

# **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

**-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**Procedura Esecutiva R.G. 25/2018**

**Creditore procedente:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**contro**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX**

**Giudice: Dott.Mario Miele**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio**

**C.T.U. : Ing. Paolo De Fina**

## Sommario

Oggetto: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 25/2018 R.G.E.I. ....	3
PREMESSA.....	3
➤ Quesiti posti dal Giudice:.....	3
INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI.....	6
RISPOSTE AI QUESITI.....	7
Quesito n° 01: Esame atti e documenti.....	7
Quesito n° 02: Verifica della proprietà.....	7
Quesito n° 03: Comunicazioni alle parti.....	9
Quesito n°04: Espletamento dei sopralluoghi.....	9
Quesito n°05: Identificazione dei beni pignorati.....	10
Quesito n.06: Descrizione dei beni pignorati.....	12
Quesito n.07: Stato di possesso degli immobili.....	14
Quesito n.08: Formalità gravanti sui beni.....	15
Quesito n.09: Costi per la cancellazione delle formalità.....	15
Quesito n.10: Regolarità edilizia ed urbanistica.....	16
Quesito n.11: Aggiornamento della documentazione catastale.....	31
Quesito n.12: Attestato di prestazione energetica e conformità impianti.....	32
Quesito n.13: Suddivisione dei lotti e valore commerciale.....	32
<i>Lotto 1:</i> .....	33
<i>Tabella di sintesi dei valori dei lotti:</i> .....	41
Quesito n.14: Importo spese fisse.....	41
Quesito n.15: Sintesi delle formalità.....	41
Quesito n.16: Dati per la voltura dei beni.....	42
<i>Lotto 1:</i> .....	42
Quesito n.17: Smaltimento materiali pericolosi.....	43
Quesito n.18: Eventuale cambio di destinazione d’uso.....	43
Quesito n.19: Contributi concessi sugli immobili.....	43
Quesito n.20: Varie.....	44
OSSERVAZIONI.....	44
Risposta alle osservazioni formulate.....	44
Tabella degli allegati.....	46



# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 25/2018 R.G.E.I.**

vertente tra: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX di **Tavella Giuseppe S.a.S.**

**Giudice Istruttore:** Dott. Mario Miele

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Ingegnere **PAOLO DE FINA**, con studio tecnico in via Ipponio n° 55 - 89843 - Sant'Onofrio (VV), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Vibo Valentia settore Civile ed Ambientale, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Vibo Valentia.

## PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice, nell'udienza del 31/10/2018, disponeva la nomina del sottoscritto, Ingegnere Paolo De Fina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 25/2018 R.G.E.**, vertente tra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, creditore procedente, rappresentato dall'Avv. Roberto Franco, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX debitore, il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E., prestando giuramento di rito. (Allegato 01).

Si riportano di seguito i quesiti formulati:

➤ Quesiti posti dal Giudice:

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 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; Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni);
2. Il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile

sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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 ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.
4. 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;
5. 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 aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;
7. 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 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;
8. 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:
  - 8.1. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - 8.2. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - 8.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della trascrizione;
  - 8.4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
  - 8.5. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
  - 8.6. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
9. 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 i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
10. 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.

11. 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;
12. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
  - 12.1. Della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
  - 12.2. Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
13. 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;
14. 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;
15. 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;
16. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
17. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.);
18. 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;
19. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;
20. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;



## **INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI**

Dato avvio alla fase preliminare di accertamento documentale, nonché dei fascicoli e dei relativi atti ad essi allegati, il sottoscritto provvedeva ad inviare, comunicazione di nomina e di inizio delle operazioni peritali, ai procuratori del Creditore Procedente a mezzo pec mail del 06/11/2018, e ai debitori a mezzo raccomandata A/R del 06/11/2018. (Allegato 2)

In data 16/11/2018 con inizio alle ore 9.30 il sottoscritto CTU unitamente al Custode Giudiziario Avv. Eleonora Greco si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare al fine di effettuare il primo accesso e l'immissione in possesso dello stesso.

Le operazioni peritali proseguivano nei giorni 14/12/2018, 15/12/2018, e 21/12/2018.

Il sottoscritto, in data 19/12/2018, considerata l'elevata complessità dell'incarico richiedeva all'Illustrissimo G.E. la concessione di una proroga di giorni 60 ai termini di deposito della Consulenza Tecnica. (Allegato 5)

Durante lo svolgimento dei sopralluoghi il sottoscritto ha preso visione dei luoghi oggetto della presente relazione, ha effettuato rilievi fotografici, ha eseguito rilievi plano-altimetrici degli immobili ed ha provveduto ad eseguire tutte le indagini necessarie all'accertamento dello stato dei luoghi acquisendo, per quanto possibile, la totalità delle notizie utili al corretto espletamento dell'incarico affidatogli.

I verbali redatti in fase di sopralluogo, firmati in calce dai presenti viene allegato alla presente relazione. (Allegato 3)



## RISPOSTE AI QUESITI

### *Quesito n° 01: Esame atti e documenti.*

*“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 al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i all/i debitore/i; Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni)”*

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base della dichiarazione sostitutiva notarile dei certificati storico-ipotecari ventennale redatta dal Notaio XXXXXXXXX Notaio in Villafranca Tirrena (ME), risulta tutto completo e regolare.

### *Quesito n° 02: Verifica della proprietà.*

*“Il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.”*

Dall’analisi degli atti depositati è emerso che l’unità immobiliare sita nel comune di San Nicola da Crissa:

- Casa di cura, censita al foglio 25 particella 833, cat. D/4 rendita € 27.662,00;

Il Notaio XXXXXXXXXNotaio in Villafranca Tirrena (ME), iscritto presso il collegio Notarile dei distretti riuniti di Messina, Barcellona P. G., Patti e Mistretta effettuati i riscontri ipocatastali ventennali, a carico di tutti i soggetti comproprietari nel tempo, presso l’Agenzia del Territorio di Catanzaro e Vibo Valentia, certifica in data 11/10/2018, che in riferimento ai seguenti beni ubicati in San Nicola da Crissa:

1. Terreno censito al foglio 25 particelle:
  - 716 di mq 770, già p.lla 627 ex 20;
  - 721 di mq 370 già p.lla 629 ex 21;
  - 722 di mq 1280 già p.lla 629 ex 20;
2. Ente Urbano di 8240 censito con foglio 25 p.lla 833 derivante dalla fusione delle particelle:
  - 717 di mq 100, già p.lla 628 ex 20;
  - 834 di mq 300, già p.lla 718 ex 628 già 20;
  - 835 di mq 100 già p.lla 728 ex 630 già 21;
  - 836 di mq 1090 già p.lla 729 ex 630 già 21;
  - 837 di mq 695, già p.lla 729, ex 630 già 21;



- 838 di mq 290, già p.lla 730 ex 630 già 21;
- 839 di mq 120, già p.lla 730 ex 630 già 21;
- 840 di mq 65, già p.lla 730 ex 630 già 21;
- 841 di mq 650, già p.lla 731 ex 630 già 21;
- 842 di mq 80, già 731 ex 630 già 21;

3. Unità immobiliare in contrada Critaro, censita con foglio 25 p.lla 833 ctg. D/4 rendita euro 27.662,00;

Sino alla data del 01/10/2018 la p.p. dell'intero dei suddetti beni risulta in testa alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX" con sede in San Nicola Da Crissa già in Milano alla quale era pervenuta nel modo seguente:

I beni di cui al punto 1 e 2 per acquisto dai Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX , nati rispettivamente a San Nicola Da Crissa il XXXXXXXX ed il XXXXXXXX a Roma in forza degli atti di compravendita redatti dal Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX rep. XXXXXXXX ed il XXXXXXXX rep. XXXXXXXX , trascritti rispettivamente in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX ed in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX ;

ai venditori il suddetto terreno era pervenuto nel seguente modo:

- Al signor XXXXXXXX , proprietario per  $\frac{1}{2}$  per divisione da XXXXXXXX e XXXXXXXX , natio rispettivamente a Roma il XXXXXXXX ed ad XXXXXXXX il XXXXXXXX , giusta atto redatto dal Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX rep. XXXXXXXX trascritto in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX .  
Ai dividendi era pervenuto in dipendenza della successione n°42 vol. XXXXXXXX apertasi il XXXXXXXX a carico del signor XXXXXXXX nato a San Nicola Da Crissa il XXXXXXXX e deceduto in data XXXXXXXX , trascritta in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX .  
Si precisa che gli eredi del signor XXXXXXXX hanno accettato la predetta eredità ai sensi dell'art. 476 cc in forza del citato atto di divisione.
- Al signor XXXXXXXX i diritti vantati, pari a  $\frac{1}{2}$  della p.p. erano pervenuti da XXXXXXXX , nato a San Nicola da Crissa il XXXXXXXX e deceduto in data XXXXXXXX , in dipendenza della successione n°29 vol. XXX, trascritta in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX , regolata dal testamento pubblicato dal Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX trascritto in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX ;
- Alla signora XXXXXXXX i diritti vantati pari a  $\frac{1}{2}$  delle p.p. erano pervenuti da XXXXXXXX , già generalizzato, in forza della già citata successione testamentaria n°29 rep. XXXXXXXX .  
Si precisa che la signora XXXXXXXX ha accettato l'eredità paterna ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in forza del citato atto redatto dal Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX rep. XXXXXXXX .
- Al signor XXXXXXXX (del 1890) la p.p. dei suddetti terreni era pervenuta per donazione giusta atto trascritto in data XXXXXXXX RP XXXXXXXX .  
Si precisa che parte dell'area meglio descritta al punto 2 è occupata dal bene, meglio descritto al punto 3.

