

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

**Procedura Esecutiva - N. Ruolo del G.E. 35/2019**

**Promossa da**

**PENELOPE SPV SRL**

**contro**

**GIUDICE : Dott. MIELE MARIO**

**Creditore Procedente: PENELOPE SPV SRL  
Avv. CAPOGRECO GIUSEPPE**

**Custode AVV. PASQUALE MANDUCA**

**C.T.U.**

**Arch. Maria Concetta Greco**

**Nominata con provvedimento del 03 Ottobre 2019  
Giurata in data 07 Ottobre 2019**

**Prossima Udienza 17/12/2019**

## Consulenza tecnica di ufficio

### PREMESSA

La sottoscritta arch. Maria Concetta Greco, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al numero **219** ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vibo Valentia, con il numero **73**, veniva nominata in data **03/10/2019** dal G. E. Dott. Mario Miele, c.t.u. nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **35/2019**, iscritta nei confronti di ed in data **07/10/2019**, accettava l'incarico per la stima dell' immobile.

La sottoscritta c.t.u. comunicava con pec alle parti costituite nella Procedura Esecutiva che in data **14/10/2019**, alle ore **15,00**, effettuava il sopralluogo unitamente al custode Avv. Pasquale Manduca e al collaboratore di studio. Sopralluogo comunicato con pec con ricevuta di avvenuta consegna. Vedi allegato "e".

**In data Domenica 13/10/2019 alle ore 20,50 giunge comunicazione via pec**, dal debitore indirizzata alla sottoscritta CTU e al custode Avv. Pasquale Manduca, essa riporta: *"Egregio Architetto con la presente sono a comunicarle la mia impossibilità a presenziare al sopralluogo fissato per 14/11/2019 ore 15,00 per gravi problemi familiari sono fuori regione. Al mio rientro la contatterò per fissare una nuova data."* Vi è un errore probabilmente di battitura, la data del sopralluogo è per il 14/10/2019 e non il 14/11/2019 come riporta erroneamente la comunicazione della debitrice **Vedi allegato "e"**.

### Cronologia delle operazioni

Le operazioni peritali sono state svolte, secondo la seguente cronologia, a partire dal mese di ottobre 2019 e fino al mese di novembre 2019. La sottoscritta c.t.u. si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima immobiliare.

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

In data **14/10/2019**, la sottoscritta si è recata a Caria frazione di Drapia (VV) presso l'immobile staggito, insieme con il custode e al proprio collaboratore di studio per effettuare documentazione fotografica, per visionare dall'esterno immobile nella sua consistenza ed effettuare una corretta individuazione del bene oggetto di procedimento di Esecuzione Immobiliare n.35/2019.

Il presente verbale di sopralluogo dà atto della comunicazione inviata per pec dalla debitrice alle ore 15,30 è stato chiuso il predetto verbale. **Vedi allegato "a"**.

Segue la comunicazione di secondo sopralluogo per il **24/10/2019** alle ore 15,00, effettuata con pec con ricevute di avvenuta consegna. **Vedi allegato "e"**.

Seguiva l'accesso al Catasto e alla Conservatoria dei RR. II, per l'acquisizione di stralcio catastale, stralcio planimetrico, di documenti e visure storiche nelle date: **07/10/2019; 14/10/2019, 21/10/2019, 28/10/2019** (visure catastali storiche, n. 3 stralci di mappa, planimetrie e visure ipotecarie). In data **28/10/2019** eseguiva l'accesso alla Conservatoria, all'ufficio del catasto visione frazionamenti e all'assistenza, per chiedere spiegazioni della diversità del lotto accatastato. Protocollo n. 35264. In data **28/10/2019** eseguiva accesso presso l'Ufficio dell'ex Genio Civile di Vibo Valentia, protocollo n.371999. In data **14/10/2019** richiesta dati O.M.I. e ulteriori accertamenti. **Vedi allegato "a"**.

Concluse le attività preliminari di ricerca presso la Conservatoria dei RR.II e l'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia, si è avviato il procedimento per accedere ai luoghi ed effettuare le operazioni peritali. Il **24/10/2019** alle ore **15,00**, ci siamo recati in Caria, frazione di Drapia, presso l'immobile staggito, la sottoscritta con il proprio collaboratore di studio e con il custode Avv. Paquale Manduca, abbiamo suonato al citofono della villa ci ha aperto il Signor che ha consentito l'accesso nell'immobile, dove si è provveduto ad effettuare le operazioni peritali e la documentazione fotografica, alle ore 16,30 è stato chiuso il seguente verbale. **Vedi allegato "a"**.

La sottoscritta c.t.u. coadiuvata dal collaboratore di studio, ha effettuato il rilievo dell'immobile/villa, censita al N.C.E.U. del Comune di Drapia, al **foglio 10**, particella **n.776**, nella sua reale consistenza, con la relativa documentazione fotografica. Il rilievo fotografico è stato realizzato contemporaneamente al rilievo metrico nelle stesse date dei due sopralluoghi. Per l'esterno, l'inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali e carrabili. Per l'interno, individuando tutti i diversi locali dal piano seminterrato, al piano terra e piano primo. **Vedi foto da 1 a 42**.

Continuando il sopralluogo all'interno della villa e nel giardino di pertinenza, ho riscontrato che non c'è corrispondenza con quanto accatastato presso l'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia **Vedi foto da 1 a 42**. Anche la superficie del giardino di pertinenza della villa da un'attenta analisi risulta avere dimensioni maggiori di quanto è riportato nell'accatastamento e nella sagoma dei confini. **Vedi allegato "a"**.

Comunicavo al Comune di Drapia, con istanza del **08/10/2019** **protocollo n.5355**, la richiesta di documentazione depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Drapia, seguivano delle telefonate e l'invio di un pec di sollecito consegna documentazione inviata in data **21/10/2019**, con ricevuta di avvenuta consegna, personalmente mi sono recata al Comune di Drapia il **24/10/2019** per sollecitare la consegna, poi il **04/11/2019**, per estrarre

copia della documentazione in atti all'Ufficio Tecnico e in data **07/11/2019**, riportavo i documenti dopo aver estratto copia. **Vedi allegato "e"**.

Negli Archivi non è stata trovata dal personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, il collaudo statico e l'abitabilità non risulta in essere, neanche la richiesta.

Le operazioni peritali svolte nell'immobile, individuato al foglio di mappa 10 del N.C.E.U. del Comune di Drapia, particella n. 776, categoria A/7, consistenza di 12,5 vani, sono atte ad accertare, l'esatta l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza. **Vedi foto da 1 a 42.**

Relativamente all'impianto elettrico, ho chiesto al signor se l'impianto è ha norma, in merito non ha esibito la dichiarazione di conformità dell'impianto. Relativamente all'impianto termico di riscaldamento, i termosifoni in tubolari di acciaio e in alluminio, sono alimentati a metano, con caldaia esterna posta sul prospetto laterale destro, lato cancello carrabile elettrico, del suddetto impianto non è stata esibita la certificazione dell'impianto a norma.

I termosifoni sono di vari modelli, con dimensioni variabili anche in altezza, calibrati per le dimensioni dei vari ambienti, nei bagni vi è anche il termoarredo, ossia lo scalda salviette.

