RELAZIONE DI C.T.U. (*bozza*)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 21/2016 R.G.E.

UNICREDIT S.p.A. contro [redacted]

* * * * * * *

1. PREMESSA

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del **06 giugno 2016**, io sottoscritto ing. Lo Gatto Gianluca ero nominato CTU nella procedura indicata in epigrafe.

In data **07 giugno 2016** prestavo giuramento di rito direttamente presso la Cancelleria, impegnandomi a far conoscere la verità. Successivamente, prendevo visione del fascicolo contenente gli atti di causa e chiedevo al Cancelliere di poter estrarre copia di alcuni documenti in esso contenuti.

In data **27 giugno 2016**, presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) di Vibo Valentia, richiedevo la documentazione catastale del bene immobile intestato ai [redacted] ed individuavo i dati di interesse al fine di poter ben espletare l'incarico affidatomi.

Una volta che mi era chiara la situazione, sulla base di quanto rilevato dalla documentazione allegata ai fascicoli di causa, in data **27 giugno 2016**, assieme al custode giudiziario, avv. Miriam Servello, eseguivo un sopralluogo presso l'immobile sopra citato, ma, stante l'assenza del proprietario si rinviava ad altra data.

Successivamente, in data **05 luglio 2016** si effettuava nuovo sopralluogo e si prendeva visione dell'interno dei locali oggetto di pignoramento dove si accertavano le condizioni generali degli stessi e si effettuavano una serie di rilievi metrici e fotografici.

Alla luce degli accertamenti, dei rilievi eseguiti e della documentazione acquisita sono pertanto in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice in espletamento del mandato ricevuto.

2. RISPOSTE AI QUESITI

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

Il sottoscritto CTU ha esaminato la documentazione ipocatastale allegata in atti dal creditore procedente, ovvero la Certificazione Notarile ex art. 567 c.2 c.p.c. a firma dell'avv. Francesco Valente in data **30/05/2016**, ed ha riscontrato la completezza della stessa.

2) **Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari.**

Alla presente relazione sono state allegate, per ciascuna delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, le planimetrie, le visure e gli estratti delle mappe catastali aggiornati.

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

In data **05 luglio 2016**, assieme al custode giudiziario, avv. Miriam Servello, eseguivo un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, dove visionavo l'interno dei locali oggetto di pignoramento per accertare le condizioni generali degli stessi oltre ad effettuare una serie di rilievi metrici e fotografici.

4) **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.**

Il bene pignorato consiste nell'unità immobiliare di seguito descritta:

- Intero di immobile adibito ad abitazione principale della famiglia dei debitori esecutati, sito in Località Contura del Comune di Rombiolo (VV), al piano primo di un fabbricato di recente costruzione disposto su due

piani fuori terra, che si compone di n° **5 vani** ed accessori corrispondenti una superficie lorda di **174,00 mq**[1].

Esso confina a *Nord* con particella 465; a *Est* con particella 465; a *Sud* con particella 465 e ad *Ovest* con particella 465.

Attualmente, l'immobile in esame è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rombiolo (VV) con Foglio di Mappa **11**, Particella **466**, Sub **2**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**, Rendita **€ 158,81**.

Il suddetto appartamento è stato pignorato ai [redacted] per la **quota di 1/2** in regime di comunione dei beni e [redacted] per la restante **quota di 1/2** in regime di comunione dei beni, in virtù di **Atto di Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data **30/03/2016** ai nn° 1755 RG e 1406 RP.

L'immobile in questione è stato acquistato dai [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, con Atto di Compravendita del **06/10/2003** redatto dal [redacted] Rep. N. 102971 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vibo Valentia in data 08/10/2003 ai nn° 4539 RG e 3875 RP.

Si precisa, inoltre, che i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono allo stato attuale.

[1] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ..., ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

5) A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso.

In occasione del sopralluogo del **05/07/2016**, il sottoscritto CTU ha visionato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, che viene di seguito descritto:

LOTTO N° 1

Appartamento di civile abitazione identificato catastalmente nel Comune di Rombiolo (VV) al Foglio di Mappa **11**, Particella **466**, Sub **2** il quale costituisce l'abitazione principale della famiglia dei debitori esecutati. Esso si trova al primo piano di un fabbricato a due piani fuori terra realizzato con struttura intelaiata in cemento armato sito in Località Contura del Comune di Rombiolo (VV). Allo stato attuale si compone di: ingresso, cucina-sala da pranzo, ripostiglio, bagno principale, bagno di servizio, stanza-studio, due camere da letto, un ampio salone. Gli infissi esterni sono in legno con persiane e le porte interne in legno, gli impianti sono in sufficiente stato di manutenzione e l'impianto di riscaldamento è autonomo. La facciata esterna è da rifinire e la scala di accesso è in cattivo stato di conservazione mentre l'interno dell'abitazione è da considerarsi in mediocri condizioni d'uso in quanto si rilevano evidenti segni di umidità dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal lastrico solare, che non risulta adeguatamente impermeabilizzato.

Inoltre, sulla base del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/09/2016 dall'Ufficio Tecnico Comunale di Rombiolo (VV), è risultato che il suddetto immobile ricade nella zona D1 – Zona Artigianale dello strumento urbanistico (PRG) vigente mentre nel Piano Strutturale Comunale (PSC) lo stesso immobile ricade in **zona D – Ambito Produttivo – Artigianale esistente**.

6) **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 riferimento all'immobile sopra descritto e sulla base del sopralluogo del **05/07/2016**, si fa presente che a seguito del decesso [redacted], avvenuto in data 21/03/2016, l'appartamento in oggetto è detenuto dal [redacted] e dai due figli minorenni. Al riguardo, il CTU è stato informato dal debitore che non era stata effettuata alcuna dichiarazione di successione.

7) **A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:**
   - **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni**
   - **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**
   - **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione**
   - **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, 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;**

Relativamente all'immobile in esame non risulta essere costituito un regolare condominio, per cui non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

Inoltre, non si rileva l'esistenza di vincoli di natura storica, culturale o archeologica.

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

Sulla base della certificazione notarile in atti, si rileva che sull'immobile in esame vi sono delle formalità che dovranno essere cancellate o che comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, come di seguito riportato:

Ipoteca volontaria a favore di MedioCredito Toscano S.p.A. [redacted] sulla piena proprietà del terreno sul quale insiste il fabbricato (Fg. 11 P.lla 465), iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro (CZ) in data 22/12/2000 al n. 25887 RG e al n. 3166 RP.

Il costo necessario per la cancellazione della suddetta formalità è di *€ 35,00*.

Ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca S.p.A. [redacted] iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data 08/10/2003 al n. 4540 RG e al n. 611 RP.

Il costo necessario per la cancellazione della suddetta formalità è di *€ 35,00*.

Ipoteca legale a favore di Equitalia ETR S.p.A. [redacted], per la *quota di 1/2*, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data 13/01/2011 al n. 287 RG e al n. 179 RP.

Il costo necessario per la cancellazione della suddetta formalità è di *€ 411,00*.

Ipoteca legale a favore di Equitalia ETR S.p.A. [redacted] per la *quota di 1/2*, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data 05/02/2016 al n. 591 RG e al n. 59 RP.

Il costo necessario per la cancellazione della suddetta formalità è di *€ 411,00*.

Verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit S.p.A. c[redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data 30/03/2016 al n. 1755 RG e al n. 1406 RP.

Il costo necessario per la cancellazione della suddetta formalità è di *€ 294,00*.

Domanda giudiziale a favore di BNL S.p.A. contro [redacted] per accertamento simulazione atti, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data 04/10/2005 al n. 5723 RG e al n. 3784 RP.

Il costo necessario per la cancellazione della suddetta formalità è di *€ 35,00*.

Domanda giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Calogero Soc. Coop.a.r.l. [redacted] per revoca atti soggetti a trascrizione, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data 29/06/2006 al n. 5026 RG e al n. 4220 RP.

Il costo necessario per la cancellazione della suddetta formalità è di *€ 35,00*.

9) **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.

Dalle informazioni e dalla documentazione acquisita dal CTU, è risultato che l'immobile oggetto del presente pignoramento è stato costruito con **Concessione Edilizia n. 57/99** del 26/07/1999 avente per oggetto la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra con destinazione d'uso falegnameria ed abitazione per il custode. Successivamente, veniva rilasciata **Concessione Edilizia n. 04/2001** del 02/02/2001 per variante in corso d'opera. Inoltre, dall'analisi della suddetta documentazione, non risulta che sia stato rilasciato il Certificato di agibilità dei locali.

Dall'esame della documentazione in possesso del CTU, non risulta essere stato realizzato alcun abuso edilizio. Tuttavia, in occasione del sopralluogo del 05/07/2016 sono state riscontrate delle **lievi difformità** rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni attraverso lo spostamento di muri divisori. Tali difformità dovranno essere sanate tramite la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria presso l'UTC di Rombiolo e successivamente con la presentazione, presso il Catasto, di una Variazione per diversa distribuzione interna.

I costi necessari per sanare l'abuso sopra citato ammontano complessivamente ad ***€ 2.216,00***.

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

Come già rilevato nel punto precedente, è emerso che nell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, esaminata in occasione del sopralluogo del 05/07/2016, vi sono delle **lievi difformità**, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, al fine di non gravare ulteriormente sulla presente procedura, è necessario procedere, prima di effettuare la vendita, ad un aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo ammonta a **€ 2.216,00**. Nel dettaglio, i costi da sostenere per la suddetta variazione catastale sono così suddivisi:

SCIA in sanatoria	€ 900,00
Sanzione omessa SCIA	€ 516,00
Variazione catastale	€ 800,00
TOTALE	**€ 2.216,00**

11) **A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:**
   a) **della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**
   b) **della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.**

Relativamente all'immobile esaminato, non è stata rinvenuta alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti

all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

Inoltre, essendo stati gli edifici costruiti e/o ristrutturati prima del 08 ottobre 2005, non è stata redatta nemmeno la Certificazione Energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91.

Inoltre, essendo stati gli edifici costruiti e/o ristrutturati prima del 08 ottobre 2005, non è stata redatta nemmeno la Certificazione Energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91. Pertanto, il sottoscritto CTU ha provveduto alla elaborazione della suddetta certificazione, che viene riportata in apposito allegato.