Relativamente al bene descritto al punto 3 sino alla data del 01/10/2018 la p.p. dell'intero dei suddetti beni risulta in testa alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX", alla quale era pervenuta per aver edificato su parte dell'ente urbano meglio descritto al punto 2;

Dalla data del 01/10/1960 al 01/10/2018 a favore e contro XXXXXXXX del 1890;





Dalla data del XXXXXXXX al 01/10/2018, a favore e contro la signora XXXXXXXX , già generalizzata;  
Dalla data del XXXXXXXX al 01/10/2018, a favore e contro le signore XXXXXXXX e XXXXXXXX , già generalizzate;

Dalla data del XXXXXXXX al 01/10/2018, a favore e contro il signor XXXXXXXX (del 1961);

Dalla data del XXXXXXXX al 01/10/2018, a favore e contro la società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX”

Non risultano pubblicati atti pregiudizievoli sui beni in oggetto, né sul terreno sul quale sono stati costruiti, ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca volontaria di 2.600.000,00 euro per anni 15 a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” con sede legale e domicilio ipotecario in Torino – Piazza San Carlo 156, a garanzia del mutuo fondiario di 1.300.000,00 euro concesso alla società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX”, in forza dell’atto redatto dal Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX ai nn°XXXXXXXX .  
Si precisa che la predetta iscrizione grava sul terreno censito con foglio 25 p.lle: 716, 718, 721, 722, 728, 729;
- Ipoteca volontaria di 900.000,00 euro per 12 anni a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” a garanzia di mutuo fondiario di 450.000,00 euro concesso alla società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX”, in forza dell’atto redatto dal Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX rep.62518 iscritta a carico della stessa società mutuataria in data XXXXXXXX ai nn°XXXXXXXX .  
Si precisa che la predetta iscrizione grava sul terreno censito con foglio 25 p.lle 716, 717, 718, 821, 822, 728, 729;
- Pignoramento immobiliare a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” notificato all’amministratore della società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX” dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data XXXXXXXX rep.XXXXXXXX , trascritto in data XXXXXXXX ai nn°XXXXXXXX ;

La documentazione ipo-catastale aggiornata viene allegata alla presente relazione. (Allegato 09)

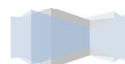
### *Quesito n° 03: Comunicazioni alle parti.*

*“Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all/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 ed ai comproprietari di consentire la visita dell’immobile.”*

Il sottoscritto provvedeva ad inviare, comunicazione di nomina e di inizio delle operazioni peritali, ai procuratori del Creditore Procedente a mezzo pec mail del 06/11/2018, e ai debitori a mezzo raccomandata A/R del 06/11/2018. (Allegato 2)

### *Quesito n°04: Espletamento dei sopralluoghi.*

*“Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile, allegando copie della comunicazione inviata all/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;”*



Durante l'espletamento dei sopralluoghi, lo scrivente ha avuto accesso all'immobile oggetto di pignoramento. I sopralluoghi si sono svolti regolarmente.

#### *Quesito n°05: Identificazione dei beni pignorati.*

*“Ad identificare il/i beni 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 aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;”*

#### Identificazione:

I beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

#### *Bene Immobile 1): Casa di riposo per anziani*

<b>Id.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Rendita euro</b>
<b>1)</b>	25	833	-	D/4	--	--	--	27.662,00
	indirizzo			Contrada Critaro snc, Piano: S1-T-1-2-3-4				
	Intestatario:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX					
	Partita IVA: XXXXXXXX – Proprietà per 1/1							

#### Confini:

L'unità immobiliare, è posta all'interno di una corte privata identificata con la stessa particella. Confina a Nord con la particella 811 del foglio 25, a Sud con le particelle 844, 735, 734, 733, 732 del foglio 25, ad Est con le particelle 843 e 844 del foglio di mappa 25, mentre ad Ovest confina con le particelle 721, 716, 722 intestate alla stessa ditta eseguita.

#### *Bene Immobile 2): Terreno*

<b>Id.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito Dominicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>	
<b>2)</b>	25	716	-	Seminativo/4	00 07 70	0.52	0.32	
	Intestatario:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX					
	Partita IVA: XXXXXXXX – Proprietà per 1/1							

#### Confini:

La particella di terreno confina a Nord con la particella 751 del foglio 25 intestata alla stessa ditta eseguita, a Sud con la particella 722 del foglio 25 intestata alla stessa ditta eseguita, ad Est con la



particella 833 del foglio 25 intestata alla stessa ditta esecutata, ad Ovest con la particella 715 del foglio 25 intestata alla stessa ditta esecutata.

*Bene Immobile 3): Terreno*

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
3)	25	722	-	Seminativo/3	00 12 80	2.31	1.12	
		Intestatario:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX					
			Partita IVA: XXXXXXXX – Proprietà per 1/1					

Confini:

La particella di terreno confina a Nord con la particella 716 del foglio 25 intestata alla stessa ditta esecutata, a Sud con la particella 726, 725 e 727 del foglio 25 intestata alla stessa ditta esecutata, ad Est con la particella 833 del foglio 25 intestata alla stessa ditta esecutata, ad Ovest con la particella 720 del foglio 25 intestata alla stessa ditta esecutata.

*Bene Immobile 4): Terreno*

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
4)	25	721	-	Seminativo/3	00 03 70	0.67	0.32	
		Intestatario:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX					
			Partita IVA: XXXXXXXX – Proprietà per 1/1					

Confini:

La particella di terreno confina a Nord con la particella 250 del foglio 23 intestata ad altra ditta estranea al procedimento, a Sud con la particella 716 del foglio 25 intestata alla stessa ditta esecutata, ad Est con la particella 833 del foglio 25 intestata alla stessa ditta esecutata, ad Ovest con la particella 720 del foglio 25 intestata alla stessa ditta esecutata.

Estremi Atto di pignoramento e quote pignorate:

- Pignoramento immobiliare a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” notificato all’amministratore della società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX” dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data XXXXXXXX rep. XXXXXXXX , trascritto in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX ;

Atti di provenienza:



Sino alla data del 01/10/2018 la p.p. dell'intero dei suddetti beni risulta in testa alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX" con sede in San Nicola Da Crissa già in Milano alla quale era pervenuta nel modo seguente:

I beni di cui al punto 1 e 2 per acquisto dai Sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX, natio rispettivamente a San Nicola Da Crissa il XXXXXXXX ed il XXXXXXXX a Roma in forza degli atti di compravendita redatti dal Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX rep. XXXXXXXX ed il XXXXXXXX rep. XXXXXXXX, trascritti rispettivamente in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX ed in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX;

ai venditori il suddetto terreno era pervenuto nel seguente modo:

- Al signor XXXXXXXX, proprietario per  $\frac{1}{2}$  per divisione da XXXXXXXX e XXXXXXXX, natio rispettivamente a Roma il XXXXXXXX ed ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, giusta atto redatto dal Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX rep. XXXXXXXX trascritto in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX.  
Ai condividenti era pervenuto in dipendenza della successione n°42 vol. XXXXXXXX apertasi il XXXXXXXX a carico del signor XXXXXXXX nato a San Nicola Da Crissa il XXXXXXXX e deceduto in data XXXXXXXX, trascritto in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX.  
Si precisa che gli eredi del signor XXXXXXXX hanno accettato la predetta eredità ai sensi dell'art. 476 cc in forza del citato atto di divisione.
- Al signor XXXXXXXX i diritti vantati, pari a  $\frac{1}{2}$  della p.p. erano pervenuti da XXXXXXXX, nato a San Nicola da Crissa il XXXXXXXX e deceduto in data XXXXXXXX, in dipendenza della successione n°29 vol. 134, trascritto in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX, regolata dal testamento pubblicato dal Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX trascritto in data XXXXXXXX ai nn° XXXXXXXX;
- Alla signora XXXXXXXX i diritti vantati pari a  $\frac{1}{2}$  delle p.p. erano pervenuti da XXXXXXXX, già generalizzato, in forza della già citata successione testamentaria n°29 rep. XXXXXXXX.  
Si precisa che la signora XXXXXXXX ha accettato l'eredità paterna ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in forza del citato atto redatto dal Notaio Monteleone in data XXXXXXXX rep. XXXXXXXX.
- Al signor XXXXXXXX (del 1890) la p.p. dei suddetti terreni era pervenuta per donazione giusta atto trascritto in data 02/11/1930 RP XXXXXXXX.  
Si precisa che parte dell'area meglio descritta al punto 2 è occupata dal bene, meglio descritto al punto 3.

Relativamente al bene immobile oggetto di pignoramento, sino alla data del 01/10/2018 la p.p. dell'intero dei suddetti beni risulta in testa alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX", alla quale era pervenuta per aver edificato su parte dell'ente urbano meglio descritto al punto 2;

#### *Quesito n.06: Descrizione dei beni pignorati.*

*"A fornire una sommaria descrizione delli beneli, previo necessario accesso;"*





Figura 1. Immagine satellitare del Complesso immobiliare

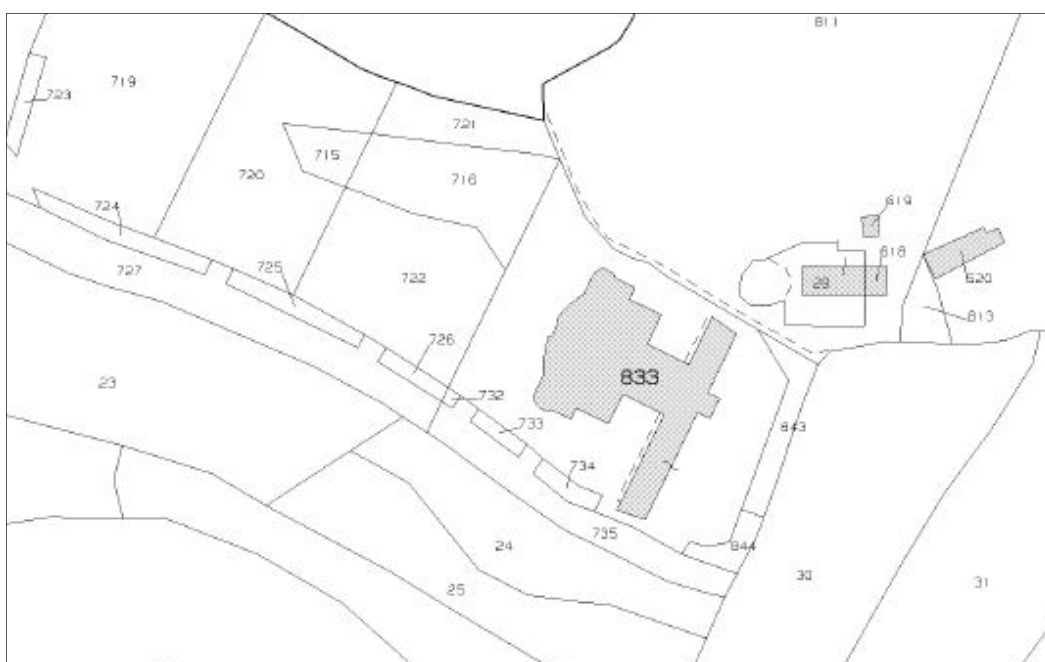


Figura 2. Estratto del foglio di mappa

*Bene Immobile 1): Immobile destinato a casa di cura per anziani*

Il complesso immobiliare circondato da un'ampia corte di pertinenza è costituito da due corpi di fabbrica collegati al piano terra da una struttura centrale ad un piano destinata a locali mensa. Il corpo di fabbrica principale si sviluppa complessivamente su cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato, il corpo di fabbrica secondario di dimensioni più ridotte è composto da due piani. Il complesso immobiliare è costruito con telai in c.a. e solai in latero cemento con accesso principale posto sulla corte interna, il corpo di fabbrica principale è disimpegnato verticalmente da due vani scala interni, una scala esterna e due impianti ascensore.

