo quindici minuti dall'ora di convocazione si costituisce nominando un presidente ed un segretario per la stesura dei verbali e la firma delle deliberazioni. L'amministratore è escluso da questi incarichi. Nell'assemblea ciascun condomino ha facoltà di farsi rappresentare da altra persona di sua fiducia, accettando senza riserva l'operato del delegato. **Art. 23 – Validità delle sedute** Per la costituzione e validità dell'assemblea si adottano le disposizioni contenute nell'art. 1136 del Codice Civile, previa verifica. È consentita diversa costituzione a seconda dell'argomento da trattare, per cui si richiede la verifica dell'atto della votazione delle deliberazioni. Per l'assemblea degli utenti del servizio di riscaldamento è prevista la costituzione ai sensi dell'art. 10 della L. 27.7.78, N. 392 e l'adozione della tabella D, provvedendo l'amministratore all'opportuna convocazione. **Art. 24 – Delle deliberazioni dell'assemblea** Dopo la stesura del verbale, l'amministratore formulerà degli estratti per determinare ogni delibera, la quale sarà sottoscritta dal Presidente dell'assemblea e dal Segretario. In ciascuna delibera sarà indicato l'argomento oggetto di esame e le presenze dei partecipanti. Esse hanno validità ed efficacia, purché siano osservate le norme della notifica di cui all'art. 1137 del C.C. **Art. 25 – Dissenso delle deliberazioni dell'Assemblea** Impregiudicato il diritto del Condominio disposto dal Giudice adito, per i dissenzienti si adotterà il criterio di cui all'art. 1132 del Codice Civile. **CAPO V – Disciplinare di comportamento civile** **Art. 26 – Divieti** È vietato ai condomini ed inquilini: 1 - tenere in qualsiasi locale, di proprietà comune od esclusiva animali di qualsiasi specie, eccettuati i cani (non più di uno), gatti e uccelli, sempreché non arrechino disturbo o danno agli altri condomini. È fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio, quando escono dall'appartamento, sia all'interno che all'esterno dell'edificio, ed evitare con ogni mezzo che, abbaiando, rechino disturbo ai vicini, soprattutto nelle ore notturne; 2 – Depositare materiale di qualsiasi genere su terrazze e balconi, rimanendo consentito solo di collocarvi vasi da fiori, purché convenientemente protetti contro il pericolo delle cadute e poggiati su sottovasi che ne impediscano ogni caso di stillicidio; 3 – Gettare immondizie, liquidi o qualsivoglia oggetto dalle finestre, dai balconi, nelle scale, nell'atrio o nel porticato; 4 - Tenere pattumiere o altro sui pianerottoli, rimanendo consentito solo il collocarvi vasi da fiori; 5 – Servirsi dell'ascensore come montacarichi per il trasporto di casse, mobili, biciclette, ecc. Il suo uso è assolutamente vietato ai bambini fino ad anni 12 non accompagnati; 6 – Lasciare bambini per le scale, o nell'androne, o nel porticato; 7 – Lasciare biciclette, motocicli, o carrozzini nell'androne o nel



porticato; 8 – Disturbare i vicini con schiamazzi o rumori comunque generati; 9 – Tenere ad alto volume radio, televisioni, giradischi e simili; 10 – Suonare, cantare o ballare dopo le ore 24,00 o, nelle prime ore pomeridiane, prima delle ore 16,00, salvo casi particolari e per i quali i condomini abbiano dato il loro consenso; 11 – Esporre o battere panni, tappeti o altro all'esterno, dei balconi; in particolare si eviterà di batterli contro le ringhiere dei balconi; 12 – Apporre targhe o cartelli indicatori che possano discreditare il decoro dell'edificio, eccezion fatta per le targhette alle porte degli appartamenti, purché decorose e di dimensioni normali. Per fondati motivi è consentita la apposizione di targhe presso il portone d'ingresso, secondo le indicazioni dell'amministratore, sempreché siano decorose e non si danneggi il rivestimento esterno, 13 - Parcheggiare gli automezzi in modo che risulti difficile ai condomini accedere al proprio automezzo nel box di proprietà; è altresì vietato parcheggiare gli automezzi sotto il porticato; 14 – Lasciare aperto il portone di accesso all'edificio, specie nel periodo invernale e nelle ore notturne; 15 – Circolare con automezzi, motocicli, biciclette, ecc. nel cortile antistante al porticato a velocità tale da causare pericolo; 16 – Tenere gli oggetti di qualunque natura che possano ledere il decoro dell'edificio, in prossimità dei box e, comunque, nel porticato, compresi materiali esplosivi o infiammabili, salvo i limiti di legge; 17- Il lavaggio di automezzi nel porticato. **Art. 27 – Disposizioni particolari** L'accesso al vano caldaia, a quello dell'autoclave, a quello dell'ascensore, ed al lastrico solare condominiale è consentito solo in seguito ad autorizzazioni dell'amministratore che ne tiene le chiavi d'ingresso. L'amministratore può far sgomberare i locali comuni, il porticato di tutti i materiali e oggetti di qualsiasi natura ivi indebitamente depositati o lasciati. Il diritto d'uso dell'ascensore non si estende necessariamente a tutti i visitatori e frequentatori del condominio o dell'inquilino, ma occorre rispettare i limiti della normale tollerabilità, salvo convenzioni onerose. **Art. 28 – Sanzioni** Per le infrazioni alle norme del presente regolamento o alle deliberazioni dell'assemblea è stabilita una penalità non superiore alla somma di lire diecimila (aumentata del 20% per ogni quinquennio di decorrenza dalla data di approvazione del presente regolamento) senza pregiudizio per eventuali maggiori responsabilità del trasgressore che sarà irrorata dall'amministratore. L'ammontare della sanzione è fissato di volta in volta dall'Assemblea all'inizio di ogni esercizio. In tale occasione l'Assemblea, su proposta dell'amministratore, delibererà l'utilizzazione della somma ricavata dal pagamento delle sanzioni, dalla cui fruizione sono esclusi gli inadempienti. All'inizio di ogni adunanza, indipendentemente dall'ordine del giorno, l'amministratore comunicherà all'Assemblea i nominativi di coloro che hanno commesso infrazioni alle norme del presente regolamento o alle deliberazioni



dell'Assemblea. **CAPO VI - ESECUTIVITÀ Art. 29 – Validità e riferimento** Il presente regolamento vincola tutti coloro che, a qualunque titolo, posseggono o possiederanno parte dello stabile in condominio, di cui al titolo. Per eventuali modifiche ed aggiornamenti del regolamento medesimo, varranno le vigenti disposizioni di legge. Il presente regolamento, formato ai sensi dell'articolo 1138 del C.C., approvato dall'Assemblea dei Condomini con verbale N. 3 del 21.2.85, del quale è parte integrante, è immediatamente esecutivo dal giorno di approvazione. Lo stesso viene notificato ai sensi dell'art. 1107 del C.C. a tutti i Condomini a cura dell'amministratore **(vedi allegato H).**

Occorre, altresì, relazionare che sull'esistenza di un Regolamento di Condominio, d'altronde, non vi erano dubbi, in quanto, all'articolo 3 dell'atto di compravendita del 13 agosto 2008, a rogito del notaio Maria Stella Tigani, repertorio N. 7272, raccolta N. 3990, registrato (*per via telematica*) a Vibo Valentia il 13/08/2008 al N. 2968, Serie 1T e trascritto a Vibo Valentia il 14/08/2008, R.P. N. 3980, R.G. N. 4965, è chiaramente riportato: *"Le unità immobiliari descritte ai punti 1.1) e 1.2) vengono trasferite nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trovano (ben conosciuti ed accettati dagli acquirenti), con ogni accessione, dipendenza, pertinenza. Sono incluse inoltre nella vendita le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni dell'edificio predetto, come per legge, per destinazione ed in base al vigente regolamento di condominio, che gli acquirenti dichiarano di ben conoscere, impegnandosi ad osservarlo in tutto il suo contenuto normativo"* **(vedi allegato F).**

Nell'atto suddetto, all'articolo 2 – "Parti e cose comuni" si ritiene essenziale elencare, quali parti comuni, i seguenti immobili: il lastrico solare in regione di circa 100 metri quadri, il porticato, l'androne d'ingresso, la sala termica ed idrica, compresa la scaletta di



accesso ed il disimpegno ai cantinati, le scale che dall'androne portano sino ai lastrici solari, la copertura del vano scala, la tromba dell'ascensore con la cabina del vano motore, l'impianto elettrico dei servizi comuni, del citofono, del portiere automatico, della antenna TV centralizzata, le condutture fognanti, le apparecchiature termo-idriche allocate nella apposita sala con gli impianti termico ed idrico fino alla diramazione delle proprietà esclusive **(vedi allegato H)**.

Lo spazio esterno, infine, comune a tutti i condomini, è tale da garantire la manovra e la sosta di autoveicoli.

In fase di sopralluogo si veniva a conoscenza che le spese condominiali mensili complessive per i due cespiti in esame ammontano ad euro 50,00 circa, e che esistono delle somme insolute **(vedi allegato H)**.

Le ricerche successive, infatti, hanno permesso di accertare l'esistenza di gravami a carico della proprietà oggetto di procedura espropriativa; nella fattispecie, trattasi di un **Ricorso per decreto ingiuntivo** del 17/01/2018, promosso dal Condominio Cultrera, nella persona dell'Amministratore di Condominio avv. OMISSIS....., contro i coniugi OMISSISS ...**(vedi allegato H)**.