Nel giardino di pertinenza dell'immobile un prefabbricato in alluminio, posto nel prospetto posteriore nel laterale sinistro, funge da deposito attrezzi, in esso trovano posto una caldaia per il riscaldamento a sansa. **Vedi foto 9.**

-----  
La presente relazione tecnica viene redatta per rispondere ai quesiti sotto riportati del G. E. Dott. Mario Miele, alla sottoscritta arch. Greco Maria Concetta, nominata C.T.U. in data **03/10//2019 e giurata il 07/10/2019.**

## QUESITO

**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 bene al debitore; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetria del catasto fabbricati o del catasto terreni).

Dopo tutte le opportune verifiche di rito, la scrivente ritiene di aver acquisito la documentazione necessaria, per rispondere al quesito. La documentazione catastale richiesta viene allegata alla presente sotto allegato "a", mentre per quanto riguarda la documentazione urbanistica dell'immobile, questa viene verificata dalla sottoscritta ctu, mediante la presa visione dei fascicoli, depositati, presso il Comune di Drapia (VV), Ufficio Tecnico, con estrazione di copie delle autorizzazioni edilizie, delle varianti in corso d'opera e sanatorie, collaudo statico ed abitabilità. Estrapolate copie delle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati, estratti di mappa per il terreno, acquisiti presso la conservatoria dei **RRIL** gli atti di provenienza, eseguiti accertamenti visure ipotecarie, la sottoscritta c.t.u. procede nella risposta dei quesiti. Vedi allegato "a"

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

- **Villa, ubicata in località "Piraino" in Caria, frazione del Comune di Drapia, Via Provinciale, snc, individuata al N.C.E.U. al foglio 10, particella n.776, categoria A/7, classe U, consistenza 12,5 vani, Rendita euro 968,36;**
- **Osservazioni Catastali-** l'immobile oggetto di pignoramento è stato costituito in data 19/10/2004, protocollo n.VV0077498 in atti dal 19/10/2004, registrazione costituzione n.2127. 1/2004, immobile in corso di costruzione, insiste sull'ente urbano distinto nel catasto terreni al foglio 10 particella 776 di are 10 e centiare 40, derivante dalla soppressione delle particelle **524** di are 10 e centiare 40 e a sua volta derivante dal frazionamento del terreno distinto con la particella **352** di are 10 e centiare 90. **detto immobile per l'intera proprietà è pervenuto a seguito di edificazione sul terreno acquistato con atto di compravendita:**
- **Atto di compravendita, strumento atto pubblico del 13/06/2000 atto rogato dal notaio Domenico Scordamaglia, repertorio n.72874, raccolta n.16719, registrato il 23/06/2000 al RP. n.10891 e RG. N.13776 con il quale acquista la piena proprietà di un appezzamento di terreno, a destinazione non agricola, sito in Comune di Drapia, località**

“Piraino” esteso metri quadrati 1.090, confinante con la proprietà di proprietà di [REDACTED] da Provinciale dall’IST. DIOC. PER IL SOST. DEL CLERO DI MILETO, NICOTERA E

TROPEA, L’unità immobiliare risulta individuata al N.C.T. di Drapia, alla partita 2650, nel foglio di mappa 10, particella 352, di are 0 centiare 50, particella 524 di are 10 centiare 40. Il terreno venduto è pervenuto all’Ente Venditore per trasferimento della Prebenda Parrocchiale di San Salvatore in Caria, in forza del decreto di trasferimento emesso dal Ministero dell’Interno il 30 aprile 1987, trascritto a Catanzaro il 2 marzo 1988 ai nn. 4536/3829. Vedi Allegato “a”.

- **IPOTECA VOLONTARIA**-Derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, atto notarile pubblico rogato dal notaio Montaleone Gianpiero il 29/11/2005, numero di repertorio 26961/9478, iscritto presso l’Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, Servizio di pubblicità immobiliare il **01/12/2005**, al RG. N. 6998, RP.2116 di formalità in favore di San Paolo Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA), C.F. 04485191219, domicilio ipotecario eletto, Via Toledo n.177 e contro per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Debitore non datore di ipoteca, , per la complessiva somma di euro **360.000, 00**, capitale euro **180.000,00**;
- **IPOTECA LEGALE**-Derivante da A norma art.77 DPR29/09/1973 num. 602, emessa da Equitalia ETR S.P.A. Cosenza (CS) il **17/02/2011**, repertorio 1728/139, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, Servizio di pubblicità immobiliare il 14/03/2011 RG. N.1572, RP. N. 346 di formalità in favore di Equitalia ETR S.P.A. via Paul Harris 28 ang. Via XXVI Maggio, Cosenza, Codice Fiscale 12158250154, domicilio ipotecario eletto viale Kennedy cond. Villa PAOLA, contro per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di euro **22.403,58**, capitale euro **11.201, 79**;
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**-Derivante da Ruolo emessa dall’num.602, emessa da Equitalia servizi di Riscossione S.P.A. con sede in ROMA (RM) il **13/12/2016**, repertorio 1056/13916, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, Servizio di pubblicità immobiliare il 14/12/2016 RG. N.7052, RP. N. 758 di formalità in favore di Equitalia ETR Servizi di riscossione S.P.A. con sede in Roma (RM) Codice Fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto viale Kennedy cond. Villa PAOLA, contro per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per

la complessiva somma di euro **60.926,48**, capitale euro **30.463,24**;

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**-Relativamente al titolo di provenienza si rilevano le seguenti formalità in ordine a quanto in oggetto del pignoramento del **18/06/2019**, Atto Esecutivo-Verbale Pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia e trascritto alla Conservatoria dei RR.II, in data **08/07/2019** ai nn.**3389/2820**, a favore di PENELOPE SPV SRL con sede CONEGLIANO (TV) codice fiscale 04934510266 per il diritto di proprietà 1/1 di piena proprietà contro sul seguente immobile: **NCEU al foglio 10, particella 776, categoria A/7, classe U, consistenza 12,5 vani, piano seminterrato, piano terra, piano primo, Rendita 968,36** ;

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

La c.t.u. Arch. Maria Concetta Greco, comunicava il sopralluogo di inizio delle operazioni peritali con pec al creditore procedente, al custode nominato e al debitore per la data 14/10/2019 ore 15,00 con ricevuta di avvenuta consegna. Vedi allegato "e"

- **08/10/19, comunicavo sopralluogo per la data 14/10/2019, ore 15,00, alla con Pec con ricevuta di avvenuta consegna;**
- **08/10/19 pec Avv. Giuseppe Capogreco con ricevuta di avvenuta consegna;**
- **08/10/19 pec Custode Avv. Pasquale Manduca con ricevuta di avvenuta consegna;**

In data **13/10/2019**, La debitrice esecutata ha comunicato con pec la sua impossibilità a presenziare al sopralluogo per gravi motivi familiari. In data **14/10/2019**, la sottoscritta c.t.u, insieme al custode e al proprio collaboratore di studio si è recata, in Caria, frazione del Comune di Drapia, al fine di prendere visione, di verificare lo stato dei luoghi dell'immobile staggito ed effettuare documentazione fotografica dall'esterno. L' immobile staggito è costituito da una villa composta da un piano seminterrato da un piano terra, primo piano e sottotetto non praticabile, con annesso giardino, ben curato.