L'intero complesso immobiliare è identificato catastalmente al foglio 25 particella 833, categoria D/4 ( Casa di cura ).





Il piano seminterrato del corpo di fabbrica principale, con accesso diretto dalla corte esterna, è composto da un locale destinato a palestra, un locale destinato ad attività di logopedia, un locale destinato a cappella, un ambiente destinato ai servizi di parrucchiere, due locali wc un locale spogliatoio due ripostigli, due vani ascensore;

Il piano terra del corpo di fabbrica principale è composto da un ampio terrazzo esterno a cui afferiscono le scale di collegamento con la corte esterna, un ampio locale che funge da ingresso reception e soggiorno, un locale destinato a bar, un locale destinato ad ufficio amministrativo, quattro locali wc, un locale destinato ad infermeria, un locale destinato a sala ricreativa, un locale destinato a sala visite, due disimpegni; centralmente al piano terra è disposto un ampio ambiente destinato a sala mensa che funge anche da collegamento al secondo corpo di fabbrica; il piano terra del corpo di fabbrica secondario è composto da un locale con accesso esterno destinato a camera ardente dotata di servizio igienico con antibagno, tre locali tecnici con accesso esterno dalla corte del complesso immobiliare, un locale destinato a lavanderia, due locali destinati a spogliatoio del personale dotati di servizi igienici, un locale destinato a dispensa, un locale destinato a cucina, un locale destinato a zona lavaggio delle stoviglie etc. , un locale tecnico destinato al gruppo elettrico; il piano primo del corpo di fabbrica principale è composto da tre locali destinati a ripostiglio, un locale destinato a salotto di piano-tisaneria, un locale destinato a bagno di piano assistito, un corridoio centrale che disimpegna le dieci stanze poste nel piano destinate agli ospiti della struttura, ogni singola stanza è dotata di locale wc privato, il piano primo del corpo di fabbrica secondario risulta dotato delle sole tramezzature, è risultato privo di impianti tecnologici ed alla data del sopralluogo risultava allo stato di rustico parzialmente privo di intonaci per le superfici verticali, ciò nonostante si potevano identificare sei locali destinati a camere, tutte dotate di locali wc privato, due locali da destinarsi a ripostiglio, un ampio locale centrale, un locale destinato a wc, all'interno dello stesso piano è presente un alloggio per il custode/portineria con accesso indipendente, rifinito e dotato di impianto elettrico ed idraulico composto da un soggiorno cucina un locale wc ed una camera da letto;

Il piano secondo del corpo di fabbrica principale è composto da dieci camere tutte dotate di locale wc privato, un locale destinato a salotto di piano-tisaneria, un locale destinato a bagno di piano assistito e da tre piccoli ripostigli;

Il piano terzo del corpo di fabbrica principale è composto da un locale destinato a salotto di piano – tisaneria, un locale destinato a bagno di piano assistito, un locale deposito, due locali destinati a ripostiglio, sette camere dotate di locale wc privato, ed un locale destinato ad infermeria.

Il quarto piano del corpo di fabbrica principale è composto da tre locali destinati ad ufficio, un ampio locale destinato a sala riunioni, due locali tecnici, due locali wc dotati di antibagno.

#### *Bene Immobile 2-3-4): Terreni*

Terreni di fatto connessi alla corte del fabbricato ed allo stato destinati ad area verde. Gli stessi risultano essere parte del piano di lottizzazione convenzionata denominata “Villaggio Panoramico Pannari” approvato con delibera C.C. n°09 in data 19/06/2003, e parere favorevole della Regione Calabria n°216 del 15/03/2004.

I terreni ricadono in zona “C” con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,00 mc/mq, e sugli stessi è ammessa la costruzione di immobili residenziali.

#### *Quesito n.07: Stato di possesso degli immobili.*



*“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 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”*

Alla data del primo accesso, e successivamente anche durante il sopralluogo, si è potuto constatare che l’immobile è detenuto dalla società Villa Sara srl, codice fiscale 03523250797 con sede in San Nicola da Crissa viale Toronto snc, in virtù di un contratto di locazione stipulato tra la predetta società e la società esecutata (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX) registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia in data 08/03/2018 alla serie 3T n°483. Il signor Militello Carmelo risulta essere sia legale rappresentante della società esecutata che della società Villa Sara srl ed ha sottoscritto il contratto di locazione sopracitato nella duplice veste.

Il contratto di locazione è stato stipulato per la durata di 15 anni ed il canone di locazione annuale è di 36.000,00 euro oltre iva con canoni mensili di euro 3.000,00 oltre iva.

I terreni oggetto di pignoramento essendo di fatto destinati ad area verde della corte privata annessa al fabbricato pertanto risultano in uso alla stessa struttura.

#### *Quesito n.08: Formalità gravanti sui beni.*

*“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:*

*8.1 Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*

*8.2 Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritti di prelazione;*

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

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

*8.5 Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*

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

Sulla base delle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia ed in base di quanto riportato dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, non risultano vincoli, formalità o oneri che rimarranno a carico dell’acquirente.

Non risultano diritti demaniali o usi civici.

#### *Quesito n.09: Costi per la cancellazione delle formalità.*



*“Verifichi 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 i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.”*

Sulla base dei riscontri ottenuti dalla documentazione in atti alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia, nonché sulla base di quanto depositato negli atti di causa e di quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, le formalità gravanti sull’unità abitativa pignorata risultano essere:

- Ipoteca volontaria di 2.600.000,00 euro per anni 15 a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” con sede legale e domicilio ipotecario in Torino – Piazza San Carlo 156, a garanzia del mutuo fondiario di 1.300.000,00 euro concesso alla società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX”, in forza dell’atto redatto dal Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX ai nn°XXXXXXX .  
Si precisa che la predetta iscrizione grava sul terreno censito con foglio 25 p.lle: 716, 718, 721, 722, 728, 729;
- Ipoteca volontaria di 900.000,00 euro per 12 anni a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” a garanzia di mutuo fondiario di 450.000,00 euro concesso alla società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX”, in forza dell’atto redatto dal Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX rep.62518 iscritta a carico della stessa società mutuataria in data XXXXXXXX ai nn°XXXXXXX .  
Si precisa che la predetta iscrizione grava sul terreno censito con foglio 25 p.lle 716, 717, 718, 821, 822, 728, 729;
- Pignoramento immobiliare a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” notificato all’amministratore della società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX” dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data XXXXXXXX rep.XXXXXXXX , trascritto in data XXXXXXXX ai nn°XXXXXXX ;

#### Costi per le cancellazioni:

**Verbale di Pignoramento Immobili:** Il costo per la cancellazione del pignoramento immobili (restrizione di beni) è pari a Euro 294,00 circa, oltre compenso professionale.

**Ipoteca volontaria:** Il costo per la cancellazione dell’ipoteca volontaria è fissato in Euro 35,00.

#### *Quesito n.10: Regolarità edilizia ed urbanistica.*

*“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dell’immobile, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l’esistenza di opere abusive, si pronunci sull’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l’immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed all’articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto*





*dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe."*

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Da Crissa copia delle progettazioni originarie, nonché copia di tutti i titoli edilizi ad effettuare lavori presentati dagli intestatari degli immobili oggetto di pignoramento in data 14/11/2018. (Allegato 04)

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola da Crissa è emerso che relativamente all'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 25 particella 833:

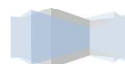
- L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:
  - Permesso a costruire n°3073 del 25/07/2007;
  - Variante al permesso a costruire prot. N° 3074 del 13/08/2008;
  - E' stata emessa relazione di ultimazione lavori in data 15/07/2009;
  - E' stato reperito il collaudo a struttura ultimata a firma dell'Ing. Lagrotteria con data 21/04/2009;
  - CILA prot. N°833 del 08/03/2018;
  - Sono stati reperiti il progetto ed i certificati di conformità degli impianti elettrici;
  - Sono stati reperiti le dichiarazioni di conformità degli impianti di videosorveglianza, di rilevazione fumi, di diffusione sonora, degli impianti idrici-sanitari, di condizionamento, degli impianti antincendio, e degli ascensori.
  - E' stato reperito il progetto ed il parere tecnico dei vigili del fuoco relativamente alle norme di prevenzione incendi;
  - Non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi presentati e/o rilasciati a nome della ditta eseguita relativamente agli immobili pignorati successivamente alla data del 08/03/2018;
  - E' stato rilasciato dal Comune di San Nicola da Crissa il certificato di agibilità in data 03/08/2009 prot. N° 2992;

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola da Crissa, il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento che viene allegato alla presente. (Allegato 14)

La documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicotera viene allegata alla presente relazione. (Allegato 11)

### Difficoltà riscontrate

Dal confronto tra gli elaborati catastali in atti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio Territorio, gli elaborati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola da Crissa e quanto rilevato dallo scrivente durante l'espletamento del sopralluogo, si evincono le seguenti difficoltà:



Piano Seminterrato:

Difformità urbanistiche:

- Nei locali destinati a spogliatoio non è stata realizzata una delle porte interne dal lato del corridoio prevista nella progettazione originaria e nella variante;
- E' stata realizzata una porta tagliafuoco tra il corridoio ed il vano scala nel lato sud del fabbricato;

Difformità catastali:

- La planimetria catastale non coincide con quanto rilevato in fase di sopralluogo.