Nel dettaglio, dallo studio del documento suddetto, si è avuto modo di attestare che: *"l'assemblea condominiale, in data 21/02/2017, approvava il bilancio consuntivo per l'anno 2016 e relativo piano di riparto, nonché il bilancio preventivo relativo alle spese condominiali della gestione dall' 01/01/2017 al 31/12/2017; sulla base di detta deliberazione, ed alla luce del piano di ripartizione*

*individuale delle quote condominiali ordinarie, i coniugi esegutati risultano essere debitori per un importo complessivo di 682,10 € (oltre ad interessi legali); a nulla sono valse i solleciti verbali e scritti inoltrati ai debitori, tra cui, da ultimo, l'intimazione stragiudiziale dell'08/11/2017, anch'essa rimasta priva di riscontro; ricorrono pertanto le condizioni previste dalla legge per l'emissione di ingiunzione di pagamento immediatamente esecutiva ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 642 c.p.c. e 63 disp. all. c.c." **(vedi allegato H).***

In conseguenza a quanto suddetto, in data 12/02/2018, il Giudice di Pace di Vibo Valentia (VV), ingiungeva ai coniugi OMISSISS ... , il pagamento della somma di 682,10 € oltre interessi dovuti per legge fino all'effettivo soddisfo, nonché spese, competenze ed onorari della procedura che liquidava in complessivi 421,50 €, di cui 21,50 € per spese oltre cpa ed Iva e rimborso forfettario come per legge **(vedi allegato H).**

Nel decreto in questione, altresì, si avvertiva il debitore che: *"avverso il presente decreto potrà proporre opposizione di fronte a questo ufficio nel termine di giorni 40 dalla notifica e che, in difetto, si procederà esecutivamente"* **(vedi allegato H).**

Dal punto di vista urbanistico, secondo l'adottato Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Vibo Valentia, l'area in cui trova collocazione l'edificio condominiale che ospita i cespiti esegutati, si configura come "ATU (ambiti territoriali unitari) 2.2.0 -

orientato prevalentemente al completamento della città residenziale a densità elevata” **(vedi allegato A).**

Sono da escludersi, quindi, vincoli o limitazioni alla proprietà, in quanto si tratta di un fabbricato assentito ed ultimato che nel breve periodo non necessita di alcun intervento edilizio, mentre ampliamenti o ristrutturazioni sono da escludere **(vedi allegati G).**

### **QUESITO N. 6**

*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.*

Allo scopo di offrire una risposta circostanziata al quesito avanzato, si è fatto ricorso ad un'indagine completa presso l'agenzia delle entrate di Vibo Valentia e Catanzaro – servizio pubblicità immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), a partire dal 18/09/2018, indirizzandola sia nei confronti delle parti esegutate, utilizzando i dati anagrafici delle stesse e sia nei confronti dell'immobile pignorato, sulla scorta degli estremi catastali **(vedi allegati E).**

A sussidio dell'indagine effettuata è stata studiata ed analizzata dettagliatamente anche la certificazione notarile agli atti, redatta dal dott. Pasquale Trotta, notaio in Pavia, datata 31 luglio 2018.

In occasione del sopralluogo, altresì, si sono interpellate le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.



I risultati ottenuti, sono di seguito elencati:

Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N° 10 del 14/08/2008, R.P. N 3980, R.G. N 4965, derivante da Atto Notarile Pubblico del 13/08/2008, Rep. 7272/3990, a rogito del Notaio Tigani Maria Stella, riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità negoziale N° 1**

1) Comune F207 – Vibo Valentia (VV), C. Fabbricati, F. 3, P.IIIa 223, Sub. 15, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 6 vani, SS. per Longobardi, Interno 6, Piano 1;

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

*Comune F207 – Vibo Valentia (VV), C. Fabbricati, F. 36, P.IIIa 199, Sub. 15;*

2) Comune F207 – Vibo Valentia (VV), C. Fabbricati, F. 3, P.IIIa 223, Sub. 2, Natura C/2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 15 mq, SS. per Longobardi, Piano T;

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

*Comune F207 – Vibo Valentia (VV), C. Fabbricati, F. 36, P.IIIa 199, Sub. 2.*

**A FAVORE di:**

1) OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS...;

*- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2, In regime di separazione di beni;*

2) OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS...;

*- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2, In regime di separazione di beni.*

**CONTRO:**



1) OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS...;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1;

### **SEZIONE D – Ulteriori informazioni**

**Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare**

Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Capitale € 200.000,00, Tasso Interesse annuo 6,15%, Totale € 400.000,00, Durata 30 anni, *Presentazione N° 11 del 14/08/2008, R.P. N 722, R.G. N 4966*, derivante da Atto Notarile Pubblico del 13/08/2008, Rep. 7273/3991, a rogito del Notaio Ramona Beatrice, riguardante le seguenti unità negoziali:

#### **Unità negoziale N° 1**

1) Comune F207 – Vibo Valentia (VV), C. Fabbricati, F. 3, P.IIIa 223, Sub. 15, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 6 vani, SS. per Longobardi, Interno 6, Piano 1;

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

*Comune F207 – Vibo Valentia (VV), C. Fabbricati, F. 36, P.IIIa 199, Sub. 15;*

2) Comune F207 – Vibo Valentia (VV), C. Fabbricati, F. 3, P.IIIa 223, Sub. 2, Natura C/2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 15 mq, SS. per Longobardi, Piano T;

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

*Comune F207 – Vibo Valentia (VV), C. Fabbricati, F. 36, P.IIIa 199, Sub. 2.*

#### **A FAVORE di:**

1) BANCA CARIME S.P.A., con sede Cosenza (CS), C.F.

13336590156, domicilio ipotecario eletto in Cosenza - viale Crati snc;



- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

**CONTRO:**

- 1) OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSIS...;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2, In regime di separazione di beni;

- 2) OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSIS...;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2, In regime di separazione di beni.

**SEZIONE D – Ulteriori informazioni**

**Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)**

LA "BANCA CARIME S.P.A.", CON SEDE LEGALE E DIREZIONE IN COSENZA, VIALE CRATI SNC - DIREZIONE DI BARI, CORSO ITALIA N. 9 (DI SEGUITO DENOMINATA "BANCA") - ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI E AL FONDO NAZIONALE DI GARANZIA - CAPITALE SOCIALE DI EURO 1.468.208.505,92, INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO D'ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI COSENZA 13336590156 - ABI 03067.6, ALBO DELLE BANCHE N. 5562, ALBO DEI GRUPPI BANCARI N. 3111.2, SOGGETTA ALL'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI UNINONE DI BANCHE ITALIANE S.C.P.A., HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE IN COSENZA, VIALE CRATI SNC. LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO, AI SENSI DELL'ART. 38 DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, EMANATO CON IL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385, DI SEGUITO PER BREVIATA' DENOMINATO T.U., A FAVORE DELLA "PARTE MUTUATARIA" (SIGNORI OMISSIS E OMISSIS...), CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 200.000 (DUECENTOMILA) E CENTESIMI ZERO. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA SOMMA MUTUATA E, CON IL CONTRATTO DI CUI AL QUADRO A, NE HA RILASCIATO AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA. LE PARTI HANNO DATO ATTO CHE IL MUTUO FONDIARIO E' REGOLATO, OLTRE CHE DALLE PATTUZIONI CONTENUTE NEL CONTRATTO DI CUI AL QUADRO A, DALLE "NORME GENERALI" ALLEGATE ALL'ATTO STESSO, NONCHE' DALLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE, VIGENTI E FUTURE, QUESTE ULTIME IN QUANTO APPLICABILI, IN MATERIA DI CREDITO FONDIARIO. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DALLA "PARTE MUTUATARIA", CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI E' IMPEGNATA, ENTRO 360 (TRECENTOSESSENTA) MESI DALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO DI CUI AL QUADRO A, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, MEDIANTE N. 357 (TRECENTOCINQUANASETTE) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA COMPRESIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINATE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRESIVE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTI E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI), PRECEDUTE DA N. 3 (TRE) RATE MENSILI POSTICIPATE DI PREAMMORTAMENTO, CON LE QUALI SARANNO CORRISPOSTI ALLA "BANCA" I SOLI INTERESSI SULLE SOMME EROGATE DAL GIORNO DELL'ACCREDITO ALLA SCADENZA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. AL TASSO DI INTERESSE INIZIALE PATTUITO COL TITOLO DI



CUI AL QUADRO A ED IN APPLICAZIONE DEL SUDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO AMMONTA AD EURO 1.245 (MILLEDUECENTOQUARANTACINQUE) E CENTESIMI 38 (TRENTOTTO). TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI E' STIPULATO IL CONTRATTO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE, LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSE ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULA. SULL'INTERA SOMMA CAPITALE MATURERANNO INTERESSI AL TASSO FISSO NOMINALE ANNUO DEL 6,150% (SEI VIRGOLA CENTOCINQUANTA PER CENTO). ALLA "PARTE MUTUATARIA" E' STATO CONCESSO IL DIRITTO DI ADEMPIERE IN VIA ANTICIPATA. QUALORA AL MUTUO SIA APPLICABILE LA DISCIPLINA DI CUI AGLI ARTICOLI 7 ED 8 DEL D.L. 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, NESSUN COMPENSO NE' ALTRA PRESTAZIONE A FAVORE DELLA "BANCA" SARANNO DOVUTI DALLA "PARTE MUTUATARIA" IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE DEL MUTUO O DI SURROGAZIONE PER PAGAMENTO PER VOLONTA' DELLA STESSA "PARTE MUTUATARIA". IL COSTO TOTALE DELL'OPERAZIONE A CARICO DELLA "PARTE MUTUATARIA", CALCOLATO CONSIDERANDO GLI INTERESSI DI CUI ALL'ART. 3 DEL CONTRATTO, DALLE SPESE DI ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI (CON ESCLUSIONE DEL COSTO DI EVENTUALI POLIZZE FACOLTATIVE), DALLE COMMISSIONI DI ISTRUTTORIA E DALLE EVENTUALI COMMISSIONI D'INCASSO RATA, E' RAPPRESENTATO DALL'ISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) PARI AL 6,419% (SEI VIRGOLA QUATTROCENTODICIANNOVE PER CENTO). A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DELLA "PARTE MUTUATARIA" DERIVANTI DAL CONTRATTO DI MUTUO E, IN PARTICOLARE, A GARANZIA DEL PAGAMENTO: - DELL'IMPORTO DEL CAPITALE DEL MUTUO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 200.000 (DUECENTOMILA) E CENTESIMI ZERO; - DI UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, DEGLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA DALL'ARTICOLO 8 DELLE "NORME GENERALI", DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE, SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI, CHE LA "BANCA" DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DEL CONTRATTO DI CUI AL QUADRO A, IL TUTTO DETERMINATO PRESUNTIVAMENTE IN EURO 200.000 (DUECENTOMILA) E CENTESIMI ZERO, E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 400.000 (QUATTROCENTOMILA) E CENTESIMI ZERO, DA PARTE DEI CONIUGI OMISSIS..., E' STATA CONCESSA A FAVORE DELLA "BANCA, IPOTECA SUGLI IMMOBILI INSERITI NEL QUADRO B (MEGLIO IN CALCE DESCRITTI), SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE, GARANTENDO CHE DETTI IMMOBILI APPARTENGONO LORO IN PIENA PROPRIETA' ED IN RAGIONE DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNO E SONO LIBERI DA ISCRIZIONI DI IPOTECHE, DA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DA RISERVE E PRIVILEGI, DA VINCOLI E GRAVAMI IN GENERE, ECCEZION FATTA: - PER L'IPOTECA DI EURO 120.000 (CENTOVENTIMILA) E CENTESIMI ZERO ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI VIBO VALENTIA DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, IN DATA 23 MAGGIO 2002 AL N. 85 R.P., A FAVORE DELLA BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A., CON SEDE IN PADOVA, GRAVANTE SU ENTRAMBE LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO B ED IN CALCE DESCRITTE, CON LA PRECISAZIONE CHE LA MEDESIMA RISULTA ORMAI ESTINTA EX ART. 2878 N. 3, COD. CIV. E VERRA' CANCELLATA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 2 APRILE 2007 N. 40; - PER L'IPOTECA DI EURO 180.000 (CENTOTTANTAMILA) E CENTESIMI ZERO, ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI VIBO VALENTIA DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, IN DATA 8 OTTOBRE 2005 AL N. 1757 R.P., A FAVORE DELLA BANCA ANTONVENETA S.P.A., CON SEDE IN PADOVA, GRAVANTE SOLTANTO