La c.t.u. Arch. Maria Concetta Greco, comunicava il sopralluogo di inizio delle operazioni peritali con pec al creditore procedente, al custode nominato e al debitore per la data 24/10/2019 ore 15,00 con ricevuta di avvenuta consegna. Vedi allegato "e"

- **15/10/19, comunicavo sopralluogo per la data 24/10/2019, ore 15,00, alla con pec con ricevuta di avvenuta consegna;**

- **15/10/19 pec Avv. Giuseppe Capogreco con ricevuta di avvenuta consegna;**
- **15/10/19 pec Custode Avv. Pasquale Manduca con ricevuta di avvenuta consegna;**

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

In data **13/10/2019**, La debitrice esecutata ha comunicato con pec la sua impossibilità a presenziare al sopralluogo per gravi motivi familiari.

In data **14/10/2019**, la sottoscritta c.t.u, insieme al custode Avv. Pasquale Manduca e al proprio collaboratore di studio si è recata, in località "Piraino" di Caria, frazione del Comune di Drapia, al fine di individuare il bene, prendere visione della consistenza, di verificare lo stato dei luoghi dell'immobile ed effettuare documentazione fotografica dall'esterno, considerata la comunicazione ricevuta dalla parte debitrice. **Vedi foto da 1 a 42**

L' immobile staggito è costituito da una villa, inserita all'interno di un ampio e diversificato giardino che si sviluppa prevalentemente nella parte anteriore, laterale sinistro e posteriore, al laterale destro, lo spazio carrabile. La villa si compone strutturalmente da un piano seminterrato, da un piano terra, piano primo e piano sottotetto.

Il piano di sottotetto con accesso da una botola, posta nel soffitto del vano cabina armadio, al piano primo, con scala retrattile. La villa ha annesso giardino, ben curato e con piante ornamentali, recintato da muro. Il sopralluogo del 24/10/2019 alle ore 15,00 è stato eseguito, ha consentito l'accesso all'immobile staggito, il marito della debitrice, il. **Vedi foto da 1 a 42**

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

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

I confini dell'unità immobiliare, particella n.776, del foglio di mappa 10, del Comune di Drapia, sono: il prospetto principale della villa, ingresso pedonale e carrabile confina con la strada provinciale, con proprietà di, proprietà di, proprietà di dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano il bene con precisazione dei



confini. Il pignoramento riguarda l'intero compendio identificato dal seguente bene:

**Unità immobiliare/villa, individuata al N.C.E.U. al Foglio di mappa 10, del Comune di Drapia, particella n.776, categoria A/7 classe U, vani 12,5, piano seminterrato, piano terra, piano primo, superficie catastale mq.498, totale escluse aree scoperte 489 mq. Rendita euro 968,36;**

Immobile ubicato in Caria, frazione del Comune di Drapia, in via Strada Provinciale snc, località "Piraino" intestata a proprietà 1/1.

Gli estremi dell'atto di provenienza sono:

Atto di compravendita, strumento **atto pubblico del 13/06/2000 atto rogato dal notaio Domenico Scordamaglia**, repertorio n.72874, raccolta n.16719, registrato il 23/06/2000 al RP. n.10891 e RG. N.13776 con il quale acquista la piena proprietà di un appezzamento di terreno, a destinazione non agricola, sito in Comune di Drapia, località "Piraino" esteso metri quadrati 1.090, confinante con la proprietà di proprietà di strada Provinciale dall'IST. DIOC. PER IL SOST. DEL CLERO DI MILETO, NICOTERA E TROPEA, L'unità immobiliare risulta individuata al NCT di Drapia alla partita 2650, nel foglio di mappa 10, particella 352, di are 0 centiare 50, particella 524 di are 10 centiare 40. Il terreno venduto è pervenuto all'Ente Venditore per trasferimento della Prebenda Parrocchiale di San Salvatore in Caria, in forza del decreto di trasferimento emesso dal Ministero dell'Interno il 30 aprile 1987, trascritto a Catanzaro il 2 marzo 1988 ai nn. 4536/3829.

All'atto di compravendita è allegato il certificato di destinazione urbanistica che certifica che il terreno distinto al catasto del Comune di Drapia, al foglio 10 con i mappali n. 352-354 risulta avere la destinazione urbanistica di zona omogenea "Bp" di completamento ed è consentita l'edificazione secondo lo strumento urbanistico in vigore, Programma di fabbricazione correlato dal regolamento edilizio, approvato con Decreto dal Presidente della Giunta Regionale Calabria n. 1677 del 18/10/1990. Dati riportati dal certificato di destinazione urbanistica: *"Indice di edificabilità mc/mq. 2, piani 3; altezza max m.9,00; distanza dai confini m.5 e dai fabbricati m.10 ed in caso di allineamenti già evidentemente tracciati, valgono le distanze preesistenti."* Vedi allegato "c"

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

**Unità Immobiliare, ubicata nel Comune di Drapia, nella Frazione Caria, Foglio n. 10 part.IIa n.776, categoria A/7, consistenza 12,5 vani, Totale 498 mq. Totale escluse**

**aree scoperte 489 mq. Piano seminterrato, piano terra, piano primo, rendita 968,36.**

L'unità immobiliare è una villa residenziale, la cui costruzione è avvenuta intorno al 2004 (costituzione del 19/10/2004 protocollo n.VV0077498 in atti dal 19/10/2004, costituzione n.2127. 1/2004), su di un terreno acquistato con atto notarile (atto di compravendita, strumento atto pubblico del 13/06/2000, atto rogato dal notaio Domenico Scordamaglia, repertorio n.72874, raccolta n.16719, registrato il 23/06/2000 al RP. n.10891 e RG. N.13776). Non si tratta di un edificio comune, ma di una villa, curata nei minimi dettagli durante la costruzione e nella cura del giardino di pertinenza. Il terreno di pertinenza della villa, tutto recintato con muro e ringhiera in ferro battuto. Vedi Foto da 1 a 42.

L'accesso principale avviene dalla via provinciale, sia pedonale per mezzo di un cancello in ferro battuto e sia carrabile per mezzo di un cancello in ferro battuto elettrico che conduce al piano seminterrato. Vedi foto 4-5-6-7-8-38.