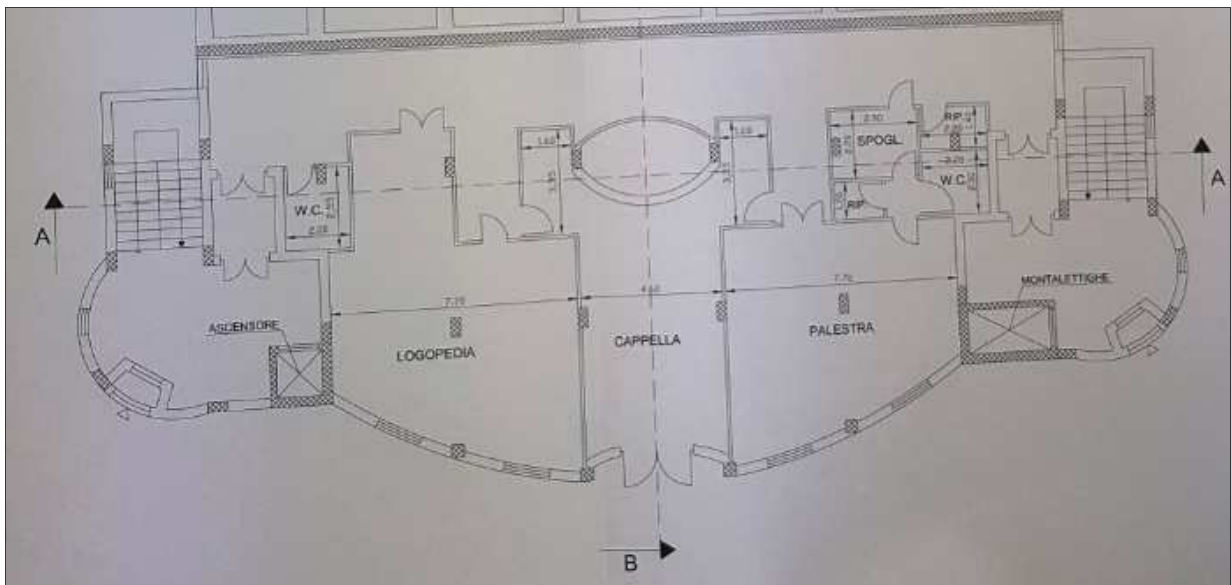


Figura 3. Planimetria piano seminterrato variante



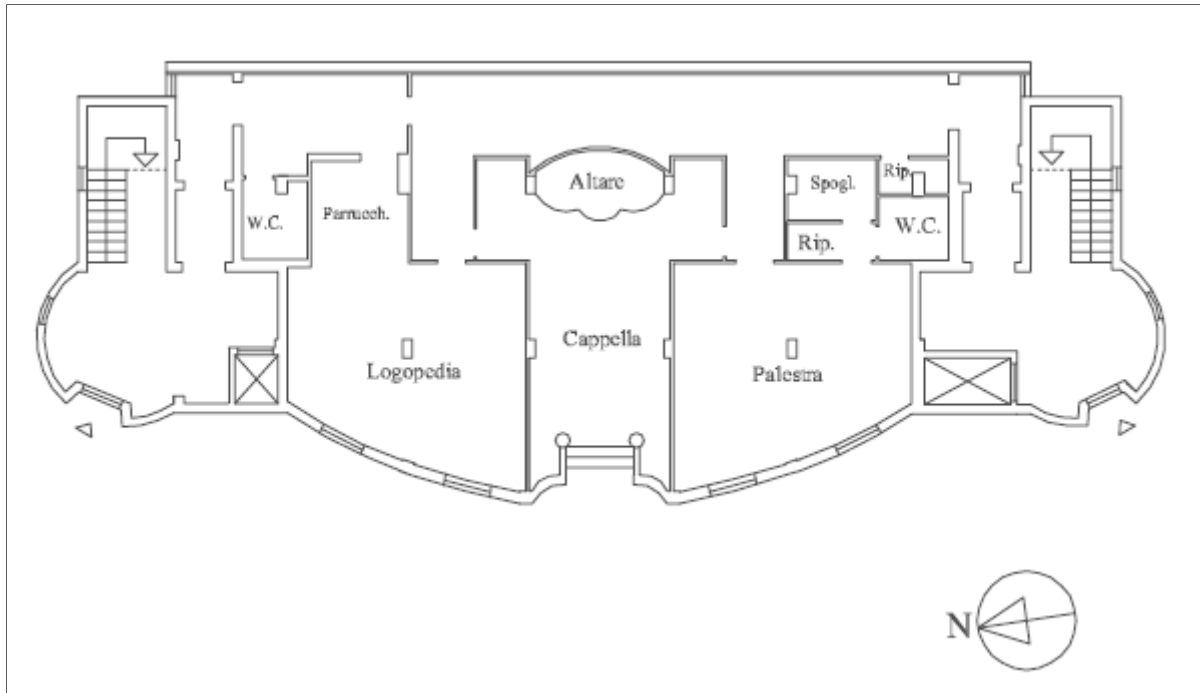


Figura 4. Planimetria piano seminterrato nello stato di fatto

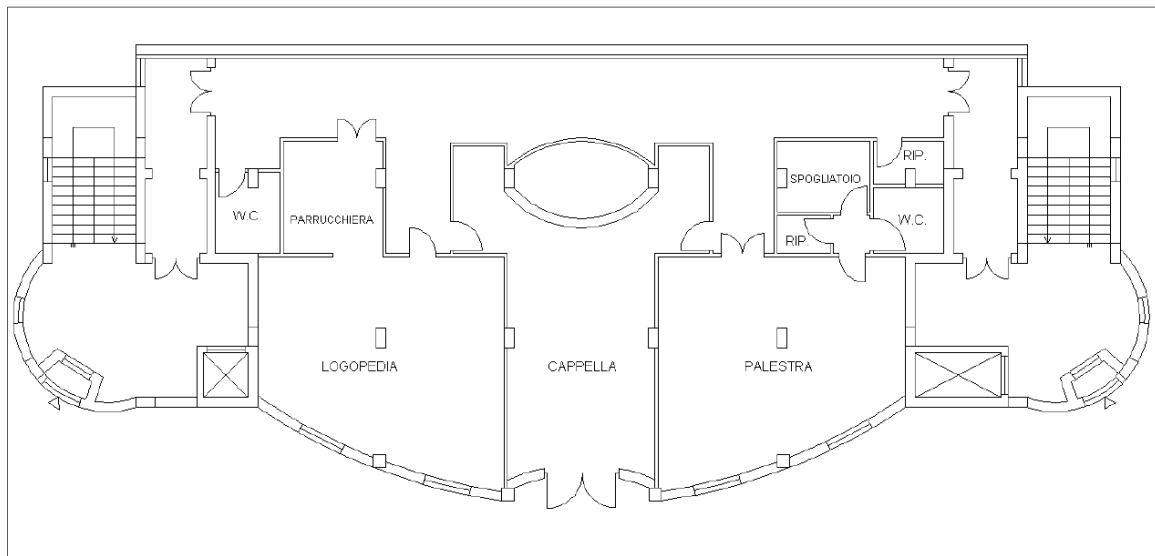


Figura 5. Planimetria piano seminterrato catastale

### Piano Terra:

#### Diffinitività urbanistiche:

- Nei locali destinati a bar è stata realizzata una porta interna di collegamento con il locale soggiorno non prevista nella CILA (ultimo titolo edilizio presentato);
- Il locale destinato a sala visite ha dimensioni maggiori rispetto a quelle riportate nella CILA (ultimo titolo edilizio presentato);
- Nei pressi dei locali destinati a cucina è stato realizzato un piccolo locale spogliatoio non previsto nella CILA (ultimo titolo edilizio presentato);



- Nella camera ardente la finestra prevista nella CILA sul lato Est è stata realizzata sulla parete lato Nord comportando una variazione dei prospetti del complesso immobiliare;

Difformità catastali:

- La planimetria catastale non coincide con quanto rilevato in fase di sopralluogo.