SULL'UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA IN CALCE AL PUNTO 1. L'IPOTECA SARA' REGOLATA, OLTRE CHE DALL'ART. 6 DEL CONTRATTO DI CUI AL QUADRO A, DALLE SPECIFICHE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ARTICOLO 4 DELLE "NORME GENERALI" ALLEGATO AL CONTRATTO DI CUI AL QUADRO A, NONCHE' DALLE APPLICABILI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA. LA PARTE CONCEDENTE L'IPOTECA HA ASSUNTO L'OBBLIGO DI ASSICURARE L'IMMOBILE CONTRO I RISCHI DELL'INCENDIO FINO ALLA CONCORRENZA DEL SUO VALORE REALE, CON VINCOLO A FAVORE DELLA "BANCA", AFFINCHE' NON SI FACCIA LUOGO, IN CASO DI SINISTRO, A LIQUIDAZIONE DI DANNI ED A VERSAMENTO DI INDENNITA' SENZA LA PRESENZA O IL CONSENSO SCRITTO DELLA "BANCA". DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELL'IPOTECA UNITA' IMMOBILIARI COMPRESSE NELL'EDIFICIO CONDOMINIALE PLURIPIANO SITO IN COMUNE DI VIBO VALENTIA, FRAZIONE MARINA, LOCALITA' "SANTA VENERE", VIA LONGOBARDI I TRAVERSA (CATASTALMENTE STRADA STATALE PER LONGOBARDI), E PRECISAMENTE: 1) L'APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO (SECONDO FUORI TERRA), DISTINTO COL NUMERO INTERNO 6 (SEI), COMPOSTO DA QUATTRO VANI, CUCINA, DUE BAGNI, RIPOSTIGLIO E DISIMPEGNO, PROSPICIENTE SPAZIO D'ISOLAMENTO E CONFINANTE CON IL VANO SCALA E CON PROPRIETA' DI OMISSIS..., SALVO ALTRI; RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 3 (GIA' FOGLIO 36), PARTICELLA N. 223 SUB. 15 (GIA' PARTICELLA N. 199 SUB. 15), SS. PER LONGOBARDI, PIANO 1, INTERNO 6, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, VANI 6, RENDITA EURO 356,36, GIUSTA LA DENUNCIA DI VARIAZIONE N. 31364.14/2006, PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE, PRESENTATA ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VIBO VALENTIA DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO IN DATA 17 OTTOBRE 2006 (PROT. N. VV0064356), GIA' IN ATTI CATASTALI; 2) IL LOCALE AD USO BOX-CANTINA UBICATO AL PIANO TERRENO (PRIMO FUORI TERRA), ANCH'ESSO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 6 (SEI), DELLA CONSISTENZA (CATASTALE) DI METRI QUADRATI 15 (QUINDICI), CONFINANTE CON PROPRIETA' DEI CONIUGI OMISSIS..., CON PROPRIETA' DEI CONIUGI OMISSIS::: E CON SPAZIO DI ACCESSO, SALVO ALTRI; RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 3 (GIA' FOGLIO 36), PARTICELLA N. 223 SUB. 2 (GIA' PARTICELLA N. 199 SUB. 2), SS. PER LONGOBARDI, PIANO T, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA C/2, CLASSE 1, CONSISTENZA (CATASTALE) METRI QUADRATI 15, RENDITA EURO 61,97, GIUSTA LA DENUNCIA DI VARIAZIONE N. 31352.2/2006, PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE, PRESENTATA ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VIBO VALENTIA DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO IN DATA 17 OTTOBRE 2006 (PROT. N. VV0064356), GIA' IN ATTI CATASTALI.

Iscrizione,

**IPOTECA**

**CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**, derivante da 0420 - ruolo e avviso di addebito esecutivo, Capitale € 90.139,86, Totale € 180.279,72, Presentazione N° 37 del 14/04/2016, R.P. N 223, R.G. N 2053, derivante da altro Atto del 11/04/2016, Rep. 886/13916, emesso da EQUITALIA SUD S.P.A. con sede a Roma (RM), riguardante le seguenti unità negoziali:

### **Unità negoziale N° 1**

1) Comune F207 – Vibo Valentia (VV), C. Fabbricati, F. 3, P.Illa 223,



Sub. 15, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 6 vani;

2) Comune F207 – Vibo Valentia (VV), C. Fabbricati, F. 3, P.IIa 223, Sub. 2, Natura C/2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 15 mq.

**A FAVORE di:**

1) EQUITALIA SUD S.P.A., con sede Roma (RM), C.F. 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Viale Kennedy - Condominio Villa Paola - Vibo Valentia;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2.

**CONTRO:**

1) OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS...;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2.

**SEZIONE D – Ulteriori informazioni**

**Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)**

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 13976201400000560000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 17122014 NUMERO DI RUOLO: 250062, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDP, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 14012011 NUMERO DI RUOLO: 250104, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDP, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12102011 NUMERO DI RUOLO: 250057, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDP, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05102012 NUMERO DI RUOLO: 550036, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDP, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 30012012 NUMERO DI RUOLO: 423, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25092006 NUMERO DI RUOLO: 411, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 30112007 NUMERO DI RUOLO: 892, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15122009 NUMERO DI RUOLO: 126, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24032010 NUMERO DI RUOLO: 350, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22062010 NUMERO DI RUOLO: 491, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19072010 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 43920112000209452000, ANNO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102011 NUMERO AVVISO DI

ADDEBITO ESECUTIVO: 43920120000038320000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2,  
CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08032012  
NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 43920120000078045000, ANNO:  
2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA  
ESECUTORIETA: 08032012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:  
43920120000110902000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE  
UFFICIO:

220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24032012 NUMERO AVVISO DI  
ADDEBITO ESECUTIVO: 43920120000493414000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2,  
CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24072012  
NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 43920120000550527000, ANNO:  
2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA  
ESECUTORIETA: 08092012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:  
43920120000591161000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE  
UFFICIO:

220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092012 NUMERO AVVISO DI  
ADDEBITO ESECUTIVO: 43920120000741678000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2,  
CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09102012  
NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 43920120000862780000, ANNO:  
2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA  
ESECUTORIETA: 24112012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:  
43920130000677874000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE  
UFFICIO:

220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122013 NUMERO AVVISO DI  
ADDEBITO ESECUTIVO: 43920130000918967000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2,  
CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21122013  
NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 43920140000138861000, ANNO:  
2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA  
ESECUTORIETA: 09052014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:  
43920140000428373000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE  
UFFICIO:

220200, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24062014 NUMERO DI RUOLO: 1,  
ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36110 , TIPO  
UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102006 NUMERO DI RUOLO: 60, ANNO DEL  
RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36110 , TIPO UFFICIO: 0, DATA  
ESECUTORIETA: 25102009 NUMERO DI RUOLO: 62, ANNO DEL RUOLO: 2014,  
CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 36110 , TIPO UFFICIO: 0, DATA  
ESECUTORIETA: 10062014 NUMERO DI RUOLO: 2401, ANNO DEL RUOLO: 2010,  
CODICE ENTE: 46189, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA  
ESECUTORIETA: 09092010

Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**,

Presentazione N° 2 del 18/05/2018, R.P. N 2311, R.G. N 2705,  
derivante da Atto Giudiziario del 23/04/2018, Rep. 617, emesso dal  
Tribunale di Vibo Valentia (VV), riguardante le seguenti unità  
negoziali:

### **Unità negoziale N° 1**

1) Comune F207 – Vibo Valentia (VV), C. Fabbricati, F. 3, P.IIa 223,  
Sub. 15, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 6  
vani, SS. per Longobardi, Interno 6, Piano 1;

2) Comune F207 – Vibo Valentia (VV), C. Fabbricati, F. 3, P.IIa 223,  
Pag. 48 di 109



Sub. 2, Natura C/2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 15 mq, SS. per Longobardi, Piano T.

**A FAVORE di:**

1) UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, con sede a Bergamo (BG),  
C.F. 03053920165;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1, In regime di separazione di beni.

**CONTRO:**

1) OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS...;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2;

2) OMISSISS ... nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS...;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/2.

**SEZIONE D – Ulteriori informazioni**

**Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare**

**SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITA'**

Per la **cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile pignorato**, dai dati raccolti presso il servizio di pubblicità immobiliare di Vibo Valentia, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

Cancellazione **IPOTECA VOLONTARIA**, del 14/08/2008, R.P. N

722, R.G. N 4966, a favore della BANCA CARIME S.P.A. (Totale

€ 400.000,00): € 35,00 per tasse = **€ 35,00**;

Cancellazione **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/**



**RISCOSSIONE**, del 14/04/2016, R.P. N 223, R.G. N 2053, a favore di Equitalia Sud S.P.A. (Totale € 180.279,72): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = € **995,39**;

**La suddetta ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE**

**si esplica esclusivamente nei riguardi del signor Pisani**

**Giancarlo, e quindi agli immobili pignorati, per la quota di 1/2.**

Cancellazione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 18/05/2018, R.P. N 2311, R.G. N 2705, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA → € 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 bollo + € 35,00 tassa ipotecaria = € **294,00**.

Quindi, le spese di cancellazione ammontano ad euro 1.324,39, alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 600,00 euro.

In totale, quindi, la cifra necessaria per la cancellazione delle formalità ammonta a complessivi **euro 2.000,00** circa.