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

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Riguardo al bene oggetto di stima come sopra descritto, il CTU ritiene opportuno, al fine di procedere alla vendita, formare un **unico lotto**.

Dopo aver attentamente analizzato le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, la determinazione del valore venale in comune commercio di esso può essere eseguito con il **metodo di stima sintetico – comparativo**, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona di Rombiolo (VV) in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Al riguardo, si precisa che la superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne, che vengono computati per intero mentre la superficie dei balconi, ragguagliata alla superficie dell'immobile principale è computata al 50% della sua estensione. Pertanto, la **superficie commerciale**, in funzione della destinazione d'uso, dell'immobile in esame è pari a **170,00 mq**.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è fatto riferimento ad accertamenti ed informazioni acquisiti presso l'Ufficio del Registro di Vibo Valentia, dove sono registrate le contrattazioni stipulate nel più recente passato nella località in esame, nonché ai valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per il Comune di Rombiolo (VV) relativamente al 2° semestre 2015.

Considerato che il valore medio di mercato, riferito alla superficie lorda, per i locali residenziali come quelli in esame (categoria A/3) è di **400,00 €/mq** e

considerata una detrazione per vetustà e per stato di conservazione e manutenzione del 20% si ottiene:

Valore commerciale LOTTO N° 1 (Fg. 11 P.lla 466 Sub 2):

170,00 mq x 400,00 €/mq x 0,80 =

€ 54.400,00

In conclusione, il CTU ritiene che l'immobile oggetto del pignoramento in esame può essere così definitivamente valutato:

VALORE LOTTO N° 1 = € 54.400,00

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

Nel caso in esame, il CTU ha riscontrato che non vi è un condominio regolarmente costituito, pertanto non vi sono rate condominiali scadute. Tuttavia, è possibile stimare dei costi di gestione per ciascun immobile oggetto del presente pignoramento, ovvero:

LOTTO N° 1 (Fg. **11** P.lla **466** Sub **2**) *100,00 €/annui*

Si ribadisce, infine, la necessità di effettuare degli interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella finitura della facciata esterna, nel rifacimento del manto di impermeabilizzazione del lastrico solare e nel rifacimento dell'intonaco ammalorato in diversi punti del soffitto di tutto l'appartamento in esame. Ciò è dovuto alle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal lastrico solare soprastante che hanno causato il distacco della pittura e dell'intonaco di finitura, come riscontrabile dalla documentazione fotografica realizzata.

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

Nel caso in esame, il CTU ha riscontrato che dovranno essere cancellate, successivamente alla vendita, le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria a favore di MedioCredito Toscano S.p.A. c[redacted] sulla piena proprietà del terreno sul quale insiste il fabbricato (Fg. 11 P.lla 465), iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro (CZ) in data 22/12/2000 al n. 25887 RG e al n. 3166 RP.

Ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca S.p.A. c[redacted] iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data 08/10/2003 al n. 4540 RG e al n. 611 RP.

Ipoteca legale a favore di Equitalia ETR S.p.A. c[redacted] per la *quota di 1/2*, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data 13/01/2011 al n. 287 RG e al n. 179 RP.

Ipoteca legale a favore di Equitalia ETR S.p.A. c[redacted] per la *quota di 1/2*, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data 05/02/2016 al n. 591 RG e al n. 59 RP.

Verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit S.p.A. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data 30/03/2016 al n. 1755 RG e al n. 1406 RP.

Domanda giudiziale a favore di BNL S.p.A. contro [redacted]

[redacted], per accertamento simulazione atti, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data 04/10/2005 al n. 5723 RG e al n. 3784 RP.

Domanda giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Calogero Soc. Coop.a.r.l. [redacted] per revoca atti soggetti a trascrizione, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (VV) in data 29/06/2006 al n. 5026 RG e al n. 4220 RP.

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

I dati catastali necessari per la voltura dei beni oggetto della presente procedura immobiliare sono i seguenti:

Lotto n° 1:

Catasto Fabbricati	Comune di Rombiolo (Codice H516) Provincia di Vibo Valentia (VV)

Intestati	1) [redacted] *proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni*) 2) [redacted] *proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni*)

Dati identificativi							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
11	**466**	**2**	**A/3**	**2**	**7,5 vani**	**174 m²**	**€ 158,81**

Indirizzo	Contrada Contura snc piano: 1

Si ricorda che, avendo riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni, bisogna procedere, prima del decreto di trasferimento, ad un aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare esaminata.

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

Nel caso in esame, il CTU ha riscontrato che non occorre effettuare alcuno smaltimento di materiali pericolosi per nessuno degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

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

Nel caso in esame, il CTU ritiene che non sia necessario procedere al cambio di destinazione d'uso per l'immobile in esame.