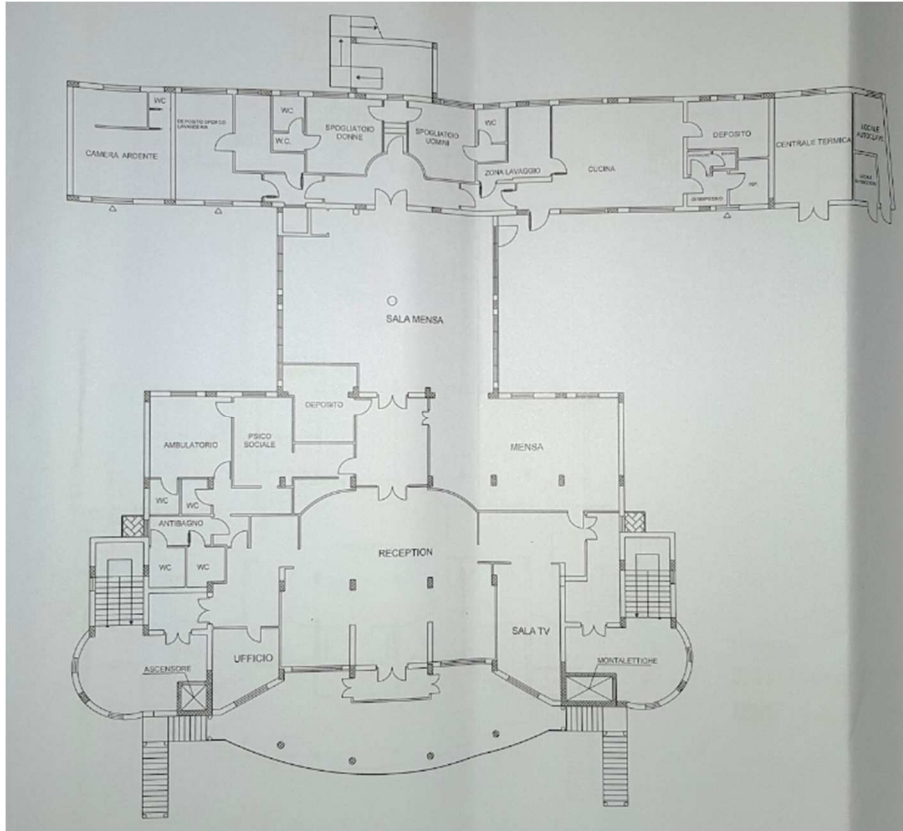


Figura 6. Planimetria piano terra CILA



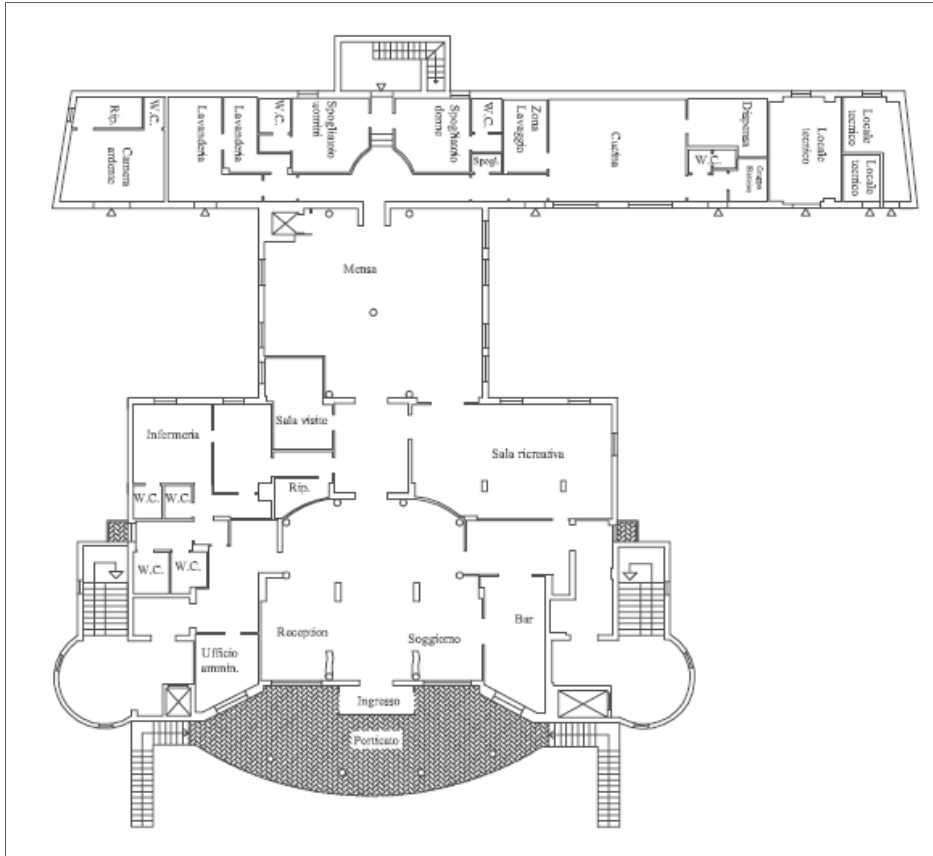


Figura 7. Planimetria piano terra nello stato di fatto

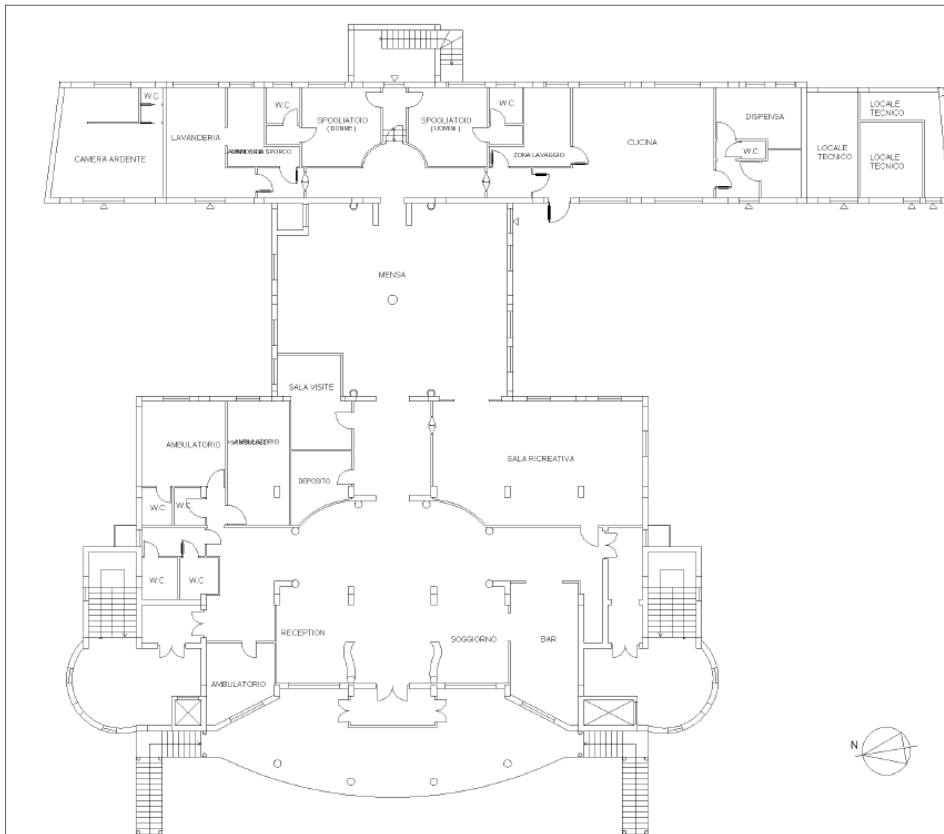


Figura 8. Planimetria catastale piano terra



Piano Primo:

Difformità urbanistiche:

- Nella variante alla progettazione originaria il piano primo del corpo di fabbrica secondario era interamente destinato a magazzino e doveva essere privo di tramezzature interne mentre nello stato di fatto si rilevato che lo stesso risulta dotato di tramezzature interne ed è ancora in corso di costruzione;

Difformità catastali:

- La planimetria catastale non coincide con quanto rilevato in fase di sopralluogo.