**QUESITO N. 7**

*Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, 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/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.*

Allo scopo di rispondere al quesito avanzato la scrivente si interfacciava con l'ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia (VV), a partire dal 20/08/2018, inoltrando apposita richiesta scritta, al fine di

individuare le autorizzazioni urbanistiche riguardanti il cespite pignorato **(vedi allegato G)**.

Al Comune di Vibo Valentia si faceva inizialmente richiesta di documentazione inerente eventuali concessioni in testa tra gli altri a OMISSIS....; successivamente al ritiro del titolo di proprietà si richiedevano i titoli abilitativi specifici menzionati nei riferimenti urbanistici **(vedi allegato G)**.

In particolare si richiedeva la licenza edilizia rilasciata in data 9 ottobre 1972, distinta con il N. 313/72, e la Licenza edilizia in voltura rilasciata in data 23 settembre 1973, distinta con il N. 448/73 **(vedi allegato G)**.

Nei primi giorni di settembre ci si recava presso il comune di Vibo Valentia per recuperare gli incartamenti richiesti, e successivamente in studio si iniziavano a studiare tali documenti ed a confrontare le planimetrie ed i rilievi dello stabile in cui ricadono i beni oggetto d'indagine.

Con grande stupore si riscontrava, però, che gli incartamenti non corrispondevano a quelli dello stabile in esame ma a fabbricati adiacenti, sorti sulla stessa via.

Per tale motivo si ricontattava il tecnico del Comune di Vibo, per estendere la ricerca a tutta la via, e trovare altri fascicoli.

L'ufficio si rendeva disponibile e trovava tutti i fascicoli in loro possesso inerenti la stessa via che venivano analizzati e studiati dalla



scrivente.

Nello specifico, la scrivente verificava ogni singola pratica ma dal raffronto delle planimetrie e degli elaborati ci si rendeva conto che non vi era traccia dell'edificio in esame, perché uno dei fascicoli dei fabbricati sorti sulla stessa via non era reperibile **(vedi allegati G)**.

Completata la ricerca urbanistica, purtroppo, senza esito non si può però immaginare l'intero complesso abusivo (anche perché regolarmente riportato su tutte le pratiche analizzate); la sottoscritta dando per assodato che, comunque, lo stabile sia regolarmente concessionato, per valutare eventuali abusi farà riferimento allo studio della planimetria catastale evidenziando le difformità.

Si precisa, inoltre, che gli edifici afferenti a quella che potrebbe definirsi "edificazione Cultrera" sono praticamente identici; di conseguenza è da escludersi la più ben che minima azione fraudolenta.

Il problema è sorto, soprattutto con riferimento all'ufficio tecnico, dalla somiglianza totale tra le pratiche; anche la "planimetria generale" allegata ai differenti fascicoli urbanistici è sostanzialmente identica (così come i palazzi), ed in ognuna di essi il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è presente.

Non solo ma, per come detto, i riferimenti riportati sull'atto di compravendita rimandano a degli edifici afferenti all'edificazione Cultera, sostanzialmente identico a quello in esame.

Solo l'indicazione sulla già citata "planimetria

particolareggiata" fa presupporre che si tratta di altri edifici.

La sovrapposizione tra la pianta rilevata e la planimetria catastale allegata in catasto ha fatto emergere un aumento di superficie in prossimità del salone, lato ovest, eseguito mediante la chiusura in prossimità del balcone.

L'ampliamento, effettuato in modo abusivo, come si può notare dallo studio delle foto è stato effettuato da tutti i condomini che occupano gli appartamenti ai piani superiori ed inferiori sorti in corrispondenza.

In ogni caso l'aumento della superficie, come già accennato in precedenza, ammonta complessivamente a circa mq 6,00, ossia intorno al 2% della superficie complessiva dell'alloggio.

L'art. 34, comma 2/ter, aggiunto con D.L. N. 70 del 13 maggio 2011 non contempla "abuso edilizio", tra gli altri, gli ampliamenti che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali" (*ndr-vedi trattazione completa nella risposta al quesito N. 3*).

Quindi la sottoscritta oltre alla modifica della sagoma appena descritta rilevava una diversa distribuzione interna; per tale motivo la stessa in data 21 settembre 2018 con apposita richiesta informava il magistrato della necessità di effettuare modifiche catastali della sagoma e delle variazioni interne dell'unità immobiliare oggetto d'indagine.

Si riteneva, comunque, di poter procedere secondo quanto già disposto nei quesiti formulati dal Giudice, nello specifico al punto 7, ed in osservanza alla disposizione, redigeva modello Docfa, ovvero

l'elaborato tecnico necessario a formalizzare le variazioni catastali inerenti le modifiche interne e conformare, quindi, lo stato dei luoghi all'elaborato catastale.

Dopo qualche giorno, ad avvenuta presentazione dell'istanza di variazione, otteneva risposta dal Giudice di presentare preventivo da sottoporre ai creditori precedenti.

In tale data però la variazione era stata già effettuata al catasto per cui prontamente si aveva modo di spiegare l'accaduto al Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Gilda Danila Romano.

Anche per le variazioni interne è possibile presentare pratica in Comune per sanare tali difformità a cura e spese dell'acquirente subasta versando i relativi oneri di sanatoria.

Molto differente, invece, il caso delle difformità che riguardano l'aumento della superficie ampliata sui balconi, a corredo dell'unità immobiliare.

Il progetto, infatti, prevedeva l'aggetto dei balconi così come realizzati ma non ne prevedeva l'aumento di volumetria.

L'unica aspetto positiva riguarda il fatto che l'abuso è stato perpetrato da tutti i condomini ai piani inferiori e superiori a quello in esame e che, quindi, si potrebbe procedere ad una sanatoria complessiva e generale.

Con riferimento al Testo Unico per l'Edilizia (TUE), ossia il d.P.R. del 6 giugno 2001, N. 380, le modifiche di prospetto sono menzionate espressamente nell'art. 10, comma 1, lettera C, quello riguardante la categoria di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante".



A mente la norma cita: "Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: a) gli interventi di nuova costruzione; b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, N. 42 e successive modificazioni".

Per completezza, la citazione dei prospetti appare anche nella suddetta definizione antecedente alle più recenti modifiche apportate dal "Decreto del Fare" divenuto poi L. 98/2013.

I prospetti non appaiono nella definizione generale di ristrutturazione edilizia contenuta nell'art. 3, comma 1, lettera D del TUE. d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono

ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché' sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, N. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Fin dagli esordi della prima versione del Testo Unico, sono sempre esistite due versioni di Ristrutturazione edilizia: la cosiddetta "pesante", soggetta a Permesso di Costruire e contemplante anche modifiche di prospetto, e la cosiddetta "leggera", in tutti i casi di ristrutturazione non rientranti in quelli pesanti.

Esiste anche la distinzione della categoria di ristrutturazione edilizia tra "conservativa" e "ricostruttiva", operata secondo un criterio correlato alla trasformazione della sagoma o meno.

La definizione di prospetto riguarda le aperture sulla sagoma del fabbricato e sulle pareti esterne.

Occorre tenere distinti i concetti di sagoma e prospetto tra loro: la sagoma riguarda la configurazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro, considerato in senso verticale ed

orizzontale, così che solo le aperture che non prevedano superfici sporgenti vanno escluse dalla nozione stessa di sagoma (Cass. Pen. III 19034/2004), mentre nella "sagoma" sono ricompresi i balconi.

I prospetti, in altri termini, «costituiscono un *quid pluris* rispetto alla sagoma, attenendo all'aspetto esterno, e quindi al profilo estetico-architettonico dell'edificio. La chiusura di preesistenti finestre e la loro apertura in altre parti, l'apertura di balconi in luogo di finestre, così come l'allargamento del portone di ingresso, essendo relativi al prospetto, non afferiscono al concetto di sagoma» (Cass. Pen. III n. 20846/2015).

Ecco alcuni esempi di modifiche di prospetto provenienti dalla giurisprudenza, rientranti in ristrutturazione "pesante" ex art. 10 TUE e soggette a Permesso di Costruire: trasformazione di una finestra in portafinestra (Cass. Pen. III n. 30575/2014, Cass. Pen. III n. 38338/2013, Cass. Pen. III n. 834/2008, Cons. di Stato VI n. 5431/2011); ampliamento finestra esistente o nuova apertura di essa (Cons. di Stato I n. 380/2012); chiusura porticato con serramenti e vetrate (Cass. Pen. III 35577/2016); trasformazione di finestra in porta (Cass. Pen. III n. 38853/2017).

La questione resta pure invariata in rapporto all'effettiva qualificazione giuridica tra luci e vedute dell'apertura, restando indifferente la loro reciproca distinzione (Cass. Pen. III n. 44319/2016, n. 30575/2014).

Quanto sopra rende evidente che semplici interventi comportanti modifica dei prospetti non rientrano nelle tipologie delle

ristrutturazioni edilizie "minori" soggette a DIA (oggi SCIA), bensì rientrano nella ristrutturazione edilizia "pesante" dell'art. 10 del TUE, e come tale richiedono il preventivo rilascio di permesso a costruire (Cass. Pen. III N. 30575/2014, N. 38338/2013, n. 834/2009, N. 1893/2007).

Secondo il Consiglio di Stato VI sentenza N. 3173/2016 la modifica di prospetto con nuova apertura non può rientrare nella categoria di manutenzione straordinaria.

Occorre adesso effettuare una considerazione importante: può una diversa distribuzione degli sbalzi configurare il famoso "insieme sistematico di opere che portano l'organismo in tutto o in parte diverso dal precedente"?

Tutto nasce dal fatto che esiste la congiunzione "e" che unisce gli interventi di ristrutturazione edilizia che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e (congiunzione "e") che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti.

Occorre fare distinzione su modifiche sui prospetti "sostanziali" e leggere.

Esistono una serie di interventi compiuti sulle facciate che devono essere ricondotti nell'alveo della manutenzione ordinaria e straordinaria, vediamo alcuni: solo ispessimento delle pareti perimetrali (25 cm) per nuovo rivestimento esterno (Cons. di Stato VI n. 9/2015); installazione di tenda parasole facilmente amovibile (TAR Basilicata n. 57/2015); tinteggiatura facciata esterna.

Tuttavia, la giurisprudenza sembra confermare che in assenza di specifiche variazioni agli articoli 3 e 10 del TUE, soltanto le «opere che non siano di valenza e consistenza tale da provocare una concreta modifica dell'edificio originariamente autorizzato» non possono essere ricondotte nella categoria di manutenzione; in caso contrario le variazioni di prospetto comportano ristrutturazione edilizia.