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

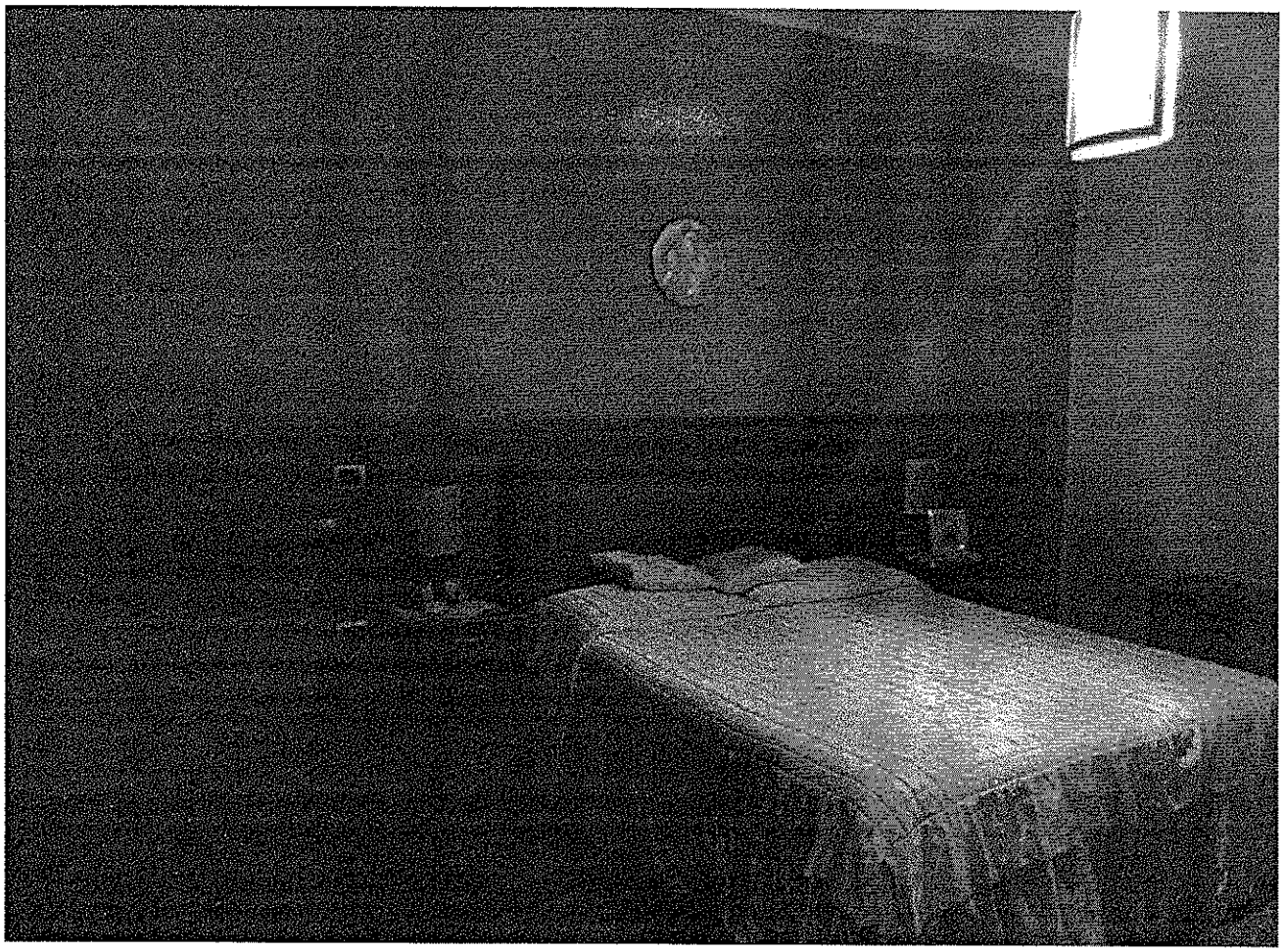
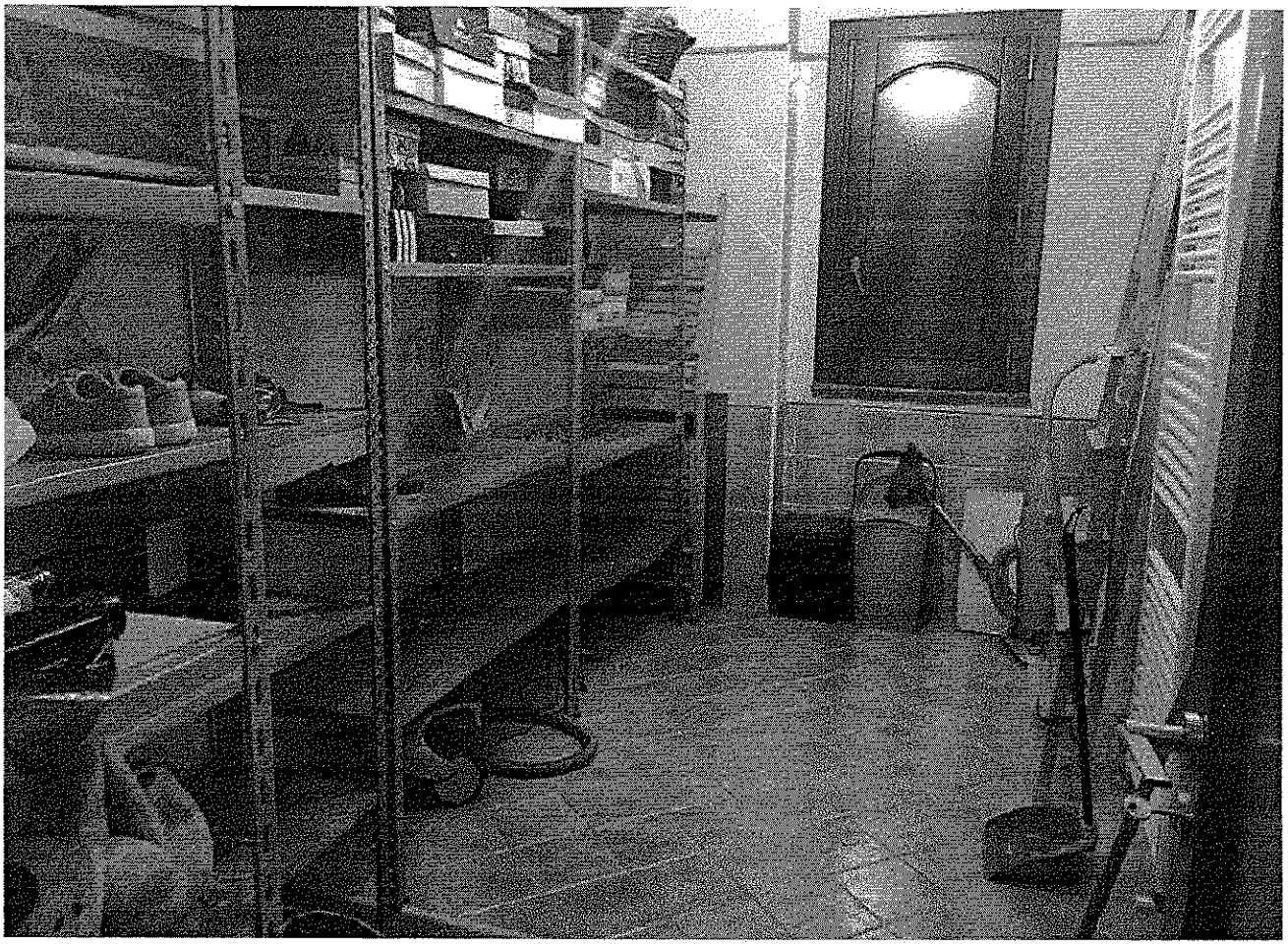
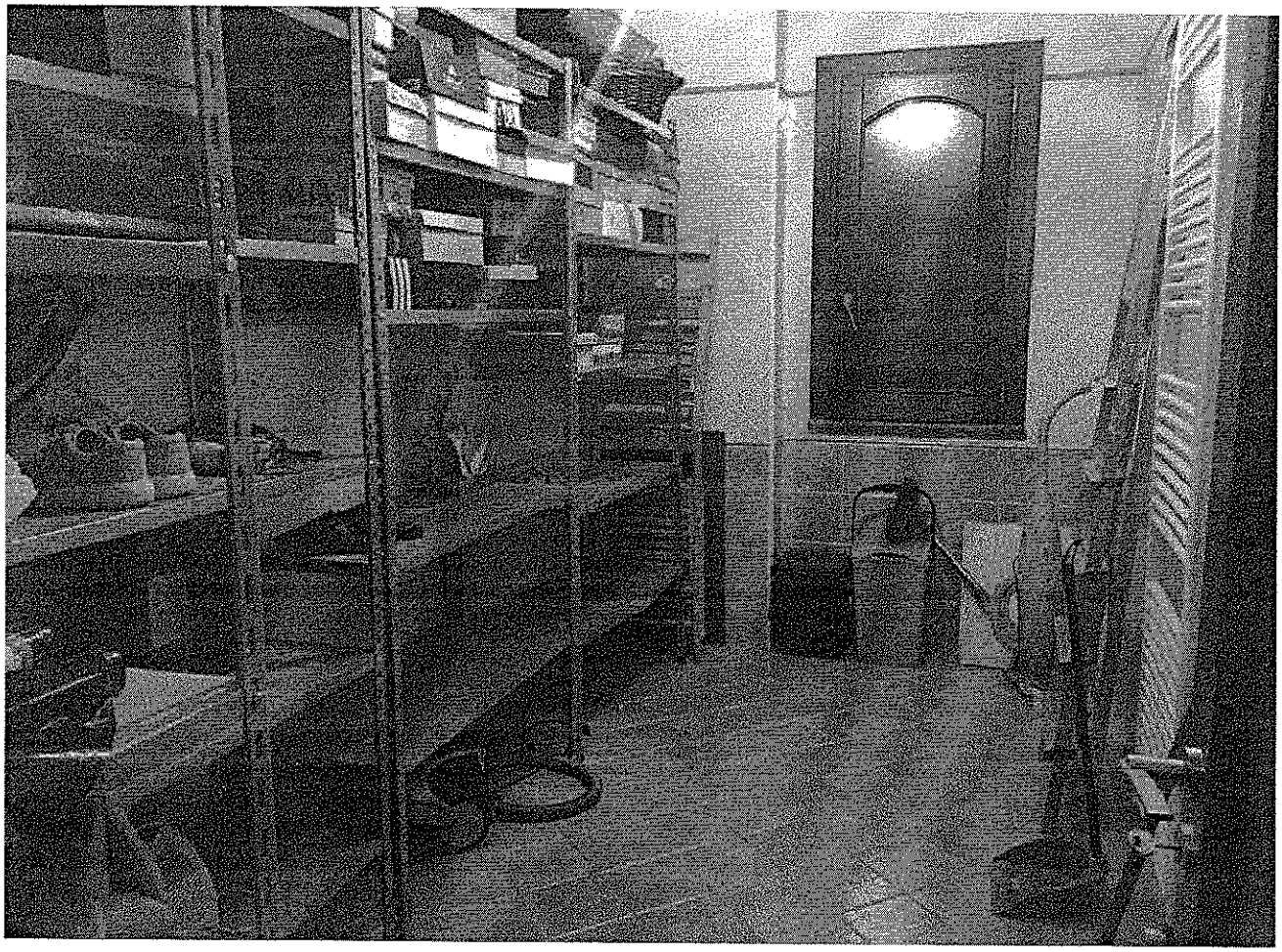
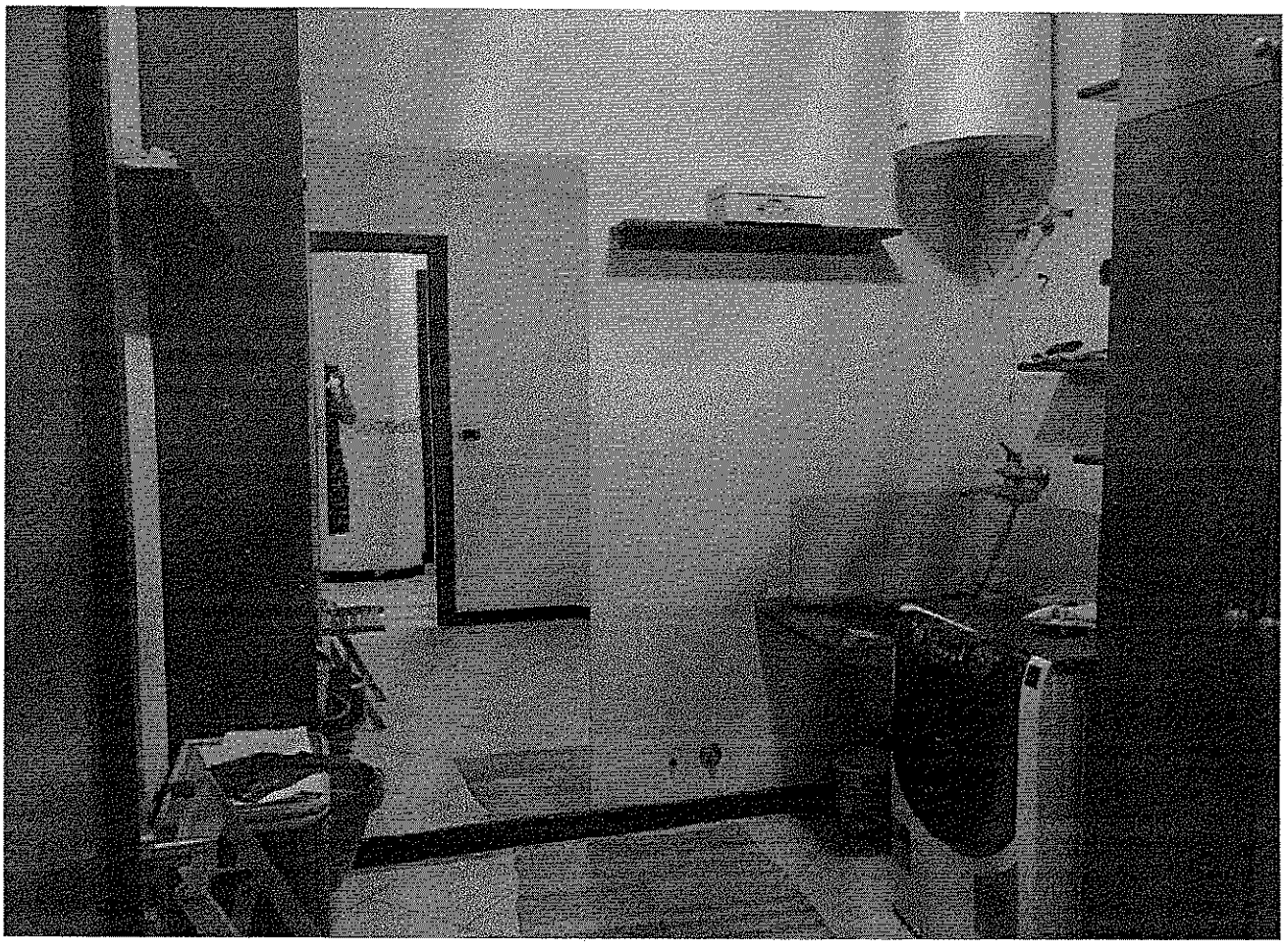