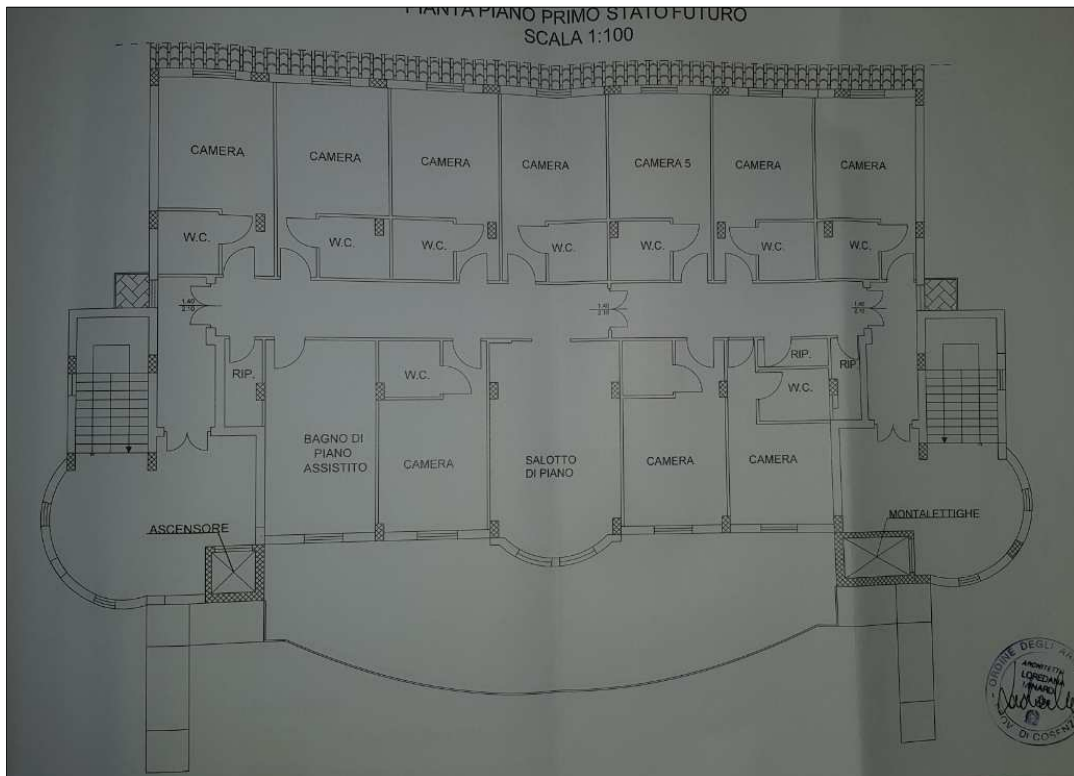


Figura 9. Planimetria piano primo CILA



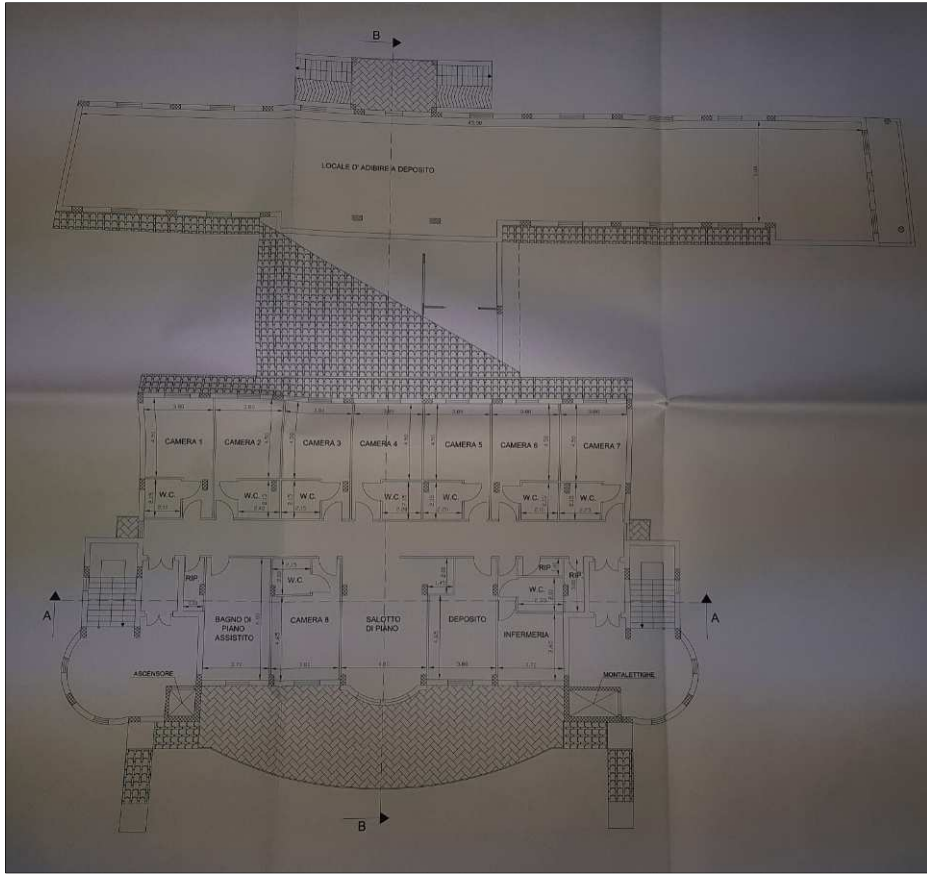


Figura 10. Planimetria piano primo variante

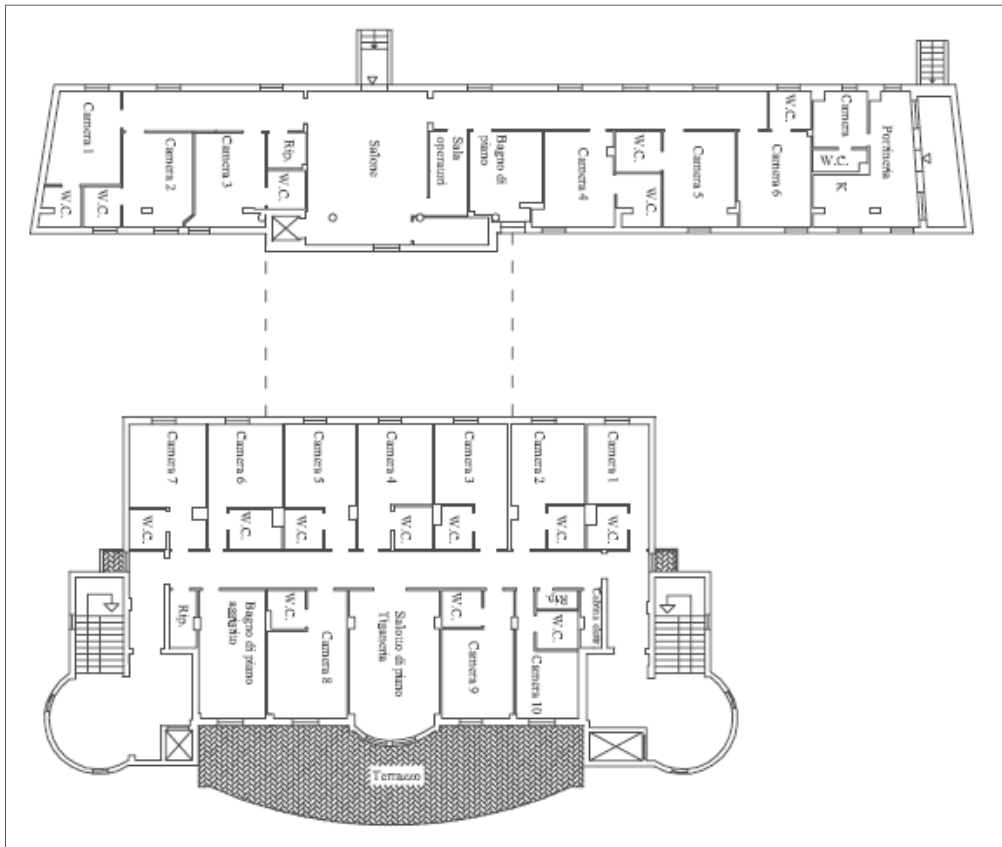


Figura 11. Planimetria piano primo stato di fatto



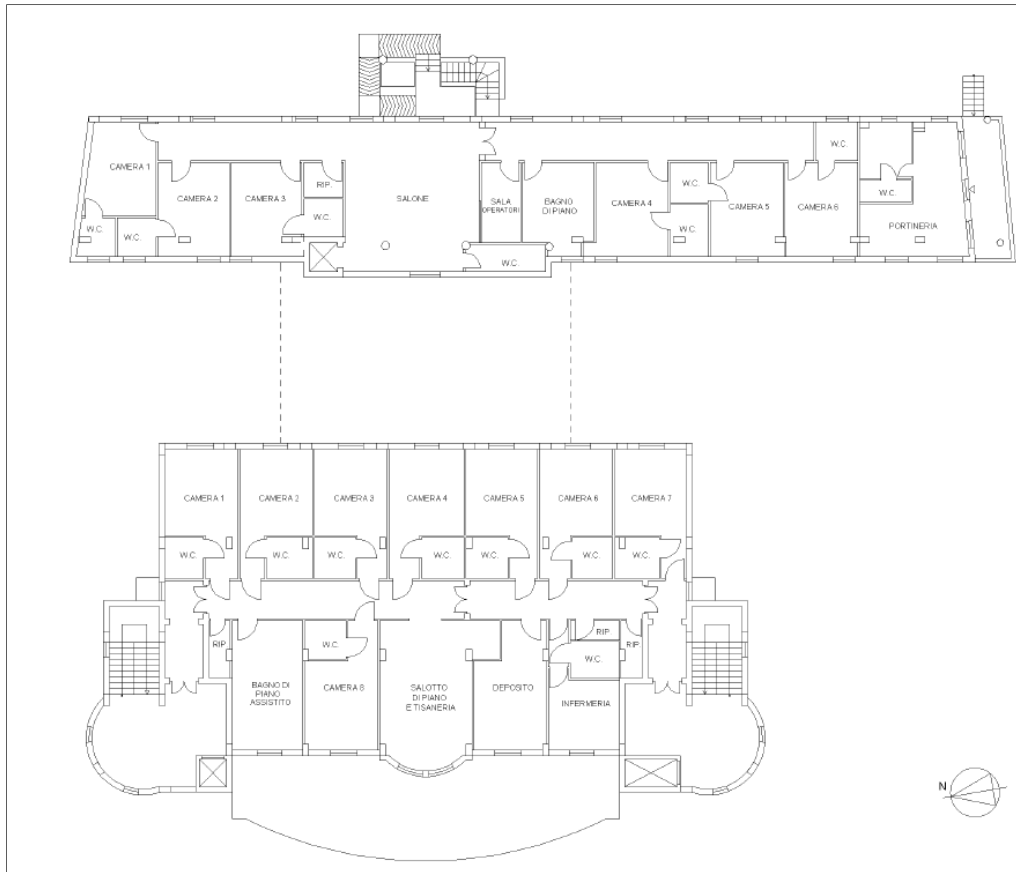


Figura 12. Planimetria catastale piano primo

### Piano Secondo:

#### Difformità urbanistiche:

- La superficie del balcone principale ha superficie maggiore di quella prevista nella progettazione originaria e nella successiva variante;

#### Difformità catastali:

- La planimetria catastale non coincide con quanto rilevato in fase di sopralluogo.