La giurisprudenza amministrativa sembra aprire un distinguo, facendo riferimento ai principi di proporzionalità e ragionevolezza; una visione più mite di quella che fuori esce dalla giurisprudenza penale.

La giurisprudenza amministrativa sembra, infatti, più propensa a non considerare l'automatica classificazione della modifica di prospetto in ristrutturazione edilizia.

In via prudenziale, a maggior ragione in caso di interventi comportanti variazioni o modifiche dei prospetti, è consigliata la presentazione della SCIA alternativa al Permesso di Costruire, utilizzabile per le ristrutturazioni edilizie "pesanti" ex art. 10.

In sostanza è più prudente scegliere il titolo più alto in ordine di valenza e gerarchia, proprio per evitare qualunque incertezza e future contestazioni.

E ciò detto, vale anche a prescindere da norme regionali "apparentemente" più semplificate rispetto al TUE.

In conclusione, gli interventi comportanti modifiche dei prospetti non rientrano nelle tipologie delle ristrutturazioni edilizie



“minori” e come tali richiedono il rilascio di permesso a costruire, non essendo sufficiente il mero rilascio della vecchia DIA (oggi SCIA), come emerge dalla giurisprudenza (Cass. Pen. III N. 38853/2017, N. 30575/2014, N. 38338/2013, N. 834/2009, N. 1893/2007.).

***Per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.***

Gli abusi, però, devono rispettare tre requisiti, ossia, le discrasie devono essere sanabili, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data, specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame, presumibilmente, gli abusi sono stati commessi prima del 31 marzo 2003 (anzi sicuramente, considerando che la concessione si riferisce agli anni settanta ed anche l'accatastamento in atti risulta del 1976), mentre le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003), in quanto l'ipoteca volontaria a favore della Banca Carime S.P.A. è stata iscritta in data 14/08/2008.

In questo caso, quindi, l'acquirente non può ricorrere al cosiddetto regime del "condono speciale" per beni aggiudicati entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento e richiedere la sanatoria dei prospetti.

In questo caso, però, l'acquirente sub-asta può ricorrere alla richiesta di sanatoria secondo quelli che sono i "canali normali" offerti dalla normativa edilizia nazionale, in particolare può fare ricorso all'accertamento di conformità disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

L'accertamento di conformità è una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, manutenzione straordinaria di edifici esistenti, eseguiti in assenza del Permesso di Costruire o di S.C.I.A., oppure in totale difformità o con variazioni essenziali.

Non sono, però, sanabili mediante l'accertamento di conformità gli abusi realizzati in difformità da quanto previsto dal P.R.G., ovvero gli interventi realizzati senza titolo abilitativo su aree inedificabili, oppure in eccesso a quanto consentito, oppure, realizzati in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente.

La condizione generale per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di

sanatoria (deve di fatto esserci la "doppia conformità").

Ad ogni modo la domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di S.C.I.A. o di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, a firma di un tecnico abilitato, e corredata almeno dai seguenti documenti:

- relazione tecnica asseverata che asseveri la "doppia conformità" delle opere;
- elaborati grafici dettagliati;
- conteggi planivolumetrici
- documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi;
- dichiarazione circa l'epoca di realizzazione delle opere abusive.

Sulla richiesta di sanatoria il Comune si pronuncia entro sessanta giorni dalla data del protocollo della domanda, decorsa la quale la richiesta si intende rifiutata (silenzio - rifiuto).

Il rilascio del permesso in sanatoria è, comunque, subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio del contributo di costruzione, ovvero, nei casi di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella stabilita dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

In sostanza, in questo caso, l'acquirente sub-asta ha una doppia strada per richiedere la sanatoria delle opere abusive, rimane



in capo al tecnico di fiducia il ricorso allo strumento che ritiene più idoneo, fermo restando due punti: 1) non si offre alcuna garanzia sul reale ottenimento dell'agognata sanatoria; 2) il fabbricato è sprovvisto di certificato di agibilità, così per come previsto dall'articolo 24 del d.P.R. N. 380/01 (e successive modifiche ed integrazioni), pertanto sarà cura dell'acquirente scegliere gli strumenti più adatti all'ottenimento dell'agibilità anche alla luce delle modifiche intervenute con il decreto cosiddetto Scia 2 (D.Lgs. 222 del 2016).

La sottoscritta nel fornire il valore a base d'asta del bene terrà conto delle somme necessarie all'esibizione della pratica di sanatoria, fermo restando che la cifra precisa verrà stabilita dal competente ufficio tecnico all'esibizione della pratica edilizia.

Le discrasie edilizie che affliggono gli interni dell'unità immobiliare, invece, non possono essere considerate difformità essenziali, in quanto per consolidata giurisprudenza, (Cons. St. Sez. IV, 27.11.1010, n. 8260; 10.4.2009, n. 2227, Sez. V, 21.3.2011, n. 1726), a norma degli articoli 31 e 32 DPR N. 380/2001, si verificano difformità totale del manufatto o variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, allorché i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Per classificare le difformità riscontrate nell'alloggio ci viene in

aiuto quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita: *"Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative"*.

In sostanza, qualora si utilizzi lo strumento del "condono speciale" o l'accertamento di conformità (art. 36) è naturale che vengano inserite anche le difformità distributive, qualora invece si vogliano sanare dolo le discrasie degli interni si può fare ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia dall'art. 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A. ora S.C.I.A.).

Le variazioni interne, come detto, consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice pratica edilizia in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 *"opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume"*.

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno

ricomprese anche le distanze tra gli edifici);

- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel

permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: *"1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi*



nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 € (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia – e, comunque, l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:



- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex legge per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali;

- Il decreto Legge N. 69 del 21 giugno 2013 (c.d. "Decreto Del Fare") così per come aggiornato con le modifiche e integrazioni apportate dalla Legge di conversione 9 agosto 2013, N. 98 che

nell'intenzione del legislatore ha introdotto una semplificazione in materiale edilizia;

- Il decreto Legge c.d. "sblocca Italia" convertito con modifiche con la L. 164/2014, il D.P.R. 380/2001 "T.U. Edilizia" che modifica la disciplina dei cambi d'uso in due articoli;

- Il decreto legislativo 222/2016 del 25 novembre reca l'"Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124".

- I cosiddetti ""pacchetti Madia" che dispiegano i propri effetti dal 2017 (in particolare ad opera dei Decreti nn. 126 - 127 - 222 del 2016, cd.).

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente al LOTTO UNICO, ai sensi delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001 e nell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia (VV).

Relativamente alla sanatoria, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la



descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

### **QUESITO N. 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.*

Nell'espletamento della relazione di stima, la sottoscritta si rivolgeva molteplici volte all'ufficio delle entrate di Vibo Valentia, allo scopo di ricostruire la cronistoria catastale della massa immobiliare pignorata, indirizzando le ricerche sia verso la parte eseguita, sulla base dei dati anagrafici della stessa, sia verso gli immobili pignorati, avvalendosi degli estremi catastali dei medesimi.

Nel contempo si raffrontava la documentazione reperita con quanto veniva accertato nel corso delle ricerche, alla luce di quanto



riscontrato in fase di sopralluogo.

Dai risultati ottenuti sono stati individuati alcuni elementi difformi, rispetto gli atti di riferimento.

Nella fattispecie, l'elemento pregnante di quanto affermato, inerente l'appartamento esecutato, è da ricercarsi nel confronto effettuato tra lo stato di fatto e la planimetria catastale a firma dal geometra OMISSIS....., iscritto all'albo dei Geometri di Catanzaro, presentate in data 06/02/1976; dal raffronto effettuato emergeva una diversa distribuzione interna e modifica della sagoma dell'appartamento.

Per tali motivi, in data 21/09/2018, la sottoscritta provvedeva a relazionare al G.E., esponendo quanto suddetto, al fine di informarla sull'aggiornamento della planimetria catastale predisposto dalla scrivente in ossequi delle disposizioni contenute nel presente quesito.

La scrivente, constatato l'approssimarsi della scadenza dei termini amministrativi e giuridici fissati, effettuava le variazioni catastali prima descritte, esibendo le pratiche necessarie a partire dal 29/09/2018, ed effettuava le operazioni di accatastamento, di seguito indicate:

- Ricerche presso Agenzia del Territorio e presentazione istanza per aggiornamento banca dati;
- Denuncia immobili al Catasto fabbricati;
- Rilievo grafico e fotografico interno ed esterno dei cespiti;
- Stesura elaborato planimetrico per la dimostrazione dei



subalterni, compilazione modelli procedura Docfa e presentazione presso l'Agazia del Territorio di Vibo Valentia.

La variazione effettuata, pertanto, ha determinato la soppressione dell'immobile censito al Catasto Urbano di Vibo Valentia, Foglio di mappa 3, Particella 223, Sub. 15, Categoria catastale A/3 - "abitazione di tipo economico" (vedi allegato D).

**In seguito alle operazioni catastali prima descritte,**

**veniva istituito il seguente nuovo immobile:**

**Foglio di mappa N. 3, Particella N. 223, Sub. 26,** Categoria catastale A/3 - "abitazione di tipo economico" (vedi allegato D).

Relativamente al magazzino collocato al piano terra, invece, sebbene nella relazione al G.E. del 21/09/2018 la scrivente sottolineava alcune modestissime variazioni, non si è ritenuto di procedere all'aggiornamento della planimetria; ad ogni modo, ove il giudice lo ritenesse necessario, nelle more dell'aggiudicazione, la scrivente, se autorizzata, provvederà a rettificare ed a conformare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

In conclusione, quindi, non perdurano dubbi sull'identificazione e corrispondenza del bene esecutato, sia in termini di consistenza che per quote di proprietà e per diritti reali.

**QUESITO N. 9**

*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.

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare il **LOTTO**

**UNICO** costituito rispettivamente:

LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB.	TIPOLOGIA	UBICAZIONE
LOTTO	3	223	2	Magazzino	Vibo Marina
UNICO			26	Abitazione	(VV)

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della

comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nello stabilire il valore dei lotti immobiliari, ossia dei cespiti oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettante agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate, ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari **(vedi allegato J)**.

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato - come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione - sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (*Marco Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, 2006 Dario Flaccovio Editore*).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*).

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*).

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"* (*Simonotti, op. cit.*).

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso

mercato (*Simonotti, op. cit.*).

Le radici del MCA possono farsi risalire ai primi decenni del novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima assegnato (*Simonotti, op. cit.*).