La villa non rappresenta soltanto un immobile di particolare gusto estetico dal punto di vista architettonico, ma possiede anche caratteristiche intrinseche che offrono un buon livello di confort abitativo. Si tratta infatti di una costruzione che, pur manifestando chiaramente la contemporaneità della sua architettura, rispetta tuttavia i canoni tipologici tradizionali, sia nelle linee architettoniche, sia nell'uso di materiali raffinati ma tradizionali, come i gradini di marmo, gli infissi in legno, i portici, che conferiscono alla villa un aspetto tradizionale, con verande su più livelli ed al calore di un intonaco di un colore caldo, cioè lontano dai piani freddi e asettici degli intonaci odierni, mantiene all'interno dell'abitazione un microclima ottimale, in ogni ambiente sono inseriti uno, due e anche quattro corpi di elementi radianti, termosifoni alcuni in tubolare di acciaio, altri in alluminio, opportunamente calibrati per l'ambiente, nei bagni oltre all'elemento radiante anche il termo arredo. Vedi foto da 1 a 42. Le condizioni di esposizione, aereazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. L'orientamento è stato studiato in maniera ottimale, infatti gli spazi interni del piano terra, si articolano in zona giorno e zona per l'attività di con servizi igienico e ripostiglio. L'edificio/villa è in uno stato di ottima manutenzione ordinaria. Vedi allegato "b"

- **PIANO TERRA:** Ingresso con scala in marmo pregiato e con ringhiera ornamentale in ferro battuto che conduce al piano primo, (vedi foto 26), un altro **disimpegno** posto in continuazione con l'ingresso, spazio servente le altre camere. La **cucina/pranzo** molto ampia con camino, e nella zona destinata alla lavanderia è stato ricavato uno **studiolo**, (vedi 42) si accede dalla cucina, pavimentata in

ceramica, con infissi esterni con doppi vetri in alluminio, persiane in legno, le porte interne in legno, la cucina ha anche l'accesso esterno dalla veranda; laterale destra. (vedi foto da 39-40-41-42) **Soggiorno** con grande camino non funzionante, con due balconi da cui si accede alla veranda posteriore, due finestre poste sul laterale, il soggiorno è prospiciente il prospetto posteriore, (vedi foto da 21-22) **Bagno** piastrellato con sanitari e doccia, (vedi foto da 22), al piano terra trova posto anche un ripostiglio, posto nelle adiacenze della scala che conduce al piano seminterrato. **Sala d'attesa** per l'attività di studio legale ed ingresso sia dall'ingresso principale che laterale sinistro. (vedi foto da 23-24-25). Al piano terra, sono ubicati due ambienti adibiti a, uno con porta scorrevole e l'altro con porta ad un'anta di legno. Gli elementi radianti dei termosifoni sono in tubolari di acciaio. **Al piano terra sono posti otto vani, portici e verande. I locali sono ben arieggiati ed illuminati.**

Al piano terra si trova l'accesso al piano seminterrato, mediante scala interna. Dalla veranda posta al piano terra nel prospetto posteriore, si trova ubicata una scala esterna che conduce al piano seminterrato. Nel prospetto laterale sinistro posto di fronte all'ingresso principale un'altra scala esterna conduce al piano seminterrato. Le scale esterne sono pavimentate con ceramica di tipo cotto. Il piano seminterrato ha tre accessi sia dall'interno della villa, che dall'esterno, mediante due scale, una posta sul laterale sinistro e una posta nel prospetto posteriore, sulla veranda. L'area è delimitata da arbusti di varie specie.

(vedi foto da 4-5-6-7-8-38)

- **PIANO SEMINTERRATO.** Il piano seminterrato è destinato ad abitazione con servizi annessi, di fatto vi è un appartamento. Molto illuminato da grandi aperture che danno l'accesso nel prospetto posteriore. Pavimentato con piastrelle di ceramica del tipo mattone. Le finiture interne sono di ottima qualità. Il piano seminterrato è suddiviso in un grande **ambiente/sala**, (vedi foto da 14-15-18-17) dove trova posto un angolo soggiorno, con vari divani, una zona cucina, zona pranzo, zona relax, un forno fatto artigianalmente e un camino. La grande sala ha due ampie aperture, prospicienti nel giardino posteriore. (vedi foto da 10 a 19). In questo ambiente è posizionata sulla parete la scala che conduce al piano terra. Due **bagni**, (vedi foto da 12-18) **due camere da letto**, (vedi foto da 13-19) **un vano** dove trova posto un barbecue portatile (vedi foto 10) e altri oggetti, con grande apertura a tre ante che è prospiciente il giardino lato posteriore, un **ripostiglio/dispensa**, **una camera** adibita a stenditoio, un **lungo corridoio** (vedi foto 11) che termina con un **bagno** con doccia (vedi foto 12). Le porte sono in legno, gli infissi con doppie vetri camera antisfondamento. Le porte interne e gli infissi sono calibrate per fornire una buona

aereazione ed illuminazione. (vedi foto da 10 a 19). Gli ambienti presentano buone condizioni di abitabilità, molto luminosi. Al piano seminterrato sono posti otto vani e veranda. I corpi radianti dei termosifoni sono in alluminio di varie dimensioni e altezze. I locali sono ben arieggiati e illuminati.

Nel terreno/giardino di pertinenza trova posto nell'angolo lato sinistro, un piccolo prefabbricato in alluminio contenente attrezzi e una vecchia caldaia per il riscaldamento della villa non più utilizzata, funzionante a sansa. (vedi foto 9) \_

- **PIANO PRIMO:** Si accede dalla scala in marmo pregiato e con ringhiera ornamentale, in ferro battuto. (vedi foto 26 e 27). Il piano primo è destinato a zona notte e servizi. Il **disimpegno** posto al piano primo è uno spazio servente le altre camere (vedi foto 29). **Camera da letto**, con finestra (vedi foto 27). **Seconda camera da letto**, (vedi foto 28) **bagno**, (vedi foto 36), pavimentato con tessere di mosaico, con vasca idromassaggio e con box doccia, **terza Camera da letto** con veranda (vedi foto 31-32). **Quarta camera da letto** padronale, molto ampia con cabina armadio e bagno con box doccia, piastrellato con tessere di mosaico e pavimentato con parquet, con veranda. (vedi foto 33-34-35) Dalla cabina armadio tramite scala retrattile si accede al sottotetto non abitabile. La zona notte è pavimentata con parquet. Infissi esterni con doppi vetri in legno, le porte interne in legno. Da alcune camere si accede alle verande. (vedi foto 30). Al piano primo adiacente il bagno comune anche un piccolo ripostiglio. Il piano primo è ben illuminato. Al piano primo sono posti otto vani e verande. I locali sono ben arieggiati ed illuminati,

Il giardino molto curato e ricco di vegetazione, sistemato a prato con delle fioriere realizzate in muratura dove sono state piantate piante fiorite, oltre a cicas, agave, palme, piante grasse e ornamentali, i vialetti pedonali all'interno della proprietà sono segnati in pietra e lungo la scala esterna piantumate piante con delimitazione esterne del muro della scala in pietra. La pitturazione esterna è con colori tenui rispetta i colori esistenti nella zona. La pitturazione interna è a colori tenui, crea un effetto armonico. (vedi foto 4-5-6-7-8-38).

La villa è dotata dell'impianto di riscaldamento autonomo a metano con caldaia. L'appartamento è detenuto dalla che vi abita con la sua famiglia.

La villa è in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'aspetto strutturale, sia relativamente alle finiture e agli impianti. Non sono presenti tracce di infiltrazione d'acqua, macchie di umidità o perdite dalle tubazioni.