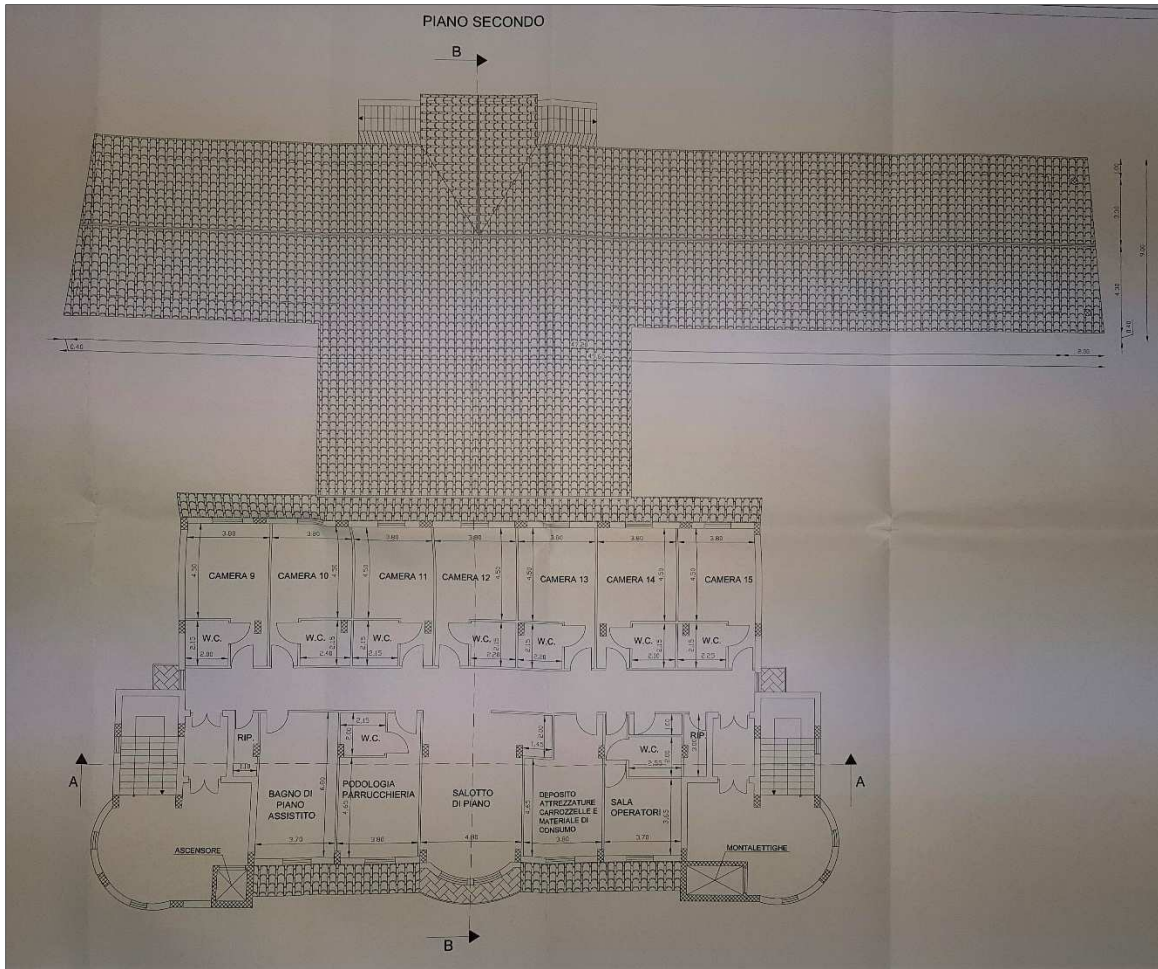


Figura 13. Planimetria piano secondo variante



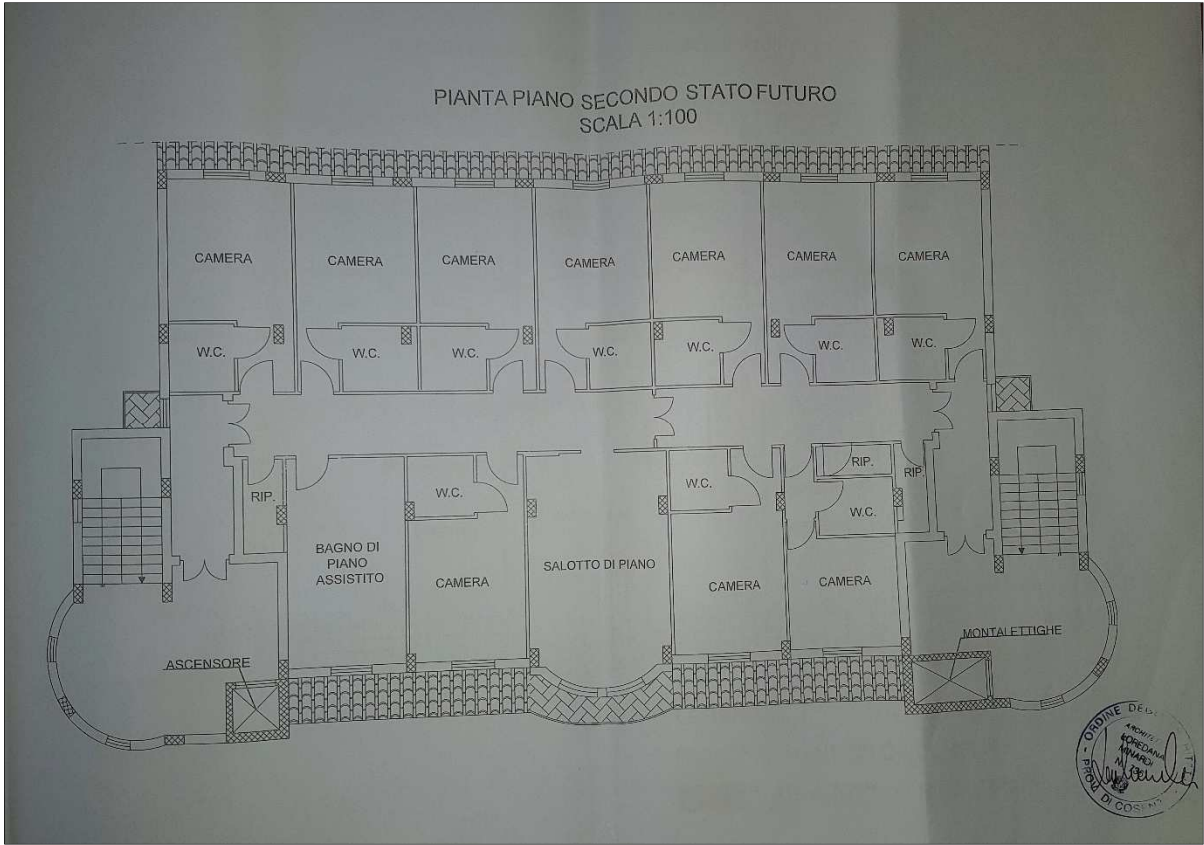


Figura 14. Planimetria piano secondo CILA

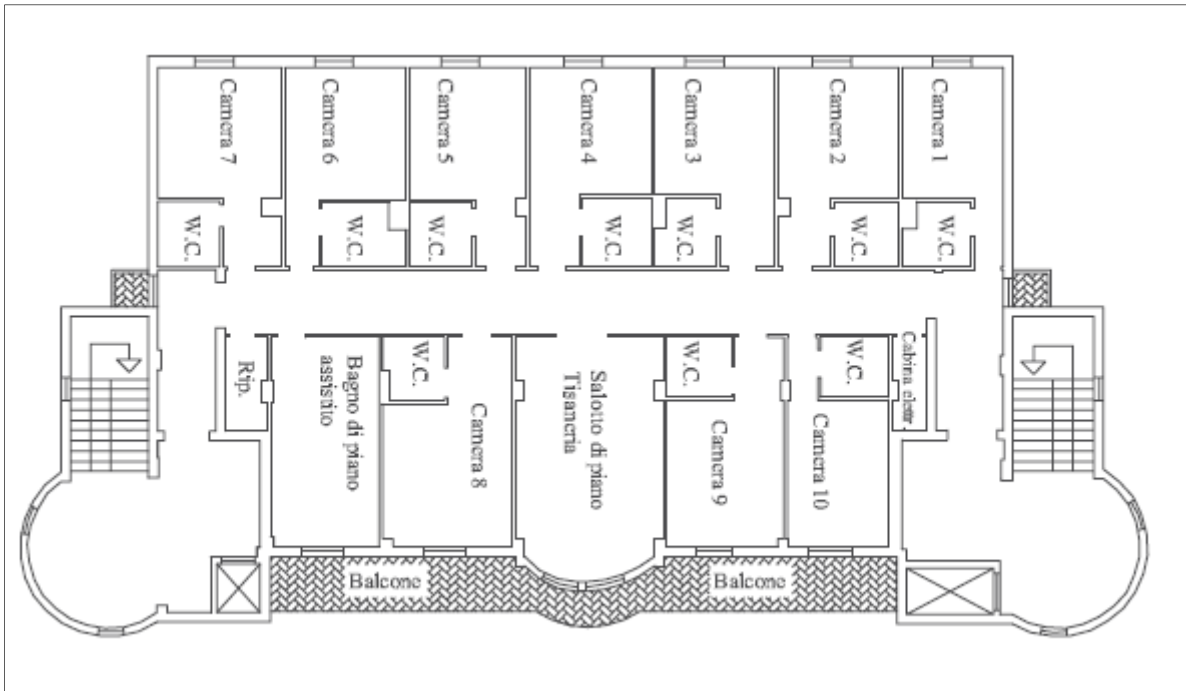


Figura 15. Planimetria piano secondo stato di fatto



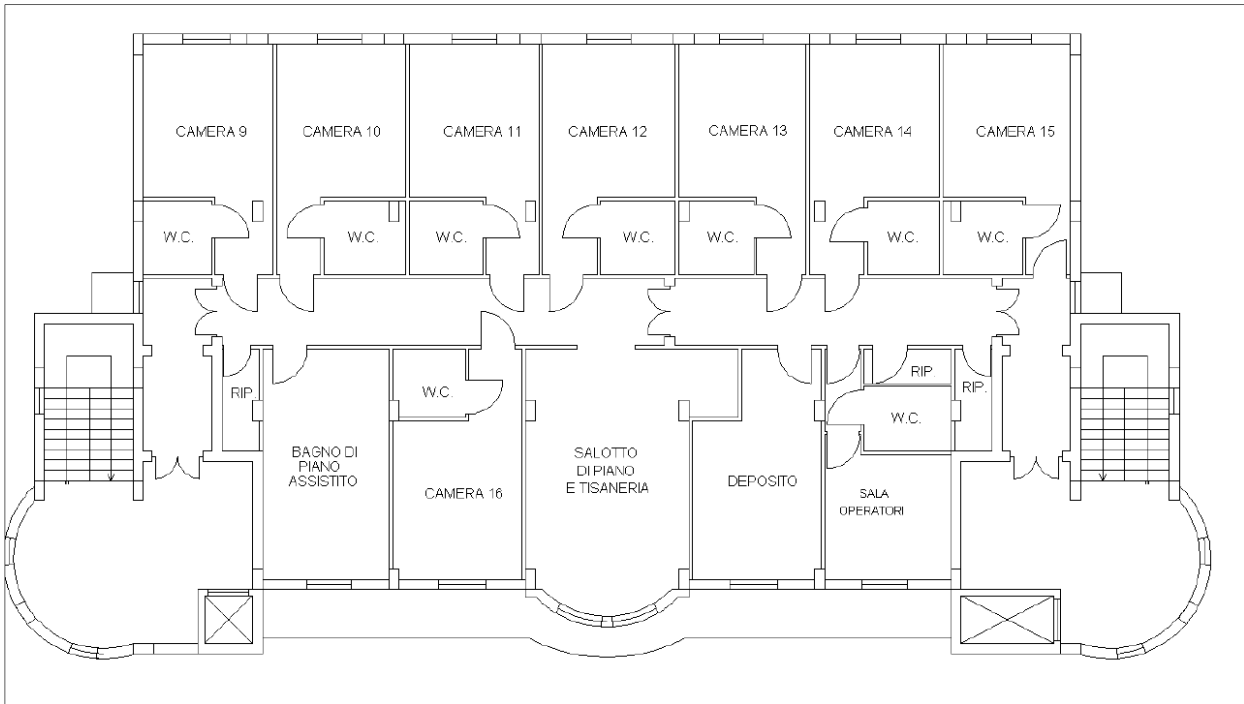


Figura 16. Planimetria catastale piano secondo

### Piano Terzo:

#### Difformità urbanistiche:

- Il locale deposito è risultato avere dimensioni inferiori rispetto a quelle riportate nella variante alla progettazione originaria;
- La superficie del balcone principale ha superficie maggiore di quella prevista nella progettazione originaria e nella successiva variante;

#### Difformità catastali:

- La planimetria catastale non coincide con quanto rilevato in fase di sopralluogo.