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati *Comparables*) a quello da stimare (detto *Subject*) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di "industria delle valutazioni"; su queste basi, l'*Appraisal Institute* è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (*best practice*) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (*International Valuation Standard – IVS*).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Rindinella, il Market Comparison Approach nella pratica estimativa, 2012*).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come

incontrovertibili – ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia, nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Rindinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agenzia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenzia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed

è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (*Benvenuti, 2013*).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (*Gallerani, Manuale di Estimo 2011*):

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle

singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op. cit.*).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi

necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (*Simonotti, op. cit.*).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;
- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio.

Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica *proxy*, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre caratteristiche con la quale, o con le quali, presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche *proxy* può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire *proxy* dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima (*Simonotti, op. cit.*).

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti indagati tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

La conformazione dei cespiti, ha portato alla differenziazione del valore computato, basandosi sugli stessi elementi di riscontro, diversificando la stima in base alle caratteristiche di finitura, manutenzione, esposizione ecc.... così come tipico del metodo adottato. Tale accortezza, ha permesso la corretta diversificazione dei lotti stimati estraendo il più congruo e probabile valore di mercato. Essendo lo stesso, il procedimento di stima, verrà esposto per esteso, solo per il primo lotto, mentre per gli altri verranno riportati gli elementi di riscontro e i risultati sintetici.

## **STIMA DI UN'ABITAZIONE + MAGAZZINO**

**LOTTO UNICO:** Appartamento al piano primo di uno stabile condominiale, censito al catasto fabbricati del Comune di Vibo Valentia, Foglio 3, Particella 223, Sub. 26 (ex sub. 15), Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 158 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 152 mq, rendita 356,36 €, SS. per Longobardi, Piano 1, Interno 6, corredato da un magazzino al piano terra dello



stesso fabbricato, distinto al Foglio 3, Particella 223, Sub. 2, Natura C/2 – “magazzini e locali di deposito”, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita 61,97 €, S.S. per Longobardi, Piano T.

Il **Lotto unico**, si compone di un appartamento collocato al piano primo (secondo livello dal piano cantinato), corredato da un magazzino al piano terra cantinato, sito sulla SS. per Longobardi, N. 5, località “Santa Venere”, nel Comune di Vibo Valentia (VV).

I cespiti presi a paragone risultano ubicati nel Comune di Vibo Valentia (VV), ed in zone limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato M)** e presentano caratteristiche simili.

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Non solo ma il “taglio” delle unità immobiliari “offerte” sul mercato si rivolgono ad una vastissima “casistica” commerciale e solo “scegliendo” tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
<b>Appartamento</b> in vendita composto da soggiorno cucina,	75.00 mq + 75.00 mq	€ 125.000,00	1.274,21€/mq



<p>corridoio/disimpegno, cameretta, ripostiglio/lavanderia, bagno con vasca, camera da letto, balcone che dà sulla IV<sup>a</sup> traversa di Via Senatore Parodi di Vibo Marina e un meraviglioso terrazzo, è dotato di due posti auto condominiali, termo autonomo e climatizzato mediante inverter. Lo stesso è situato all'interno di un condominio signorile al piano rialzato dotato di ascensore. → Vibo Marina (VV)</p>			
<p><b>Appartamento</b> al secondo piano con ascensore, di mq 120 circa sito in Vibo Marina in via Sen. Parodi, L'appartamento è così composto: Ingresso in ampioeluminoso soggiorno/cucina in ambiente unico con terrazzo provvisto di tende da sole esterne, disimpegno, camera matrimonialee cameretta, 2 bagni, 2 ripostigli e 2 balconi. Climatizzato e termoautonomo. Possibilità di realizzare la terza cameretta. Completa la soluzione un posto auto assegnato in cortile recintato privato. L'appartamento è molto luminoso poiché affaccia su tre lati, a due passi dal centro, dal lungomare e a tutti i servizi principali. (scuole, poste, supermercati, stazione</p>	120.00 mq	€ 128.000,00	973,01 €/mq



ferroviaria, etc) → Vibo Marina (VV)		
<p><b>Appartamento</b> A Vibo Marina, in Via Senatore Parodi, di recente costruzione e dalle ottime finiture. L'unità immobiliare, di Mq 130 ca. posta al 2° piano di uno stabile con poche unità abitative è composta da: ingresso/salotto, cucina abitabile, 3 camere da letto, disimpegni, doppi servizi e ampi balconi, il tutto completamente arredato. L'immobile è munito di climatizzatori, cappotto termico esterno ed interno, infissi doppio vetro camera, autoclave condominiale e termoautonomo. Tripla esposizione. Vista mare. → → Vibo Valentia (VV)</p>	130.00 mq + 25.00 mq (box) € 140.000,00	903,81 €/mq

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

#### **DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE**

➤ *Data (DAT):*

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima - Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

➤ *Superficie complessiva (SUP):*

misurata in metri quadrati mq;

➤ *Superficie balconi (BAL):*

*misurata in mq e computata secondo il rapporto mercantile pari a 0,33;*

➤ *Box (BOX):*

indica la presenza di un box (magazzino), *misurato in mq e computato secondo il rapporto mercantile pari a 0,6*

➤ *Servizi (SER):*

consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti.

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0=scarsa.

➤ *Esposizione, affacci e/o luminosità (ESP):*

mira a rappresentare la presenza di qualità del contesto ambientale ove si colloca l'immobile. Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

**ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

		<b>TABELLA DEI DATI</b>				
<b>S</b>	<b>DEFINIZIONE DEI DATI</b>		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto
		PRZ (€)	<b>125.000,00</b>	<b>128.000,00</b>	<b>140.000,00</b>	<b>?</b>
		DAT (mesi)	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
		SUP (mq)	<b>75</b>	<b>120</b>	<b>130</b>	<b>153,72</b>
		BAL (mq)	<b>70</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>21,05</b>
		BOX (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>28,80</b>
		SER (n.)	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
		MAN (2 - 0)	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
		UBI	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
		ESP	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

### ***ANALISI DEI PREZZI MARGINALI***

#### *Prezzo marginale della data (DAT)*

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati

dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left( \frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove  $P^*$  è il prezzo aggiornato al momento di stima,  $P_0$  è il prezzo di compravendita,  $NI^a$  è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento,  $NI^p$  è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato M)**.

Indici ISTAT													
	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	media
2017	100,60	101,00	101,00	101,30	101,10	101,00	101,00	101,40	101,10	100,90	100,80	101,10	101,00
2018	101,50	101,50	101,70	101,70	102,00	102,20	102,50	102,90					

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:  $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale della superficie balconi (BAL)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times 0,33$$

Con 0,33 → indice mercantile balconi.

Prezzo marginale box (BOX)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{BOX} = P_{SUP} \times 0,60$$

Con 0,60 → indice mercantile Box.

Prezzo marginale servizi (SER)

Il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per la creazione di un nuovo servizio dello stesso livello di quelli presenti, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1-2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

**Tabella di valutazione**

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto



all'immobile oggetto di stima.

		<b>R</b>  <b>OGNI</b>  <small>CARATTERI TECA</small>	<b>prezzi marginali data</b>			
			p data A	126.106,19		
			p data B	128.000,00		
			p data C	141.235,29		
			<b>prezzi marginali superficie</b>			
			p sup A	1.274,21		
			p sup B	973,01		
			p supC	903,81		
			<b>prezzi marginali Balconi</b>			
			p BAL	298,26		
			<b>prezzi marginali Box</b>			
			p BOX	542,29		
			<b>prezzi marginali Servizi</b>			
			p SER	5.000,00		
			<b>prezzi marginali Manutenzione</b>			
			p MAN	10.000,00		
			<b>TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)</b>			
	A	B	C			
Prezzo	<b>125.000,00</b>	<b>128.000,00</b>	<b>140.000,00</b>			
Data DAT	1.106,19	0,00	1.235,29			
Superficie SUP	71.147,84	30.476,44	21.438,35			
BAL	-14.599,68	-4.160,68	-2.669,40			
BOX	15.617,82	15.617,82	2.060,68			
SER	5.000,00	0,00	0,00			
MAN	10.000,00	10.000,00	0,00			
TOTALE	213.272,17	179.933,57	162.064,93			

**SISTEMA DI STIMA**

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato

dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-2) & (1-2) \\ 1 & (2-2) & (2-2) \\ 1 & (0-2) & (1-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ESP} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 213.272,17 \\ 179.933,57 \\ 162.064,93 \end{bmatrix}$$

In cui  $\hat{p}$  è il vettore dei prezzi ricercati,  $D_d$  è la matrice delle caratteristiche confrontate e  $P$  è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui  $D_d^{-1}$  rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
0,80	0,60	-0,40
1,00	0,00	-1,00
-2,00	1,00	1,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI		VETTORE PRZ RICERCATI	
Prezzo marg. A	213.272,17	Prz SOGG.	<b>213.751,91</b>
Prezzo marg. B	179.933,57	Prz. UBI	51.207,25



Prezzo marg. C | 162.064,93 | | Prz. ESP | -84.545,85

**VERIFICA**

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_s = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con  $P_k$  rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

FASE 4	VERIFICA MONOPARAMETRICA STIMA	STIMA MONOPARAMETRICA				
		A	B	C	SOGGETTO	
		Prezzo	<b>125.000,00</b>	<b>128.000,00</b>	<b>140.000,00</b>	---
		P RIV.	126.106,19	128.000,00	141.235,29	---
		SUP (mq)	75,00	120,00	130,00	153,72
		BAL (mq)	70,00	35,00	30,00	21,05
		EST (mq)	0	0	25	28,8
<b>PREZZO DEL SOGGETTO</b>						
				192.835,56		



		<b>VERIFICA ERRORE PERCENTUALE</b>
		0,05

Nel caso in esame è pari a: 0,05 dunque il risultato è attendibile.

### **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **213.751,91 Euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

In particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Abitazioni CIVILI" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "E6 - Suburbana/VIALE STAZIONE, VIA ROMA, PURGATORIO", micro zona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 680,00 ed un massimo di 980,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato K)**.

La sottoscritta, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per il bene in esame è pari a 980,00 €/mq (superficie lorda).

Pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello

stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto **euro 980,00** al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

<b>Superfici COMMERCIALI</b>				
<b>Lotto Unico - Foglio 3 Part. 223 Sub. 2 e 26</b>				
<b>PIANO</b>	<b>ZONA</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Coefficiente Omogeneizzazione</b>	<b>Superficie Commerciale Omogeneizzata</b>
<b>Piano Secondo (catastalmente primo) (sub. 26)</b>	Abitazione	153,72	1	153,72
	Balconi	21,05	0,33	6,95
<b>parziale</b>		<b>153,72</b>		<b>153,72</b>
<b>Piano Terra</b>	Magazzino (sub. 2)	28,8	0,7	20,16
<b>parziale</b>		<b>28,8</b>		<b>20,16</b>



<b>TOTALE</b>	<b>182,52</b>	<b>173,88</b>
---------------	---------------	---------------

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il Lotto unico, è pari a mq **173,88 mq.**

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 173,88, avremo un valore del lotto pari ad **euro 170.402,40.**

In sostanza il MCA offre un valore di mercato superiore a quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, la scelta del valore di stima, è basato dalle indagini condotte dalla sottoscritta sulle aree e le zone limitrofe a quella nella quale è ubicato il complesso immobiliare; i valori offerti dall'agenzia delle entrate con la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" sono "fuori mercato", in quanto sottostimati.

La strada maestra per la determinazione del valore unitario, quindi, rimane l'indagine diretta sul mercato immobiliare, nello stato attuale; l'unica soluzione capace di offrire dei valori accettabili e confrontabili con il cespite in esame.

Quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare un valore prossimo a quello individuato con il MCA.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità

immobiliare è pari ad **euro 200.000,00** (euro duecentodiecimila),  
valore arrotondato, al netto delle spese di sanatoria.

#### **QUESITO N. 10**

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

In risposta al quesito avanzato, preliminarmente, occorre ribadire che si è in presenza di un appartamento collocato al piano primo di un edificio condominiale a più livelli, corredato da un magazzino al piano seminterrato (in linea con il cortile comune esterno), sito sulla S.S. per Longobardi, nella zona marina di Vibo Valentia (VV).

Come noto, le due unità immobiliari eseguite, sono inserite in un contesto condominiale, regolarmente costituito ed amministrato dalla dott.ssa OMISSIS....., così per come dichiarato dalla parte convenuta in fase di sopralluogo, nonché da quanto riportato sull'apposita targhetta, collocata sia in aderenza al cancello d'ingresso, che alla porta d'accesso al vano scala comune.

Dalle indagini effettuate, nel particolare, è emerso che la quota condominiale mensile, ammonta ad euro 50,00; esistono, altresì, delle quote scadute e non saldate.

Occorre necessariamente ribadire, quanto emerso dai documenti forniti dall'Amministratore di Condominio, riguardanti il **Ricorso per decreto ingiuntivo** del 17/01/2018, promosso dal Condominio Cultrera, nella persona dell'Amministratore di Condominio avv. OMISSIS....., contro i coniugi OMISSIS....., per un



importo complessivo di 682,10 € **(vedi allegato H)**.

A tale ricorso, come noto, è succeduta l'ingiunzione da parte del Giudice di Pace di Vibo Valentia (VV), per il pagamento della somma di 682,10 € oltre interessi dovuti per legge fino all'effettivo soddisfo, nonché spese, competenze ed onorari della procedura che liquida in complessivi 421,50 €, di cui 21,50 € per spese oltre cpa ed Iva e rimborso forfettario come per legge, cui è possibile proporre opposizione, nel termine di giorni 40 dalla notifica e che, in difetto, si procederà esecutivamente **(vedi allegato H)**.

L'appartamento pignorato, risulta totalmente confinato, con accesso esclusivamente dal pianerottolo a livello, avvicinabile sia dal corpo di scale comune, nonché dall'ascensore, entrambi raggiungibili dalla corte comune esterna, da cui si accede, tra l'altro, al magazzino esecutato.

#### **QUESITO N. 11**

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

Per la **cancellazione delle formalità gravanti sulla massa immobiliare pignorata**, dai dati raccolti presso il servizio di pubblicità immobiliare di Vibo Valentia, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

---

#### **LOTTO UNICO**

---

Cancellazione **IPOTECA VOLONTARIA**, del 14/08/2008, R.P. N 722, R.G. N 4966, a favore della BANCA CARIME S.P.A. (Totale



€ 400.000,00): € 35,00 per tasse = **€ 35,00**;

Cancellazione **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**, del 14/04/2016, R.P. N 223, R.G. N 2053, a favore di Equitalia Sud S.P.A. (Totale € 180.279,72): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 995,39**;

**La suddetta ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE si esplica esclusivamente nei riguardi del signor OMISSIS...., e quindi agli immobili pignorati, per la quota di 1/2.**

Cancellazione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 18/05/2018, R.P. N 2311, R.G. N 2705, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA → € 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 bollo + € 35,00 tassa ipotecaria = **€ 294,00**.

Quindi, le spese di cancellazione ammontano ad euro 1.324,39, alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 600,00 euro.

In totale, quindi, la cifra necessaria per la cancellazione delle formalità ammonta a complessivi **euro 2.000,00** circa.

## **QUESITO N. 12**

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

La voltura catastale è una denuncia che va obbligatoriamente presentata all'Agenzia delle Entrate ogni volta che un immobile, sia esso un fabbricato o un terreno, è fatto oggetto di un trasferimento di proprietà o di diritti reali.

La voltura catastale va effettuata mediante la presentazione



del "modello di domanda" entro 30 giorni dall'avvenuto trasferimento, presso gli uffici dell'agenzia delle entrate della provincia in cui è ubicato l'immobile, oppure, della provincia in cui è presente l'agenzia delle entrate presso la quale è stata presentata la dichiarazione di successione online.

I documenti necessari per effettuare una voltura catastale di un immobile sono:

Delega dell'avente titolo per la richiesta;

Dati anagrafici del proprietario.

Dati catastali dell'immobile.

Modello di domanda voltura catastale in formato A3.

Nel caso specifico, inoltre, è necessario allegare copia in carta libera degli atti giudiziari e/o amministrativi.

Infine, per presentare ogni domanda di voltura si versano 55,00 euro a titolo di tributo speciale catastale, a cui si aggiungono altri 16,00 euro di imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda.

Nello specifico, ai fini della voltura dell'immobile pignorato, in favore dell'aggiudicatario sub-asta, la scrivente ritiene necessario indicare i seguenti estremi catastali:

**LOTTO UNICO**

**FOGLIO 3, PARTICELLA 223, SUB. 26 (ex sub. 15) Dati**

**anagrafici del proprietario** → OMISSIS.... nato a OMISSIS....., C.F.

OMISSIS... ed OMISSIS....., nata a OMISSIS..... il OMISSIS.....,

C.F. OMISSI.....



, entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni → cespitate pervenuto per acquisto

**Dati catastali dell'immobile** → 1) Comune F537 - Vibo Valentia (VV), Catasto F., Foglio 3, Particella 223, Sub. 26, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 158 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 152 mq, rendita 356,36 €, SS. per Longobardi, Piano 1, Interno 6 **(vedi allegato D)**.

### **FOGLIO 3, PARTICELLA 223, SUB. 2**

**Dati anagrafici del proprietario** → ... OMISSISS ... nato a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ... ed ... OMISSISS ..., nata a ... OMISSISS ..., C.F. ... OMISSISS ..., entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni → cespitate pervenuto per acquisto

**Dati catastali dell'immobile** → 1) Comune F537 - Vibo Valentia (VV), Catasto F., Foglio 3, Particella 223, Sub. 2, categoria C/2 – “magazzini e locali di deposito”, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita 61,97 €, S.S. per Longobardi, Piano T **(vedi allegato D)**.

### **QUESITO N. 13**

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

In occasione dei sopralluoghi effettuati in data 04/09/2018

presso le unità immobiliari eseguite, la scrivente oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico delle medesime, constatava la presenza o meno, di materiali da smaltire.

Nel caso specifico, non è stato individuato alcun tipo di prodotto, quale eternit, rifiuti provenienti da attività edilizie o qualsivoglia oggetto "nocivo" da eliminare.

#### **QUESITO N. 14**

*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.*

Come già trattato, dal punto di vista urbanistico, secondo il secondo l'adottato Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Vibo Valentia, l'area in cui trova collocazione l'edificio condominiale che ospita i cespiti eseguiti, si configura come "ATU (ambiti territoriali unitari) 2.2.0 - orientato prevalentemente al completamento della città residenziale a densità elevata" **(vedi allegato A).**

Nell'Ambito del Territorio urbanizzato, come definito all'art. 20, comma 3 a), della LR 19/2002, e come individuato nella tavola del progetto urbano del PSC, la pianificazione strutturale persegue obiettivi di riorganizzazione e riqualificazione insediativa dei tessuti periferici e delle reti di servizio, insieme ad obiettivi specifici di semplificazione attuativa.

Di norma, nello stesso territorio urbanizzato il PSC si attua attraverso permesso di costruire, su unità fondiaria, ferma restando la possibilità dell'amministrazione di operare attraverso strumenti



urbanistici attuativi, con particolare riferimento alle porzioni che evidenzino una particolare complessità insediativa, oltre a specifiche esigenze di adeguamento/rinnovamento delle reti di urbanizzazione, di accesso, supporto e servizio.

Nel caso in esame, si è al cospetto di un appartamento completamente terminato posto, tra l'altro, al piano secondo di un edificio a maggiore consistenza, e di un magazzino collocato al piano terra del medesimo fabbricato.

Le destinazioni attuali e future, pertanto, non potranno essere in alcun modo diverse da quelle attuali.

#### **QUESITO N. 15**

*Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.*

Dalle indagini espedito e da quanto è stato possibile appurare, negli ultimi dieci anni il Lotto staggito nella presente perizia immobiliare, non è stato oggetto di contributi regionali o comunitari.



## QUESITO N. 17

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

### Riepilogo finale descrittivo – LOTTO UNICO

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un appartamento collocato al secondo livello (catastalmente primo piano), interno N. 6, di un edificio a quattro piani fuori terra di cui il primo rialzato e l'ultimo sottotetto; l'alloggio è, altresì, corredato da un magazzino al piano terra cantinato, accessibile dal portico coperto, sito in via Longobardi, traversa I, in località "Santa Venere", in Vibo Marina, Comune di Vibo Valentia (VV). L'area in cui è ubicato l'edificio investigato è classificata, così come individuato nell'adottato Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Vibo Valentia, come "ATU 2.2.0 (ambiti territoriali unitari) – orientata prevalentemente al completamento della città residenziale a densità elevata". La struttura portante del fabbricato, che ospita l'unità immobiliare pignorata, è in c.a. con fondazioni continue del tipo diretto a trave rovescia poggiate su letto di calcestruzzo magro, solai di piano in latero-cemento, tetto di copertura piano, tamponatura esterna in muratura di mattoni forati disposti a cassetta con intercapedine isolante, tramezzature interne in muratura di mattoni forati posti a coltello ed incollati con malta di cemento. Lo stato manutentivo del complesso è buono; l'appartamento, in particolare, presenta ottime finiture. L'accesso al complesso immobiliare denominato "Condominio Cultrera", si pratica dai cancelli, carrabile e pedonale, posti nel versante Sud-Ovest del lotto. Il complesso edilizio è dotato di una corte comune pavimentata con materiale cementizio utilizzata dai comunisti; l'accesso allo stabile è protetto da un portico che si estende anche verso l'accesso ai magazzini. L'ingresso all'appartamento in esame è esplicabile sia tramite il vano scala condominiale, sia mediante l'ascensore.