L'alta qualità dell'immobile è perfettamente conservata. La villa oggetto della consulenza tecnica d'ufficio si trova in zona di completamento, si accede dalla pubblica via, ossia la

strada provinciale. Non ci sono spese condominiali. Durante il sopralluogo la sottoscritta ctu ha verificato le misure dei vari locali della villa riscontrandone, la non conformità alle planimetrie depositate all'ufficio del territorio catasto. Anche la corte di pertinenza della villa risulta difforme da quanto accatastato. **Vedi allegato "b"**

Risulta essere la corte, ossia il giardino di pertinenza della villa con una maggiore superficie di quella depositata all'ufficio del catasto, difforme nella forma/sagoma della villa e del giardino. Ho eseguito anche ricerche presso il Tribunale di Vibo Valentia, per visionare la sentenza di uso capione dei beni. Vedi rilievo del lotto. **Vedi allegato "a"**

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

Dalle ricerche effettuate non sono emersi contratti registrati a terzi in essere, relativamente al bene oggetto della Procedura Esecutiva n. 35/2019. L'immobile è di proprietà della. Ed è proprietaria del 1000/1000;

L'immobile censito al catasto fabbricati: I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano il bene con precisazione dei confini. Il pignoramento riguarda l'intero compendio identificato dal seguente bene:

**Unità immobiliare/villa, individuata al N.C.E.U. al Foglio di mappa 10, del Comune di Drapia, particella n.776, categoria A/7, classe U, vani 12,5, piano seminterrato, piano terra, piano primo, superficie catastale mq.498, totale escluse aree scoperte 489 mq. Rendita euro 968,36;**

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

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

La scrivente, pur avendo fatto accurate indagini, non è venuta a conoscenza di eventuali vincoli, storici, culturali o archeologici, oneri, altri pesi, limitazioni a spese condominiali, queste non sono presenti, si tratta di una villa, abitata dalla famiglia della proprietaria. Il

fabbricato è in buone condizioni. Non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

*Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*

- **ISCRIZIONE-IPOTECA VOLONTARIA**-Derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, atto notarile pubblico rogato dal notaio Montaleone Gianpiero il 29/11/2005, numero di repertorio 26961/9478, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, Servizio di pubblicità immobiliare il **01/12/2005**, al RG. N. 6998, RP.2116 di formalità in favore di San Paolo Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA), C.F. 04485191219, domicilio ipotecario eletto, Via Toledo n.177 e contro, Debitore non datore di ipoteca, , per la complessiva somma di euro **360.000,00**, capitale euro **180.000,00**;
- **ISCRIZIONE-IPOTECA LEGALE**-Derivante da A norma art.77 DPR29/09/1973 num.602, emessa da Equitalia ETR S.P.A. Cosenza (CS) il **17/02/2011**, repertorio 1728/139, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, Servizio di pubblicità immobiliare il 14/03/2011 RG. N.1572, RP. N. 346 di formalità in favore di Equitalia ETR S.P.A. via Paul Harris 28 ang. Via XXVI Maggio, Cosenza, Codice Fiscale 12158250154, domicilio ipotecario eletto viale Kennedy cond. Villa PAOLA, contro per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di euro **22.403,58**, capitale euro **11.201,79**;
- **ISCRIZIONE-IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**-Derivante da Ruolo emessa dall'num.602, emessa da Equitalia servizi di Riscossione S.P.A. con sede in ROMA (RM) il **13/12/2016**, repertorio 1056/13916, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, Servizio di pubblicità immobiliare il 14/12/2016 RG. N.7052, RP. N. 758 di formalità in favore di Equitalia ETR Servizi di riscossione S.P.A. con sede in Roma (RM) Codice Fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto viale Kennedy cond. Villa PAOLA, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di euro **60.926,48**, capitale euro **30.463,24.**;
- **ISCRIZIONE-ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI-**Relativamente al titolo di provenienza si rilevano le seguenti formalità in ordine a quanto in oggetto del pignoramento del **18/06/2019**, Atto Esecutivo-Verbale Pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo

Valentia e trascritto alla Conservatoria dei RR.II, in data **08/07/2019** ai nn.**3389/2820**, a favore di PENELOPE SPV SRL con sede CONEGLIANO (TV) codice fiscale 04934510266 per il diritto di proprietà 1/1 di piena proprietà contro sul seguente immobile: **NCEU al foglio 10, particella 776, categoria A/7, classe U, consistenza 12,5 vani, piano seminterrato, piano terra, piano primo, Rendita 968,36 ;**

**Vedi allegato "c"**

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

Non risultano ulteriori iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle sopra indicate. L'eventuale costo stimato per la cancellazione da porsi a carico della procedura è di euro 294 circa ad ipoteca, per le ipoteche insistenti sui beni immobili intestati a, **il costo totale stimato è di circa euro 1.176,00.**

*7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgvo 378/01. Indichi in particolare gli estremi della concessione ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967*

Il c.t.u., ha svolto delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Drapia, istanze del **08/10/2019** prot. 5355; istanza del **21/10/2019** con pec ricevuta di avvenuta consegna. In data **24/10/2019**, personalmente mi sono recata più volte al Comune di Drapia a sollecitare, data **04/11/2019** e in data **07/11/2019**, per ulteriore sollecitazione di consegna della documentazione. Telefonicamente molte volte per sollecitare consegna delle copie di documenti, ultima telefonata il **30/10/2019**, il Responsabile del settore ha risposto alle mie istanze di richiesta di copie della documentazione esistente agli atti del Comune, verbalmente ed in data **04/11/2019**, **ho visionato le pratiche ed estratto copie. Vedi**

allegato "f"

-Il Comune di Drapia rilascia Concessione Edilizia, protocollo n.1905, pratica 1027 [redacted] per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in località Piraino, della frazione Caria (foglio di mappa 10 particelle 351 e 352). Concessione di eseguire attività edilizie o di trasformazione urbanistica legge 28 gennaio 1977, n.10. Rilasciata in data 09/12/2002 consegnata in data 09/12/2002.

I lavori del seguente progetto depositati al Genio Civile in data 03/07/2002 pratica 020696, protocollo n.2484. Vedi allegato "f"

Questo progetto non viene realizzato seguendo gli elaborati del progetto, ma nel corso dei lavori probabilmente variato, subentra un secondo progetto di variante in sanatoria che da quanto si evince dagli elaborati, il progetto viene realizzato in difformità da quanto depositato in atti presso il Comune di Drapia.