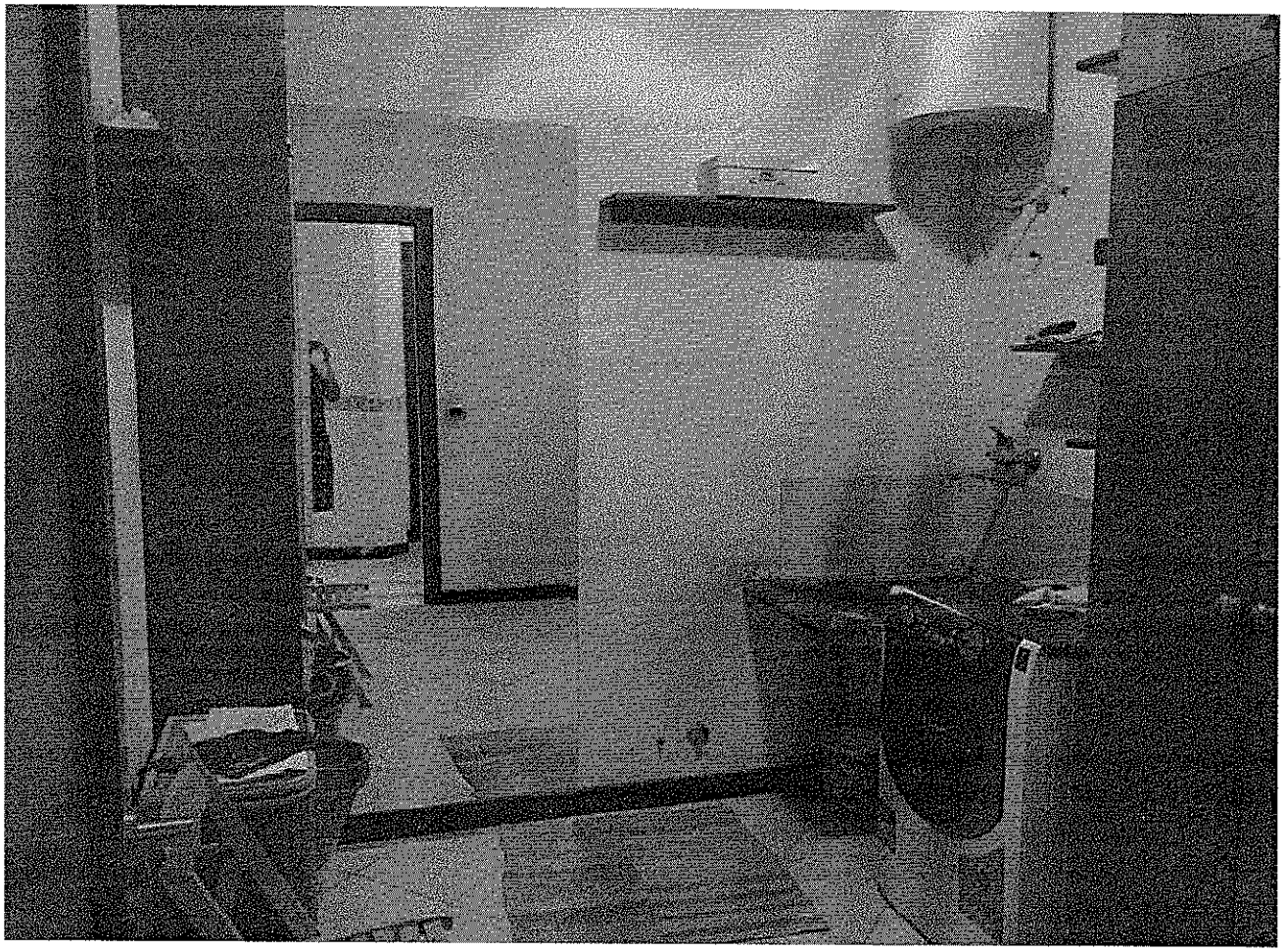
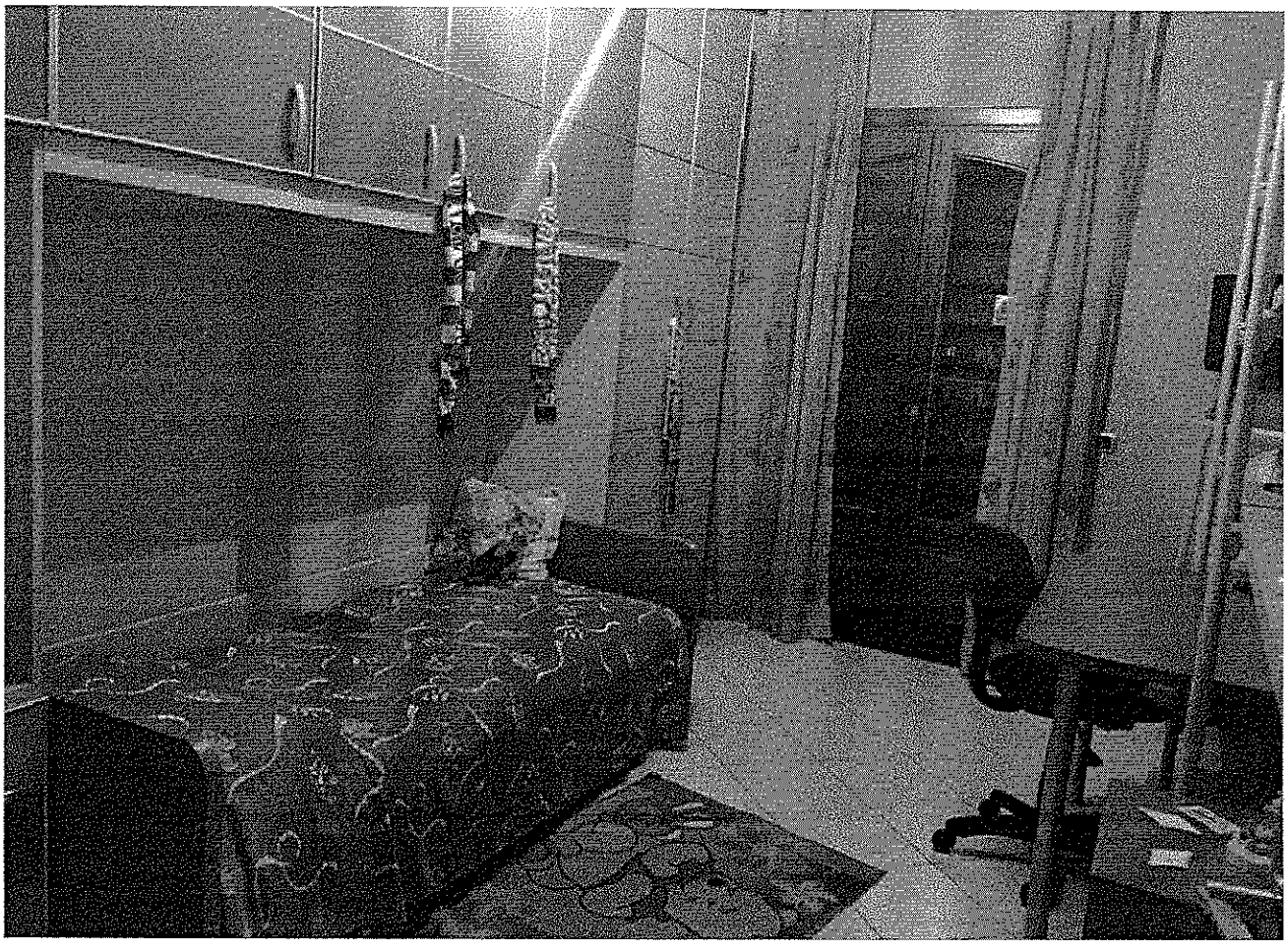
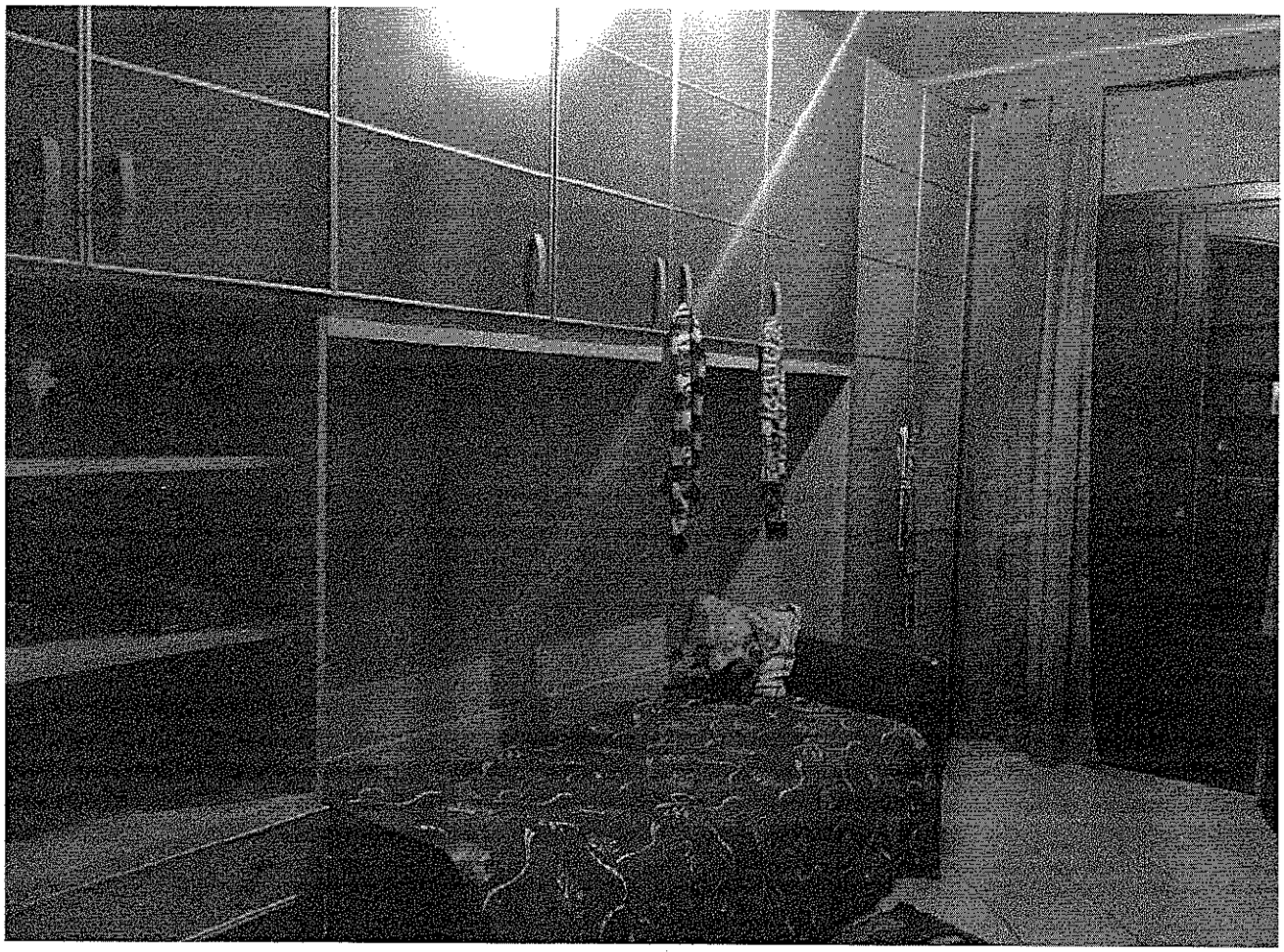
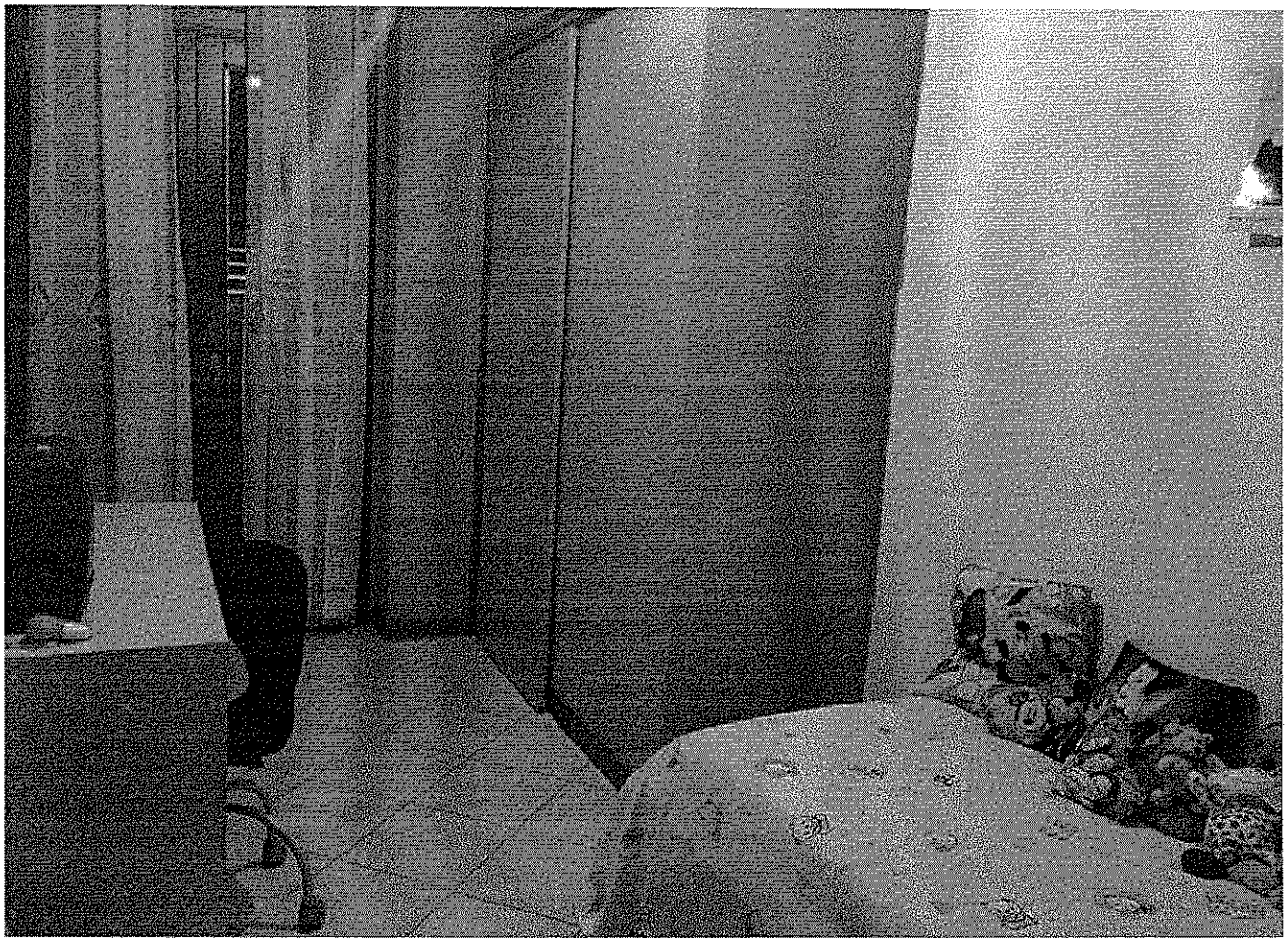
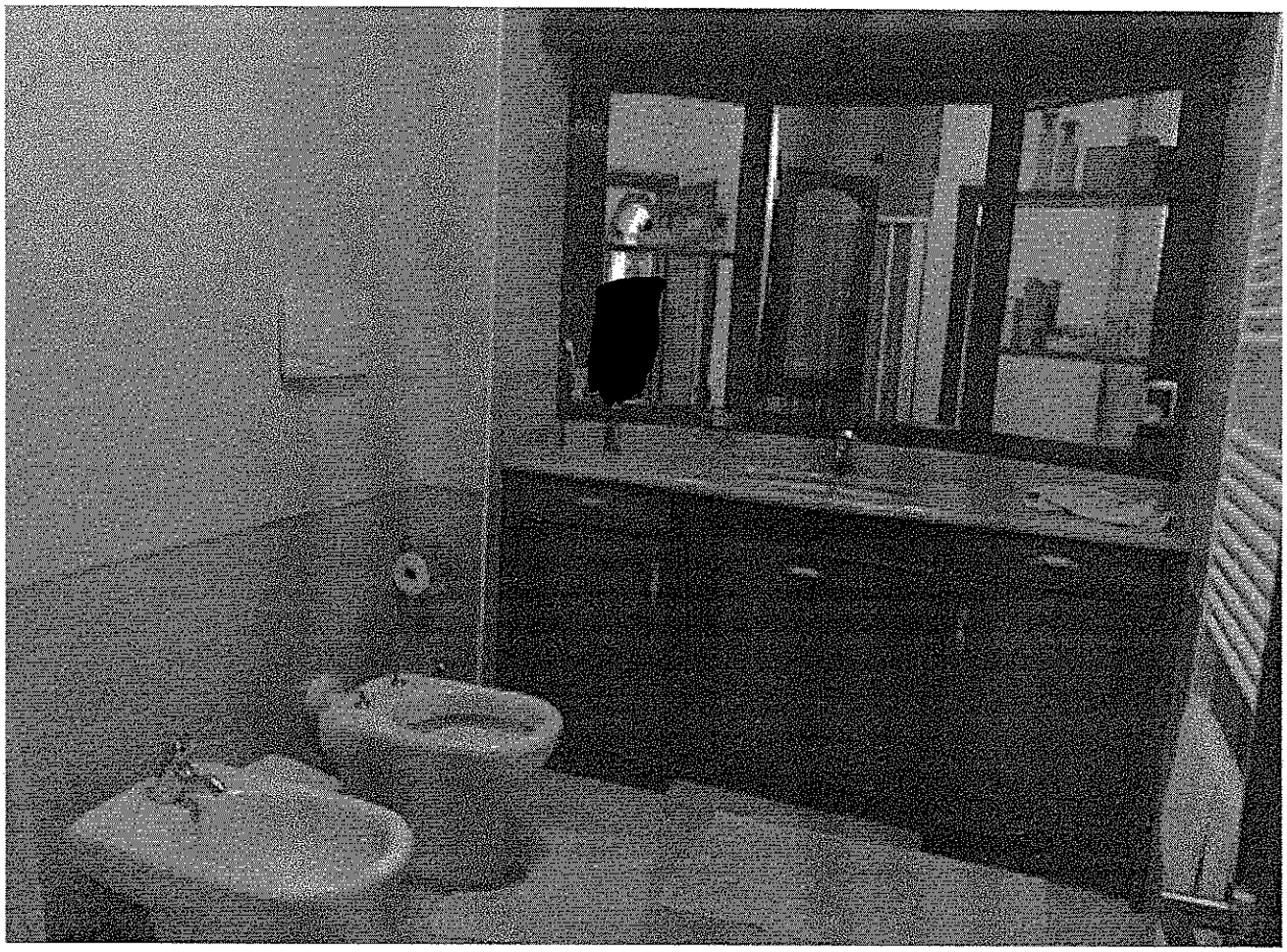
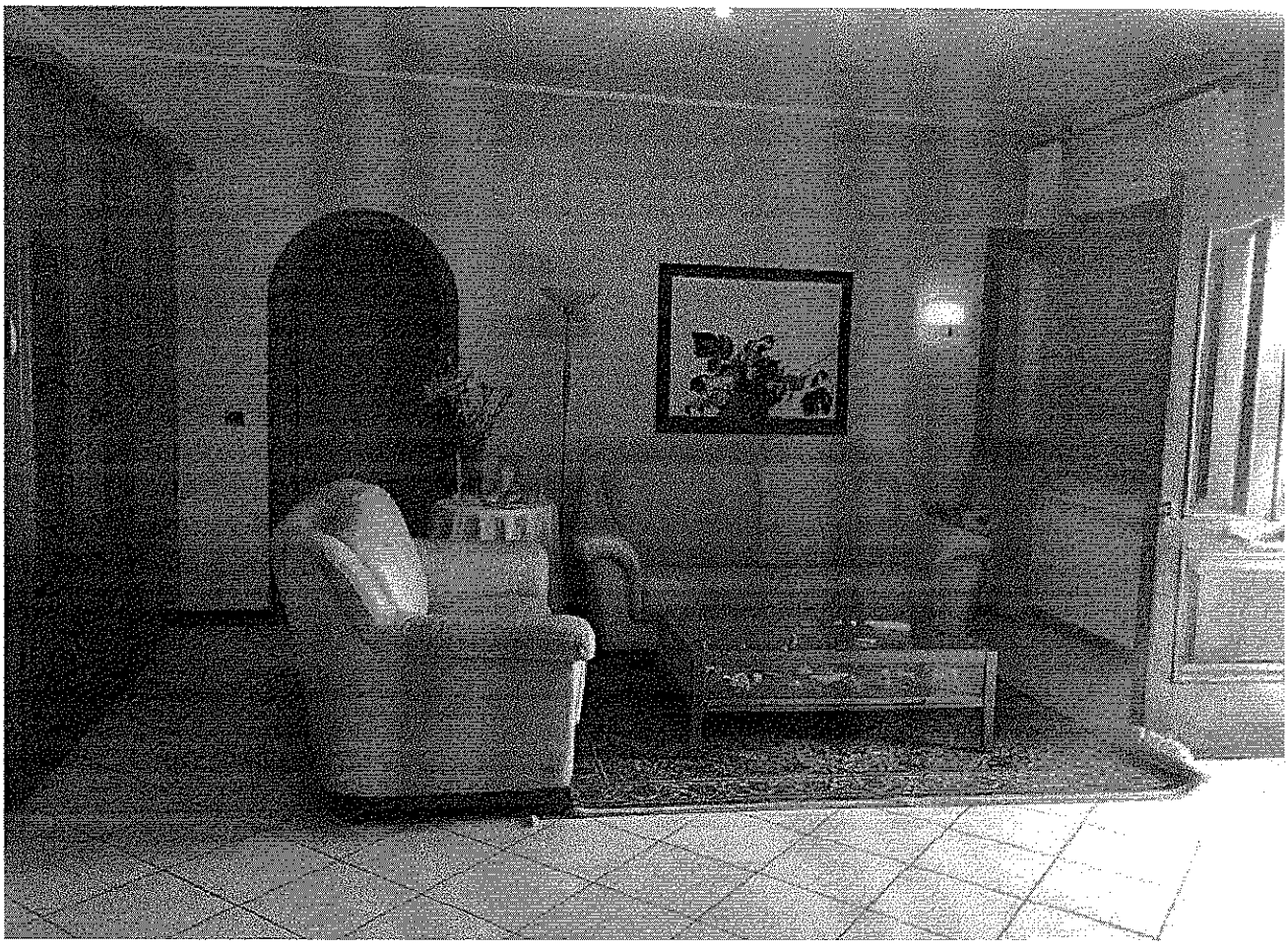