**Composizione:** Varcata la porta d'ingresso si giunge in un corridoio di distribuzione che immette sia al soggiorno, sia in una zona filtro di forma arcuata da cui si accede alle



altre camere dell'appartamento; al centro di questo spazio distributivo è stato realizzato un piccolo ambiente circolare adibito a credenza e ripostiglio. L'ampio soggiorno occupa la porzione Sud – Ovest del piano e risulta direttamente collegato con la cucina posta ad una quota leggermente superiore, diviso da una libreria aperta. La zona preparazione e cottura pasti è stata ricavata lungo la parete interna, rivestita con piastrelle di ceramica di buona fattura; nel locale cucina, in prossimità della libreria a vista, è stata ritagliata la zona pranzo; la cucina è, inoltre, dotata di un accesso sul balcone che si estende lungo i lati Ovest e Nord. Quasi tutti gli ambienti sono stati controsoffittati con geometrie particolari e la messa in opera di faretti crea un gradevole effetto luce. In riferimento al soggiorno, dal confronto tra il rilievo e l'elaborato planimetrico, emerge un ampliamento abusivo verso Ovest eseguito mediante una "chiusura" in muratura, di parte del balcone. Nella zona giorno, ad Est dell'immobile, è presente un servizio igienico abbastanza confortevole dove trovano collocazione i sanitari essenziali e la vasca da bagno; da questo locale si accede, surrettiziamente, ad un vano chiuso e coperto posto dietro il vano ascensore dove è stata ricavata una zona lavanderia; di quest'ultimo ambiente non vi è, però, traccia né sul titolo di proprietà, né tantomeno nella planimetria catastale, per cui l'acquirente sub asta dovrà provvedere a chiudere la finestra a balcone e ripristinare la situazione di progetto. Proseguendo verso la zona notte ci si imbatte in un piccolo disimpegno a pianta rettangolare, da cui si accede alla stanza da letto matrimoniale, di superficie accettabile, disposta all'estremità Nord – Ovest del piano, corredata dal citato balcone, da uno-studiolo, posto nella parte centrale del versante settentrionale, ed da un'altra camera da letto, collocata a Nord – Est, dotata di cabina armadio. Dal disimpegno della stanza da letto si accede, altresì, ad un altro servizio igienico, a pianta rettangolare, distintamente arredato e rifinito. In aderenza alla stanza da letto matrimoniale, con accesso dal disimpegno rettangolare, è stato ricavato un piccolo vano deposito, a pianta triangolare. Il rivestimento dell'alloggio è realizzato con piastrelle di ceramica di colore chiaro, di buona qualità. L'alloggio, come detto, è corredato da un balcone, prospiciente i versanti Nord ed Est



del fabbricato ed accessibile sia dalla cucina, sia dalla camera da letto matrimoniale; tale accessorio, nel dettaglio, risulta pavimentato con piastrelle in gres di colore chiaro e buona tenuta, mentre il parapetto è in ferro e si presenta in condizioni manutentive soddisfacenti. Gli infissi esterni in legno sono dotati di serrande, di buona fattura, così come le porte interne, di buona qualità ed ottimamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con ventilconvettori collegati ad una caldaia. Il magazzino al piano terra cantinato è accessibile tramite una serranda avvolgibile in metallo, direttamente dal portico che si proietta sulla corte comune esterna, ricavata sul prospetto occidentale del fabbricato.

**Proprietà:** Il lotto appartiene, per la quota di 1/2 ciascuno, ai coniugi OMISSIS....., nato a OMISSI..... il OMISSIS....., C.F. OMISSIS..... ed OMISSIS....., nata a OMISSI..... il OMISSIS....., C.F. OMISSIS....., coniugati in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 13 agosto 2008, a rogito del notaio Maria Stella Tigani, repertorio N. 7272, raccolta N. 3990, registrato (per via telematica) a Vibo Valentia il 13/08/2008, al N. 2968, Serie 1T e trascritto a Vibo Valentia il 14/08/2008, R.P. N. 3980, R.G. N. 4965.

**Possesso:** L'appartamento sito al piano primo (secondo livello a partire dal piano cantinato) è utilizzato come prima abitazione da parte dei coniugi: OMISSIS.... E OMISSIS....., insieme ai due figli minorenni; il magazzino rientra nella piena disponibilità della parte eseguita utilizzato come deposito.

**Ubicazione:** Strada Statale per Longobardi snc, piano 1, interno 6 – Vibo Valentia (VV), zona Marina.

**Individuazione Catastale:** L'appartamento è classato al catasto urbano del Comune di Vibo Valentia (VV), foglio di mappa N. 3, particella 223, sub. 26 (ex sub. 15, soppresso dalla sottoscritta per modifica planimetria), z.c. 2, categoria A/3 – “abitazione di tipo



economico”, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 158 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 152 mq, rendita 356,36 €, S.S. per Longobardi, Piano 1, interno 6. Il magazzino a corredo, è censito al foglio di mappa N. 3, particella 223, sub. 2, z.c. 2, categoria C/2 “magazzini e locali di deposito”, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita 61,97 €, S.S. per Longobardi, Piano T.

**Confini:** Unità Immobiliare: Nord → Appartamento distinto al Foglio 3, P.Illa 223, Sub. 14; Est → Corte comune– Fabbricato a più livelli con corte distinto al Foglio 3, P.Illa 227; Sud → Corte comune – Strada SS per Longobardi Ovest → Appartamento distinto al Foglio 3, P.Illa 223, Sub. 13. **Magazzino:** Nord → Corte comune; Est → magazzino distinto al Foglio 3, P.Illa 223, Sub. 1; Sud → Terrapieno – Strada SS per Longobardi; Ovest → magazzino distinto al Foglio 3, P.Illa 223, Sub. 3.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari dell’immobile.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 14/08/2008, R.P. N 722, R.G. N 4966, a favore della Banca Carime S.p.A.; *Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione*, del 14/04/2016, R.P. N 223, R.G. N 2053, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; *Verbale di Pignoramento Immobili*, del 18/05/2018, R.P. N 2311, R.G. N 2705, a favore di Unione Di Banche Italiane SpA.

**Spese Cancellazioni:** Ammontano, complessivamente, ad euro 1.324,39 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 600,00 euro.

**Condominio e Spese Condominiali:** Dalle indagini effettuate, nonché da quanto appurato in occasione del sopralluogo, le spese condominiali mensili complessive per i due cespiti in esame ammontano ad euro 50,00 circa; esistono delle somme insolute.

**Regolarità edilizia:** Il fabbricato ospitante i cespiti eseguiti, per quanto riportato nel titolo di proprietà, è stato realizzato in seguito a licenza edilizia rilasciata in data 9 ottobre 1972, distinta con il N. 313/72 e licenza edilizia in voltura rilasciata in data 23 settembre 1973, distinta con il N. 448/73. Dai riscontri effettuati in fase di sopralluogo, però, le pratiche citate non corrispondono al fabbricato oggetto d’indagine. In ogni caso l’edificato non si può considerare abusivo, in quanto compare in tutti gli elaborati



attinenti alla cosiddetta “edificazione Cultrera”. Sono state individuate delle difformità edilizie che coinvolgono sia le divisioni interne sia la sagoma dell’appartamento, con relativa variazione dei prospetti. L’acquirente sub-asta può ricorrere alla richiesta di sanatoria secondo quelli che sono i “canali normali” offerti dalla normativa edilizia nazionale, in particolare può fare ricorso all’accertamento di conformità disciplinata dall’art. 36 del D.p.r. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e all’art. 37 del D.p.r. 380/01 per le difformità non essenziali.

**Metodi di Stima Utilizzati:** MCA - Market Comparison Approach e “tabella dati”, fornita dall’osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), a cura dell’agenzia delle entrate.

**Canone di locazione Lotto Unico:** Euro 400,00 (quattrocento euro) mensili anticipati.

**Valore del Lotto:** Euro 200.000,00 (euro duecentomila), valore arrotondato, al netto delle spese di sanatoria, per la quota pignorata pari al totale.

**Valore al mq:** Euro/m<sup>2</sup> 1.150,21 (euro millecentocinquanta/21).

---

***IN APPENDICE: ALLEGATI GRAFICI, REPERTORIO  
FOTOGRAFICO E DOCUMENTAZIONE CITATA IN PERIZIA***

---

*Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.*

***Vibo Valentia (VV), 17/10/2018***

***IL C.T.U.***



# IN ALLEGATO

## **ALLEGATI COME DA RICHIESTA G.E.:**

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

## **ALLEGATI REDATTI DALL'ESPERTO ESTIMATORE (C.T.U.):**

- ALL. A** → *Inquadramento territoriale degli immobili;*
- ALL. B** → *Elaborati grafici;*
- ALL. C** → *Repertorio fotografico;*



- ALL. D** → *Visure catastali ed estratti dei fogli di mappa aggiornati;*
- ALL. E** → *Visure ipotecarie;*
- ALL. F** → *Titolo di proprietà;*
- Pratiche edilizie, accertamento regolarità edilizie e documentazione*
- ALL. G** → *urbanistica varia: richieste concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie varie, copie incartamenti Ufficio Tecnico – Comune di Vibo Valentia (VV);*
- ALL. H** → *Regolamento di condominio e documentazione varia;*
- ALL. I** → *Estratto dei Registri degli Atti di Matrimonio;*
- ALL. J** → *Pratica aggiornamento planimetria catastale;*
- ALL. K** → *Elementi di riscontro nella determinazione del prezzo base di vendita;*
- ALL. L** → *Verbale di sopralluogo e comunicazioni.*

*Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.*

**Vibo Valentia (VV), 17/10/2018**

**IL C.T.U.**