-Subentra il Permesso a Costruire rilasciato in data 08/12/2005 consegnato alla signora n data 12/12/2005, tendente ad ottenere il rinnovo dell'Autorizzazione Edilizia già concessa, il Permesso a Costruire era concesso per eseguire in questo comune località Cappelluccio di Caria (foglio di mappa 10 particelle 299 e 400), per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in località Piraino, della frazione Caria. Gli elaborati di progetto avente Protocollo 4887, pratica 669, hanno come titolo "**Variante in sanatoria progetto di un fabbricato per civile abitazione in loc."Piraino" sulla via Provinciale di Caria, frazione di Drapia. Le particelle citate nel permesso a costruire sono errate.** Vedi allegato "f"

Il tecnico che ha redatto il progetto di variante in sanatoria, progetto di un fabbricato per civile abitazione in loc. Piraino sulla via Provinciale di Caria frazione di Drapia, riporta nella relazione tecnica : *"La variante in corso d'opera consiste in un ampliamento al piano terra di mq.16,5 dal lato dello studio e di mq. 8,20 dal lato della cucina, nel piano interrato, che non rientra in cubatura, l'ampliamento è di mq.48 dal lato della strada provinciale, il tutto è indicato nelle planimetrie di progetto. Si rende presente che nel progetto originario sono stati inseriti nel computo della cubatura del piano terreno anche i portici quindi i suddetti ampliamenti rientrano nella cubatura nel progetto originari, per questo motivo la cubatura totale computata nei dati urbanistici rimane invariata".*

L'opera finita doveva essere collaudata, di fatto non lo è nelle pratiche giacenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Drapia non vi è traccia del Certificato di Collaudo e non vi è traccia del relativo Certificato di Agibilità, per come era previsto nel Permesso di Costruire. Il progetto realizzato è difforme da quello depositato presso il Comune di Drapia ed è



difforme anche a quello catastale depositato presso l'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia, Catasto Urbano. Vedi allegato "f"

Per poter sanare l'immobile/villa, si può eseguire una **sanatoria edilizia**, essa è un atto amministrativo per mezzo del quale vengono cancellate le sanzioni per un comportamento illecito posto in essere in materia edilizia. Si deve richiedere la sanatoria edilizia poiché si è realizzato una modifica all'immobile senza aver richiesto e ottenuto il relativo titolo abilitativo. La **sanatoria**, quindi, riguarda interventi rispettosi della normativa ma privi di titolo abilitativo.

Per verificare che l'immobile (villa) è dotato della conformità urbanistica, ho **confrontato lo stato di fatto con i progetti depositati negli Archivi Comunali, è risulta non conforme.**

La villa è stata modificata e realizzata in maniera difforme al progetto presentato al Comune. Quindi non è possibile rilasciare la **conformità urbanistica**. Comunque, è **possibile trasferire regolarmente un immobile che non ha la completa conformità urbanistica.**

Infatti, l'immobile ha subito durante la sua storia interventi di modifica non autorizzati (che comportano la perdita della conformità urbanistica), la commerciabilità del bene è garantita .

Dal punto di vista **catastale**: l'immobile non corrisponde allo **stato di fatto non si ha la coincidenza con la planimetria catastale, essa è totalmente difforme da quella rilevata.**

Per poter sanare la difformità catastale, la soluzione comporta solamente una "variazione" presso gli uffici catastali. La variazione catastale può essere giustificata come "esatta rappresentazione grafica", "diversa distribuzione interna" o altre "causali". E' fondamentale sapere che il **disegno catastale "non è probatorio"**, cioè quello che viene rappresentato nella planimetria catastale non è un'autorizzazione e non rappresenta una legittimità edilizia; mentre il **documento amministrativo del comune** (Licenza, Concessione, Permesso di Costruire, SCIA, CILA, etc) depositato e protocollato **rappresenta quello che è stato regolarmente dichiarato ed autorizzato**. Per questo prima va **verificata la regolarità urbanistica-amministrativa** e successivamente quella catastale. La **variazione catastale** va presentata dopo che è **stata verificata la regolarità urbanistica**. **Sanate le difformità non autorizzate**

In questo caso la prima operazione è quella di "sanare" l'abuso (previa verifica del Regolamento Edilizio e PRG) con una "SCIA in Sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti". Successivamente, dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio lo stato di fatto è possibile procedere con la variazione catastale.

Alla data della redazione del presente elaborato peritale, la sottoscritta dichiara che il fabbricato realizzato non è conforme alle piante catastali (vedi allegati catastali e rilievi ctu) e al progetto assentito dal Permesso a Costruire. Per quanto attiene il piano seminterrato, sono stati modificati gli spazi ed è destinato alla residenza. La realizzazione di spazi diversi

comporta che il progetto non è stato eseguito per come autorizzato, quindi si ha la **non conformità urbanistica**.

Si è stimato il costo della sanatoria, della regolarizzazione urbanistica e catastale.

In realtà, non è possibile dare una risposta univoca e precisa, per diversi motivi: da tempo non esistono più i minimi tariffari di riferimento per la parcella del tecnico e ogni professionista è libero di stabilire il proprio onorario, anche se alcune categorie di lavori hanno un minimo e un massimo; le spese accessorie (oneri, diritti, bolli, ecc.) variano da Comune a Comune.

L'entità del lavoro (e quindi della documentazione da predisporre) può essere molto diversa da un immobile all'altro, anche per la stessa pratica.

Quindi si stimano le spese eseguendo la ricerca **del costo medio**. La sottoscritta c.t.u. ha stimato i probabili relativi costi per sanare l'immobile oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio, Procedura Esecutiva 35/2019

<b>Costi per la sanatoria</b>	<b>Euro</b>
Collaudo Statico	Euro 1000,00
Conformità degli impianti	Euro 500,00
Costo per agibilità	Euro 66,00
Tecnico per sanatoria, rilascio SCIA a lavori ultimati	Euro 2.550,00
Accatastamento con invio di nuove planimetrie	Euro 1.500,00
Cambio destina d'uso del piano seminterrato	Euro 500,00
<b>Costi per sanare la villa Totale circa</b>	<b>Euro 6.116,00</b>

" Vedi allegato "a"

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

- 1)** Agli atti del Catasto le **planimetrie dell'immobile/villa non risultano corrispondenti** con quelle dello stato di fatto, le divisioni interne sono diverse, al piano terra una dispensa è adibita a studiolo, al piano seminterrato è ubicato un appartamento completo di zona notte e zona giorno con dispensa e lavanderia, anche la sagoma del lotto dove è riportato

l'immobile è diversa. L'immobile è stato accatastato nell'anno 2009, dal geometra, iscritto all'albo dei geometri n.107, oggi quanto accatastato non corrisponde alla reale consistenza. Il suddetto bene viene stimato così come si trova al momento del sopralluogo. La correzione catastale deve essere fatta, dopo aver regolarizzato la regolarità urbanistica amministrativa, poi si può procedere per regolarizzare delle planimetrie catastali e della sagoma dell'edificio e del lotto. Le planimetrie catastali vanno regolarizzate con l'invio di nuove planimetrie che riportano, la nuova divisione ed il cambio di destinazione dei vani posti al piano seminterrato. In merito alle autorizzazioni, Concessione di Eseguire Attività Edilizie o di Trasformazione Urbanistica legate al bene oggetto del Procedimento Esecutivo, sono state condotte le necessarie ricerche per acquisire, i titoli edificatori rilasciati dal Comune di Drapia alla signora, inerenti la realizzazione della villa. Successivamente dopo il rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria, la ha eseguito alcuni interventi interni ed esterni che hanno reso l'immobile difforme da quanto autorizzato nel Permesso a Costruire. Il tutto è sanabile con successivo adempimento urbanistico e catastale. Vedi allegato "a"

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

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

- a) L'immobile non è provvisto della certificazione energetica, poiché non è stata esibita, nella richiesta verbalmente fatta in fase di sopralluogo. Infatti, la realizzazione dell'immobile è antecedente all'entrata in vigore della nuova normativa del 01/10/2015, per questa motivazione, probabilmente l'immobile non ha in essere il certificato energetico. La mancanza della certificazione energetica può essere colmata redigendo il certificato energetico. La sottoscritta provvede alla redazione del certificato energetico con invio alla Regione Calabria. Vedi allegato "a"

b) La documentazione relativa agli impianti non è stata acquisita al Comune di Drapia, non è stata fornita dalla proprietaria la signora, non essendoci la certificazione dell'impianto secondo quanto previsto dall'art.7 della legge n.46/1990.