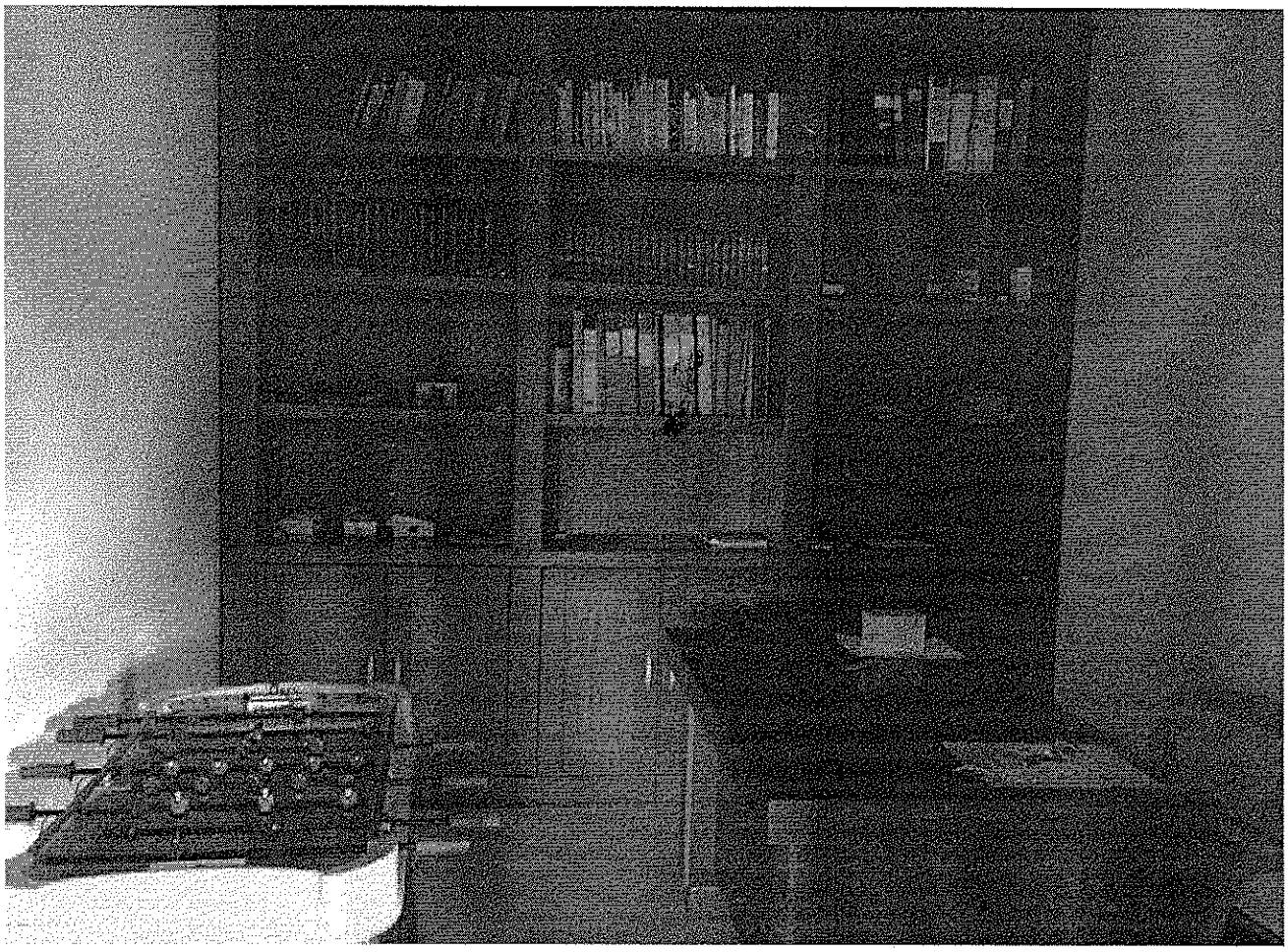
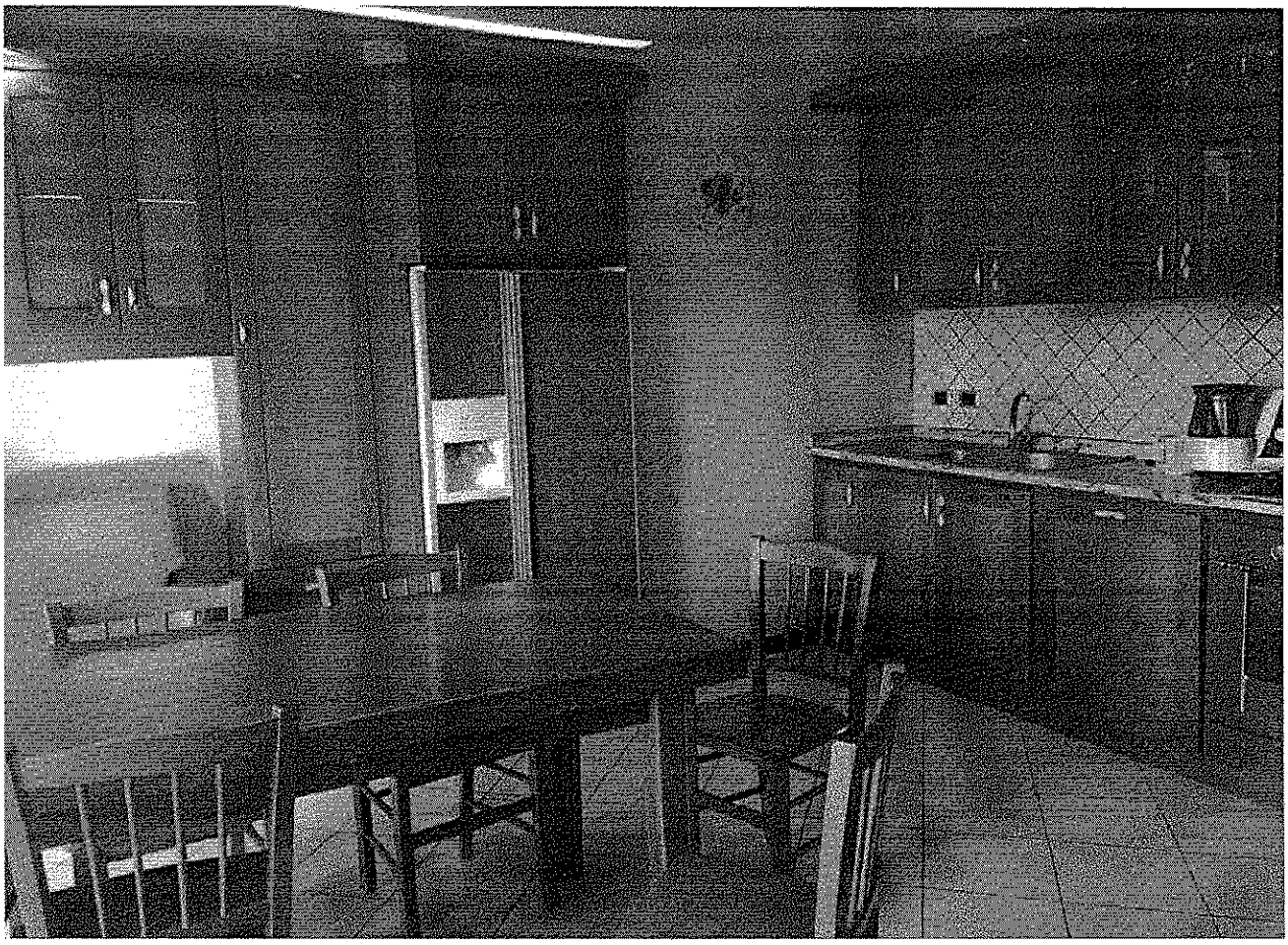
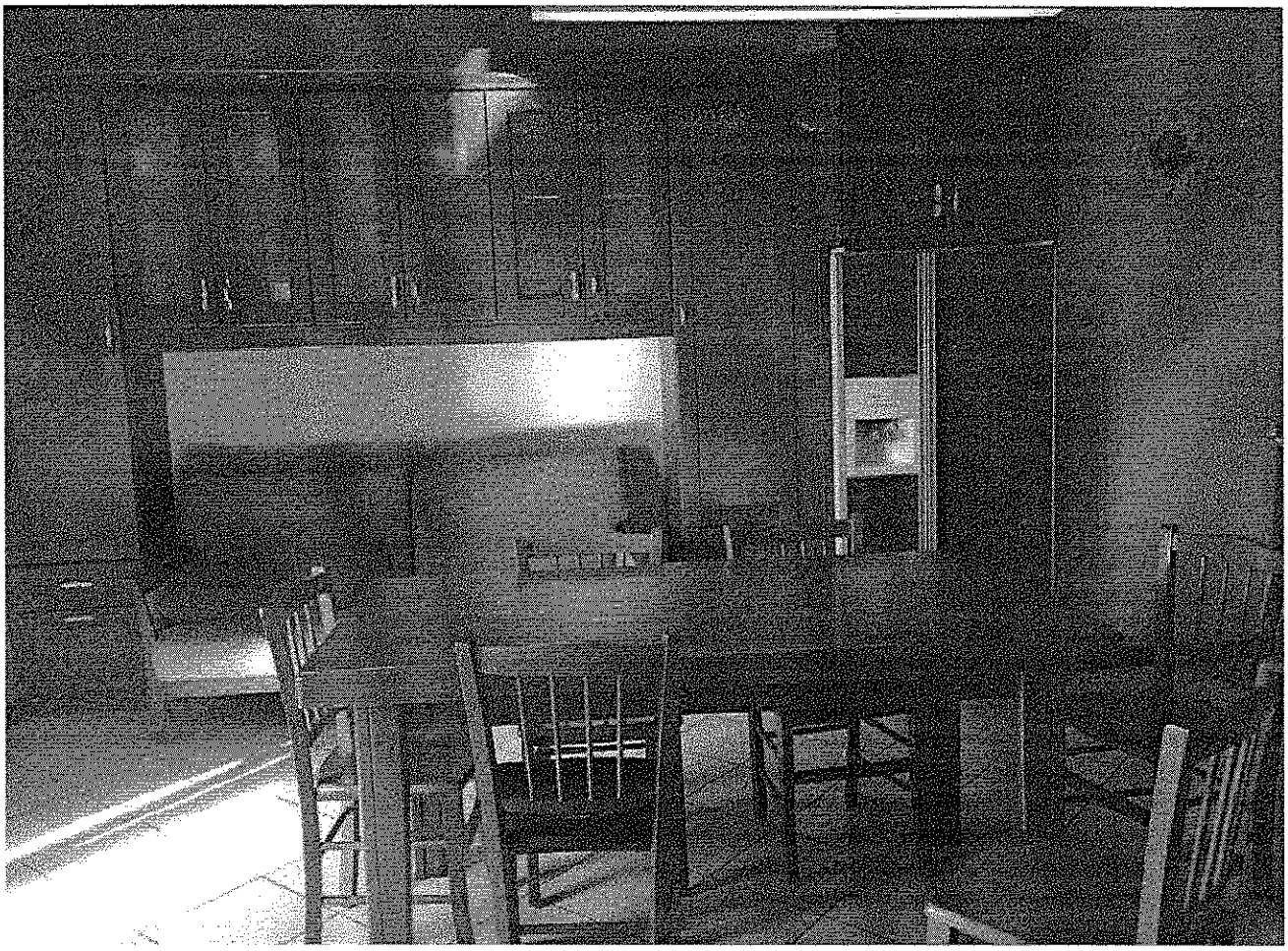
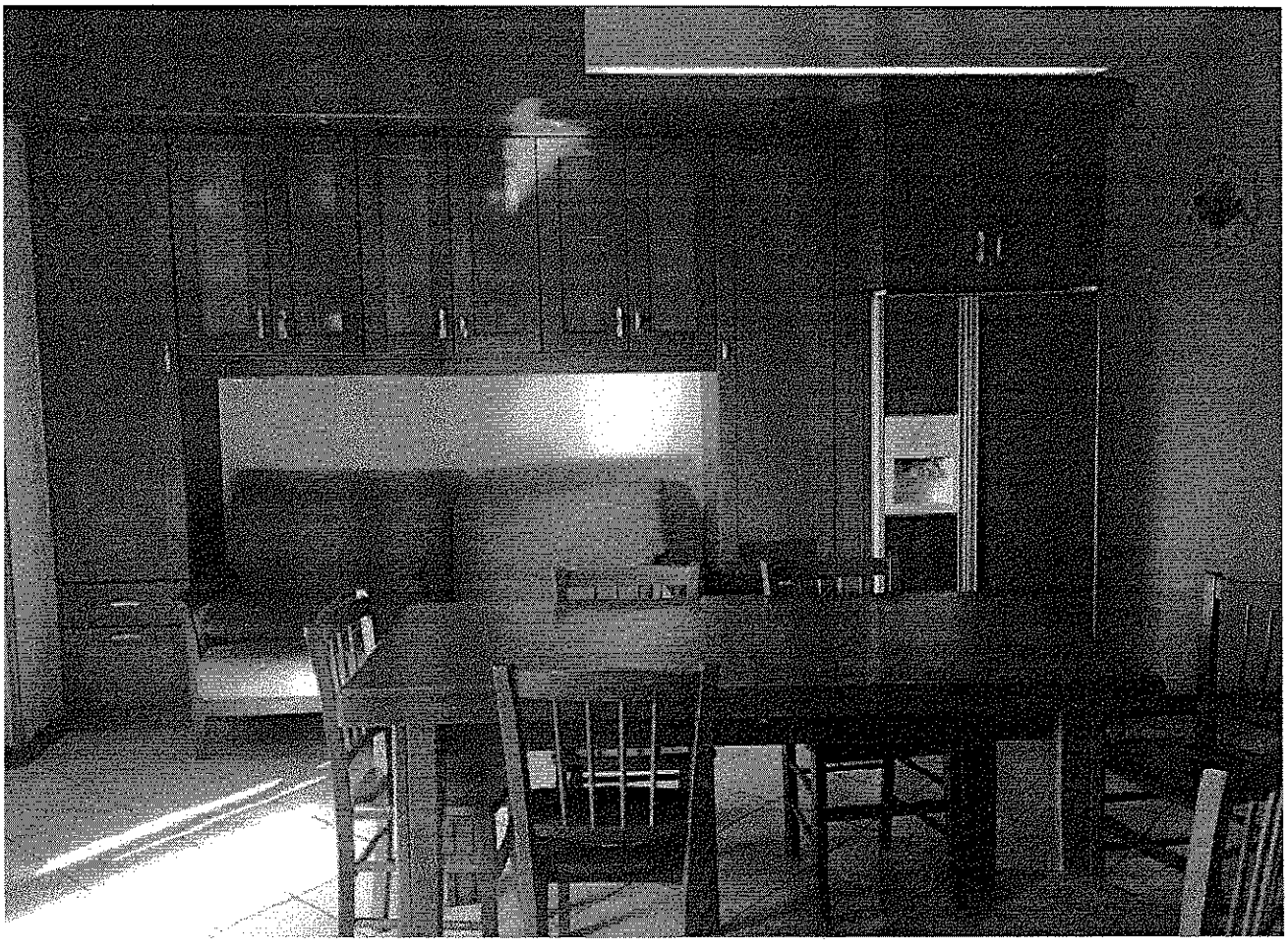
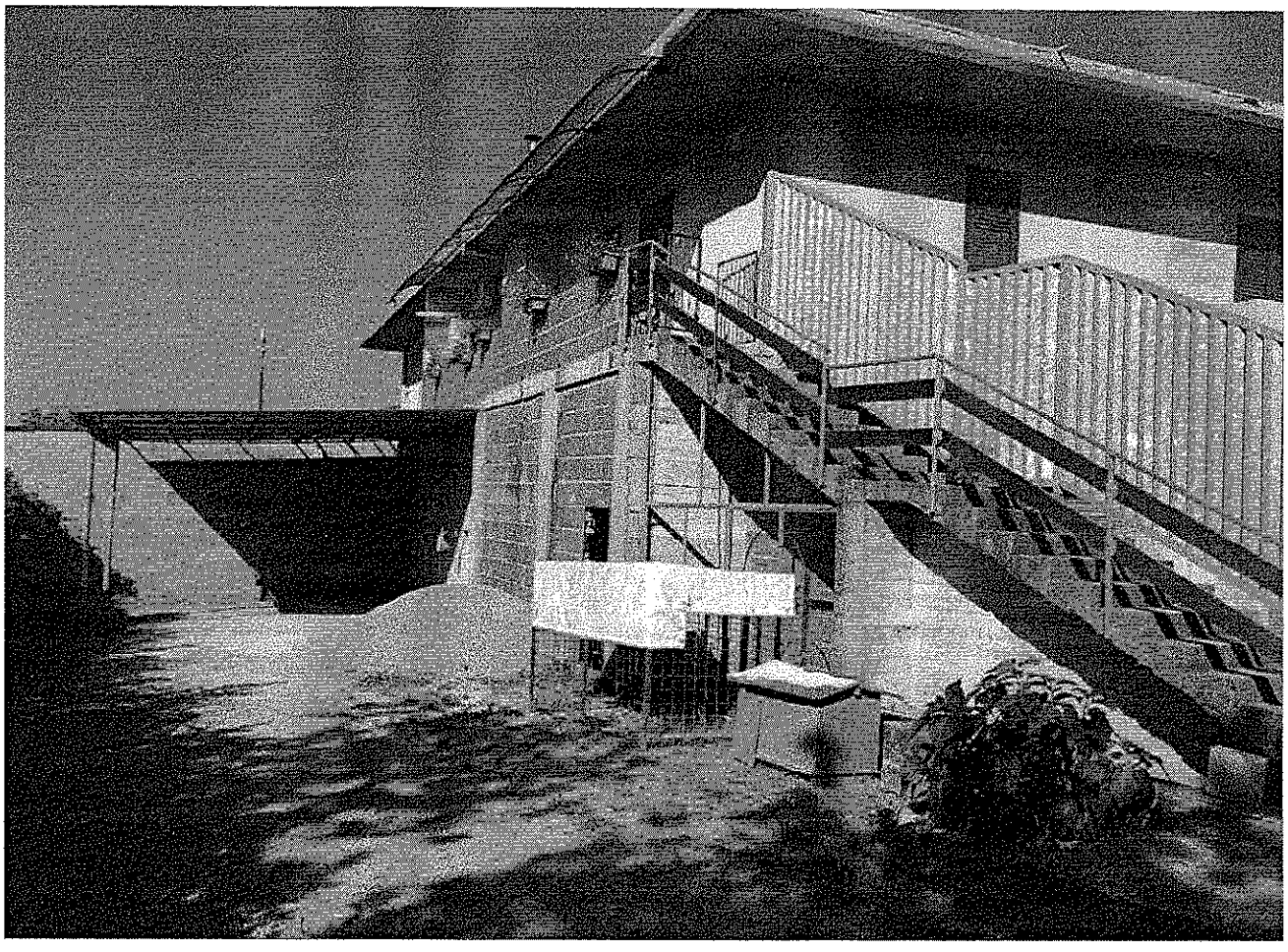
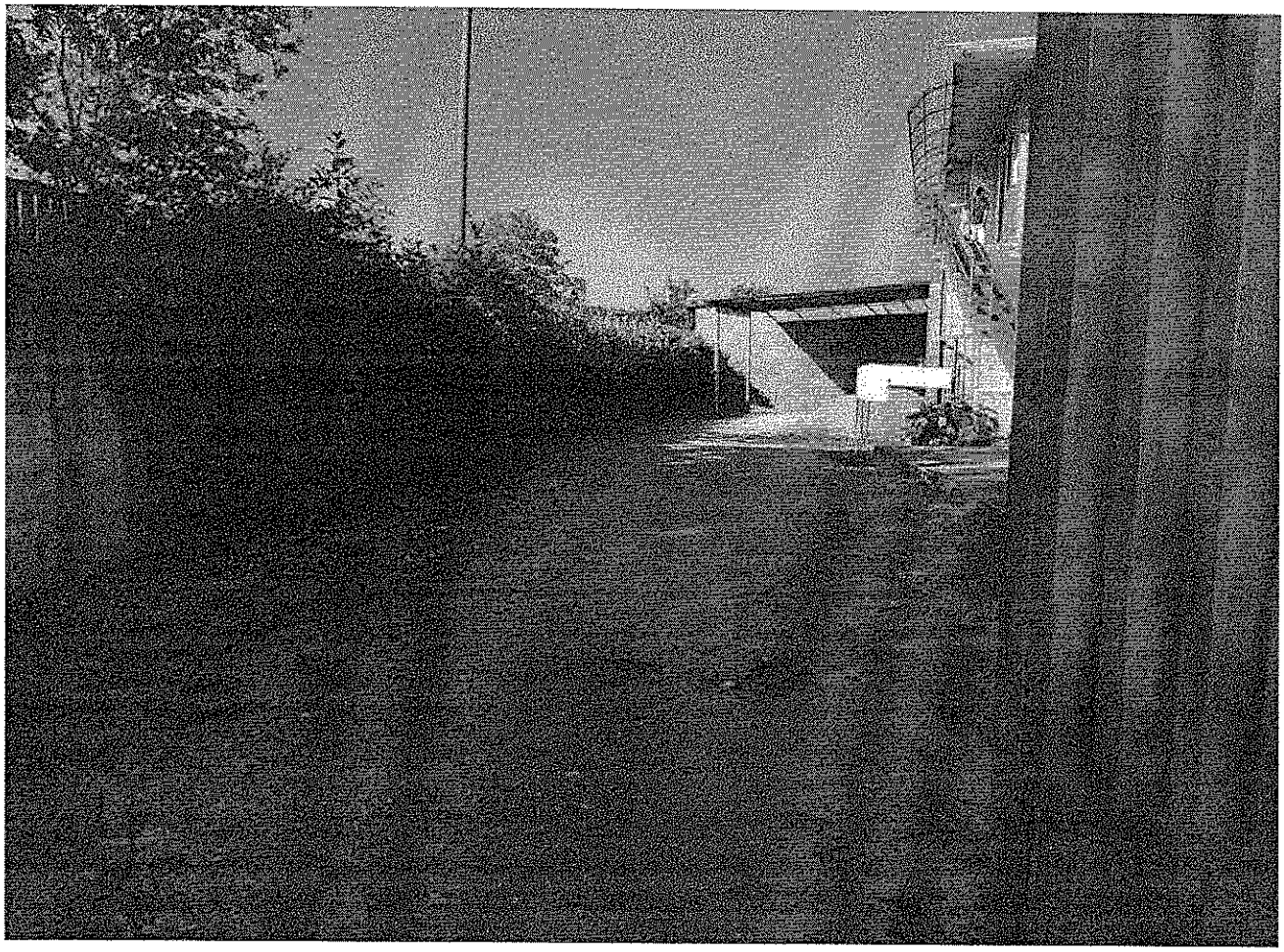
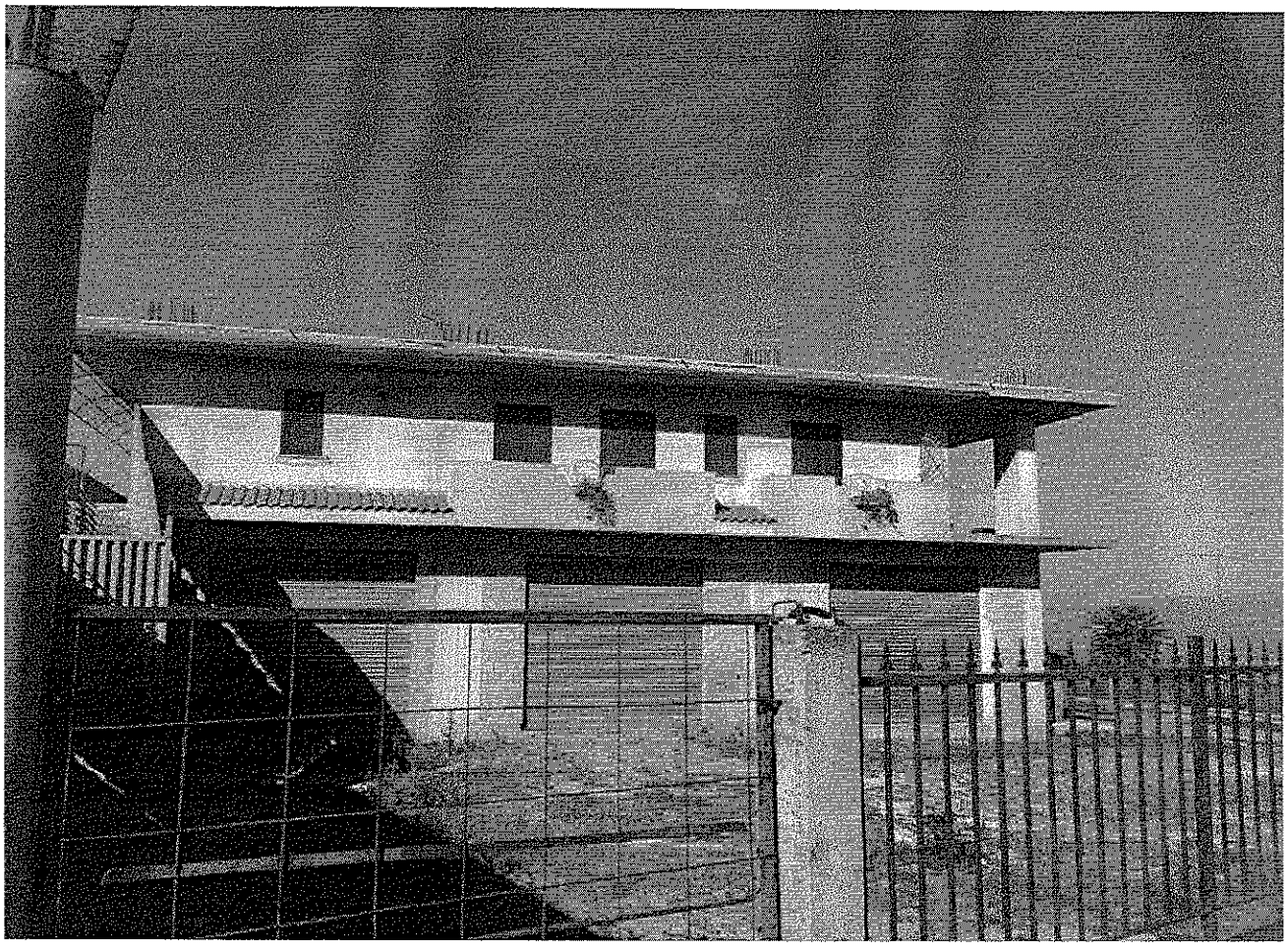
Il CTU ha riscontrato che sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva non è stato rilasciato alcun contributo regionale o comunitario.

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

Il sottoscritto CTU ritiene di non dover aggiungere nulla rispetto a quanto già riportato nei precedenti quesiti.

In conclusione, nel ringraziare per la fiducia accordata, il CTU ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti posti dal Sig. Giudice e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Vibo Valentia lì, 27 settembre 2016

Il C.T.U.

ing. Gianluca Lo Gatto