L'immobile necessita del certificato per impianto idrico-sanitario e termico (Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte Art.9 Legge n.46 del 05/03/1990-D.M.del 20/02/1992-D.P.R. 18/04/1994 n.392).

La certificazione degli impianti non è stata fornita dal signor, chiesta in sede di sopralluogo. La sottoscritta c.t.u. relativamente alla certificazione APE non ricevendo risposta, deduce che non vi è in essere tale certificazione, di conseguenza provvede a redigerla.

Da un'analisi effettuata durante il sopralluogo ed a vista probabilmente gli impianti non sono a norma, necessitano dell'adeguamento alla normativa vigente in materia, (legge 05/03/1990 n.46 e del D.M. 20/02/1992 e del DPR 18/04/1994 n. 392 e D.M.22/01/2008 n.37 e s.m. ed i.). Viene stimato il costo per eseguire la certificazione degli impianti. Vedi foto "da 1 a 42".

La Dichiarazione di conformità degli impianti è un documento **obbligatorio** che un installatore o un'impresa installatrice abilitati rilascia al committente dopo l'installazione o la manutenzione di un impianto di gas, luce, acqua. Probabilmente gli impianti sono stati eseguiti bene, ma occorre che il proprietario consegna copia dell'avvenuta certificazione, questa non è stata esibita, per poter estrarre copia e certificare gli impianti.

La dichiarazione di conformità degli impianti deve contenere una serie di dati obbligatori, secondo il modello approvato dal Ministero del Lavoro, il tipo di impianto, i dati del responsabile tecnico dell'impresa, e del proprietario dell'immobile, i dati relativi all'ubicazione dell'impianto, i materiali impiegati e la rispondenza alle norme vigenti

La dichiarazione di conformità è il documento rilasciato dal tecnico installatore che ha realizzati gli impianti (elettrico, idraulico, gas, antincendio o di altro tipo) dove attesta il rispetto alle norme vigenti e alle specifiche tecniche richieste. Lo scopo è quello di garantire la sicurezza e l'incolumità, scongiurando soprattutto gli incidenti domestici dovuti al cattivo funzionamento degli impianti.

L'impresa installatrice è tenuta alla consegna del certificato di conformità, al termine dei lavori di installazione di un impianto di qualsiasi tipo o del suo integrale rifacimento.

Per gli impianti realizzati prima dell'entrata in vigore della legge, o per i casi nei quali non sia possibile reperire la dichiarazione di conformità, il decreto 37/08 ha introdotto la cosiddetta **Dichiarazione di Rispondenza**, che deve essere redatta a cura di uno dei soggetti previsti dall'art. 7 comma 6 del DM 37/08. Il certificato viene redatto sulla base di un **modello** pubblicato in allegato al D. M. 37/08. Il modello è stato poi modificato con la pubblicazione del

**Decreto 19 maggio 2010** *“Modifica degli allegati al decreto 22 gennaio 2008, n. 37, concernente il regolamento in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”.*

Il certificato di conformità deve contenere una serie di allegati, la cui assenza ne determina la nullità, che sono:

- il progetto dell'impianto, obbligatorio solo per immobili con determinate caratteristiche dimensionali;
  - lo schema di impianto (laddove non c'è il progetto);
  - la relazione tipologica (o elenco dei materiali);
- Il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio della ditta che rilascia il certificato degli impianti a norma. La Dichiarazione di conformità deve essere redatta in diverse copie, che vanno consegnate all'utilizzatore dell'impianto, due delle copie vanno firmate dal committente per ricevuta, e una di esse deve essere presentata dall'installatore allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune in cui è ubicato l'impianto. Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico di Drapia, l'immobile/villa non risulta essere dotato di certificazioni impianti a norma, essi non sono stati rinvenuti nelle pratiche Edilizie esistenti nell'archivio Comunale..

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

2)

La stima del valore dell'immobile ubicato nel Comune di Drapia è fortemente influenzata dalla vicinanza con Tropea, dal mare distante pochi km e dal contesto ambientale. Si trova in zona omogenea B di completamento, secondo la destinazione urbanistica del vigente strumento (anno 2005) in contrada “Piraino “, nella frazione Caria, del Comune di Drapia, con accesso dalla pubblica via, strada Provinciale.

Come si può rilevare la zona è a pochi chilometri distante dal mare e dal Comune di Tropea, negli ultimi anni, sono state edificate parecchie costruzioni, in genere abitazioni di un certo interesse residenziale, ville. Per l'aspetto legato alla valutazione dell'immobile, sono state effettuate ricerche di comparables sia per via telematica sia presso alcune agenzie immobiliari di Vibo Valentia, Tropea e anche a livello nazionale.

Sono state effettuate dettagliate ricerche sul portale OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, riscontrando **che non è presente la tipologia villa**, per il Comune di Drapia, ho acquisito ulteriori dati utili all'affinamento dell'indagine da usare come parametri di verifica e confronto. In sede di stima, non potendo attenersi al criterio valutativo basato sul metodo comparativo tra il bene e altri simili in località quanto meno limitrofe, a causa delle carenze di dati di beni alienati.

Concorrono alla determinazione della stima alcuni elementi fondamentali: tipologia della struttura, Villa, dotazione e grado di finitura, stato di conservazione, tenuto conto del fatto che l'edificio è in buono stato di conservazione. Gli impianti tutti in buone condizioni, necessitano di certificato di conformità. Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, non pervenendo al c.t.u. informazioni relative a compravendite inerenti questa stessa tipologia di immobili, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

- 1) Mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette degli immobili stessi redatte dalle agenzie immobiliare della zona e in provincia riferite al Comune di Drapia. Al fine di risalire al valore di mercato (Valore Venale) degli immobili in oggetto, sono state effettuate approfondite indagini.
- 2) I valori immobiliari OMI non riportano la tipologia di villa di pregio, ma solo abitazioni di tipo economico e di box. Infatti la tipologia prevalente è di tipo economico, anche se nella frazione di Caria esistono realizzate parecchie ville. Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle loro provvigioni spettante all'agente immobiliare e dunque più vicini alla libera contrattazione di mercato. Dalla valutazione delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica. La superficie commerciale considerata è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

**NCEU al foglio 10, particella 776, categoria A/7, classe U, consistenza 12,5 vani, piano seminterrato, piano terra, piano primo, Rendita 968,36 ;**

### **1) Stima comparativa di mercato**

Consultazione delle Agenzie immobiliari presente sul territorio: ImmobiliareButtafuoco; Progetto Casa Immobiliare; Agenzia immobiliare Roberto Laureana; Agenzia Immobiliare Carone; Agenzie LBM immobiliare; Santa Barbara; Gabetti; Grimaldi Immobiliare; Immobiliare.it; Wikicasa; Arcobaleno Service s.r.l.; Gieffe immobiliare; Frimm Franchising Immobiliare; Stima Casa; Vibo Casa Agenzia Immobiliare; Immobiliare Piro s.r.l.; Prendo casa immobiliare; La coccinella Immobiliare; Agenzia Immobiliare Tropea; Homepal.it;

Easyavvisi.it; Ebacheca.it; Unicredit Subito Casa; Tecnocasa; Murat Agencys s.r.l.; La Nuova Service Immobiliare), consulenti immobiliari, borsino immobiliare e Siti internet (www.casa.it; www.nestoria.it, www.idealista.it; www.immobiliare.mitula.it; www.risorseimmobiliari.it; www.KiJiJi.it ) anno 2018/2019

**Villa- Piano terra:**

Verande = 19,66 mq. + 11,46 mq. = mq. 31,12 circa;

Portici = 38,35 + 17,66 + 5,27 = 61,28 mq.circa;

Abitazione = 175,66 mq circa;

**Villa- Piano seminterrato:**

Portico = 19,73 mq.;

Abitazione = 243,42 mq circa.;

**Villa- Piano primo:**

Verande = 7,15 mq. + 12,43 mq.+ mq. 12,11= 31,69 circa;

Abitazione = 136,33 mq. circa;

**TOTALE ABITAZIONE MQ. = 175,66 + 243,42 + 136,33= mq. 555,41 circa**

**VERANDE MQ. = 31,12 + 31,69 = mq.62,81 circa**

**PORTICI MQ. 61,28 + 19,73 = 81,01 mq. circa**

**(mq. 62, 81 + mq. 81, 01 )= 143,82 mq. circa**

**Villa = euro/mq. €. 2.075,00 + €. 1.786,00 + €. 1.714,00 = €. 5.575,00 : 3= €. 1.858,33 mq.**

**Mq. 555,41 X € 1.853,33= 1.029.358,01 €/mq**

**(Portici + verande )= 143,82 mq. circa**

**mq. 143, 82 Circa ( -75%)= mq. 35,95 x €.1.858,33 = €.66.816,25;**

**€. 1.029358,01+ €. 66.816,25 = euro 1.096.174,26**

**TERRENO COMPRESO IL PREFABBRICATO (deposito attrezzi e caldaia)**

**Superficie terreno – superficie occupata dall'immobile**

**1300. mq. circa -555,41 mq = mq. 744,59 X €. 40,00= €. 29.783,60 (valore del terreno)**

**Per regolarizzare la pratica ed ottenere il permesso di costruire in sanatoria, viene**

stimato una spesa di euro **6.116,00**

le spese per la cancellazione delle ipoteche € **1.175,00**

Valore complessivo dell'immobile €. **1.096.174,26 + €. 29.783,60 (valore del terreno)=**  
€. **1.125.957,86**  
€. **1.125.957,86 - € 6.116,00 (Costo Sanatoria) - 1.176,00 (Spese per cancellazione**  
**delle Ipoteche) = €. 1.118.665,86**

Che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, considerata nello stato attuale di disponibilità, di conservazione e di manutenzione. Per il fabbricato in oggetto, ed in genere per tutti i fabbricati costruiti negli anni 2000/2005, nella zona non è presente, una sufficiente quantificazione di alienazione di beni similari da cui estrapolare i dati. A questo scopo è importante effettuare la formazione delle categorie e la classificazione delle condizioni sia intrinseche sia estrinseche.

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

Si precisa pertanto che i parametri metrici adottati per la determinazione del valore ordinario sono stati assunti unicamente quali semplici indizi, tesi a comporre, unicamente ad altri elementi, la valutazione finale di stima. Con la metodologia è stato possibile "svincolarsi" virtualmente dal parere unico del c.t.u. conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo, e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Conclusione del processo estimativo valore totale immobile oggetto dell'esecuzione n.35/2019.

Valore risultante dalla stima dell'immobile attraverso la media delle valutazioni fatte dalle agenzie immobiliari di zona;

Per regolarizzare la pratica ed ottenere il permesso di costruire in sanatoria, viene stimato una spesa di euro **6.116,00**

Le spese per la cancellazione delle ipoteche € **1.176,00**



## Valore stimato dell'immobile risulta euro € 1.118.665,86

-----

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

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

la sottoscritta c.t.u. non è venuta a conoscenza di spese fisse di gestione o di eventuali manutenzioni, trattandosi di una villa non vi è condominio non è ha conoscenza di altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre quelli riportati nella c.t.u..

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

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

- **IPOTECA VOLONTARIA**-Derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, atto notarile pubblico rogato dal notaio Montaleone Gianpiero il 29/11/2005, numero di repertorio 26961/9478, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, Servizio di pubblicità immobiliare il **01/12/2005**, al RG. N. 6998, RP.2116 di formalità

costruire. Questa legittimità urbanistica alterata/modificata in corso d'opera, nella realizzazione della villa.

Lo stato di fatto non è conforme all'ultimo progetto edilizio presentato e protocollato al Comune di Drapia (anno 2005). Gli interventi sono da considerarsi realizzati in maniera "abusiva o irregolare" cioè non conformi alle leggi che disciplinano gli interventi edilizi (TU DPR 380/01). Le modifiche devono essere autorizzate con una SCIA, o il Permesso a Costruire in sanatoria, altrimenti avremmo un'unità immobiliare "non conforme" e non sempre è facile ottenere una sanatoria.

Nel caso in oggetto al piano seminterrato abbiamo la creazione di un appartamento con tutti i servizi, questo non era previsto nel progetto autorizzato.

### **PIANO SEMINTERRATO**

**Le difformità sono espresse dalle seguenti opere:**

- Aumento della volumetria e della sagoma;
- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Pareti rimosse per unificare degli ambienti interni;
- Tutto il piano seminterrato è destinato a residenza e non solo servizi, vi è posto un appartamento con tutti i servizi;
- Apertura di bucatore;

### **PIANO TERRA**

**Le difformità sono espresse dalle seguenti opere:**

- realizzazione della scala in difformità a quella di progetto;
- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Pareti rimosse per unificare degli ambienti interni;
- Lavanderia trasformata in studiolo;

### **PIANO PRIMO**

**Le difformità sono espresse dalle seguenti opere:**

- Parete rimossa per unificare ambiente interno;

In conclusione riscontrate difformità di sagoma del lotto, dell'edificio, di aumento della volumetria al piano seminterrato, diversa distribuzione degli ambienti anche al piano terra e destinazione d'uso dei vani, edificio non collaudato staticamente e senza la certificazione dell'abitabilità, si può procedere alla richiesta del permesso a costruire in sanatoria o ad una SCIA, completando l'iter di regolarizzazione del progetto e quindi dell'edificio.

E' giusto ricordare che la regolarizzazione delle planimetrie comunali è più importante della sistemazione della planimetria catastale, in quanto è il Comune che autorizza le modifiche ai nuovi progetti edili. Riscontrata la difformità anche delle planimetrie catastali oltre a quelle del

## **ELENCO ALLEGATI:**

- a) *La Planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione e del verbale d'accesso e APE;*
- b) *Documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti;*
- 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 coerenza su foglio separato;*
- e) *Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;*
- f) *Istanze- progetto depositato al Comune di Drapia.*