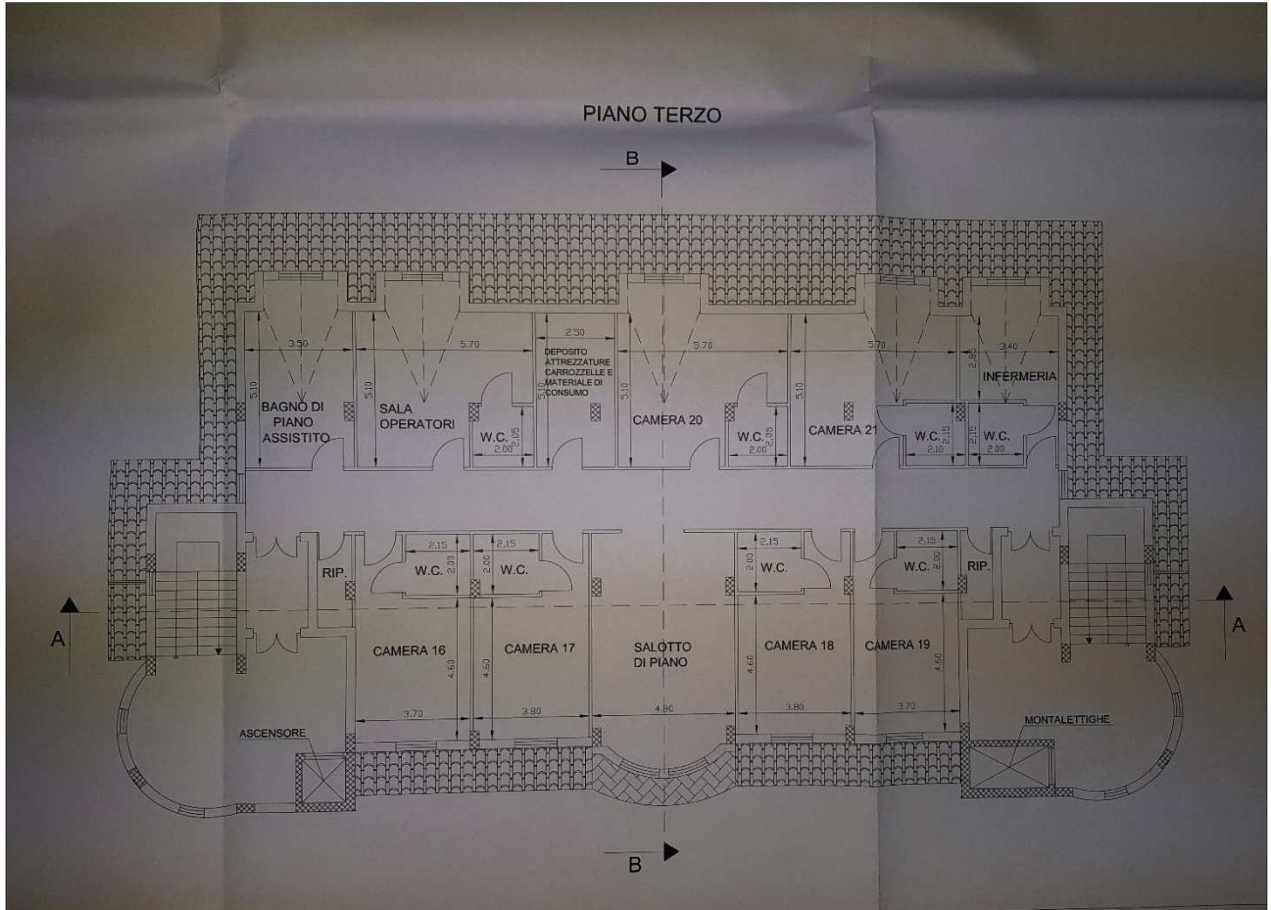


Figura 17. Planimetria piano terzo variante

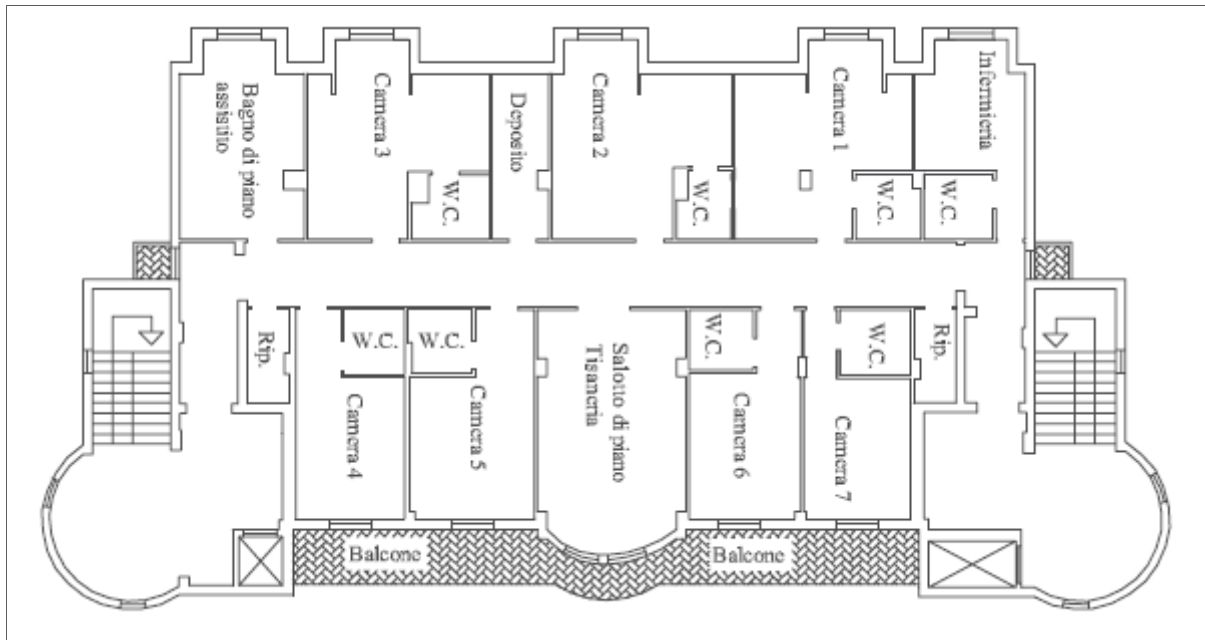


Figura 18. Planimetria piano terzo stato di fatto



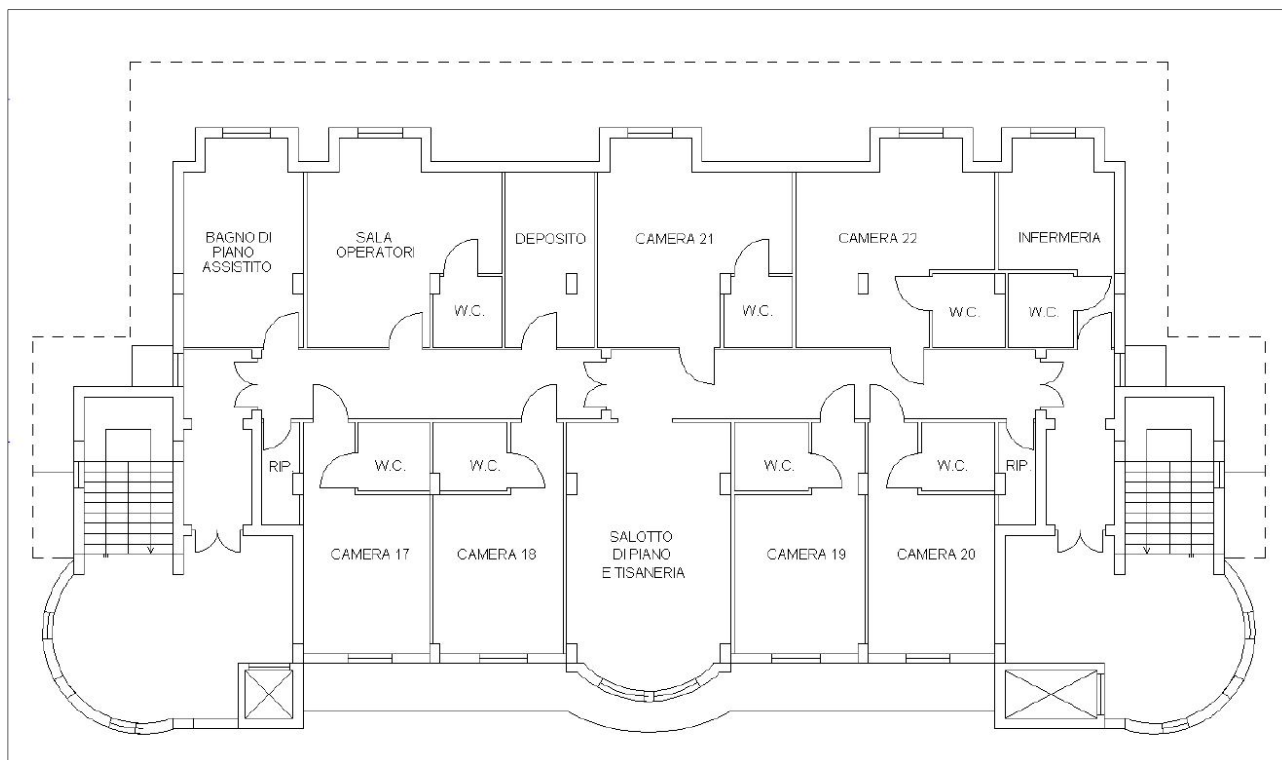


Figura 19. Planimetria catastale piano terzo

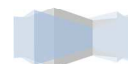
#### Piano Quarto:

##### Difformità urbanistiche:

- Il locale ripostiglio ha superficie maggiore di quella prevista nella progettazione originaria e nella successiva variante;
- Nello stato di fatto risultano realizzate delle tramezzature non riportate nella progettazione originaria e nella variante;
- E' stata riscontrata la presenza di un locale interno, ricavato nella sala riunioni, non previsto nella progettazione originaria e nella variante;
- E' stata realizzata una porta di collegamento tra l'ufficio di dimensioni maggiori e quello attiguo che non era prevista nella progettazione originaria e nella variante;
- Sono stati apposti dei serramenti esterni nei due pianerottoli dei vani scala costituendo di fatto una delimitazione di volume;
- E' stato realizzato un balconcino sia sul prospetto Nord che sul prospetto Sud del fabbricato che non erano previsti in progettazione originaria e nella successiva variante;
- La superficie del balcone principale ha superficie maggiore di quella prevista nella progettazione originaria e nella successiva variante;

##### Difformità catastali:

- La planimetria catastale non coincide con quanto rilevato in fase di sopralluogo.





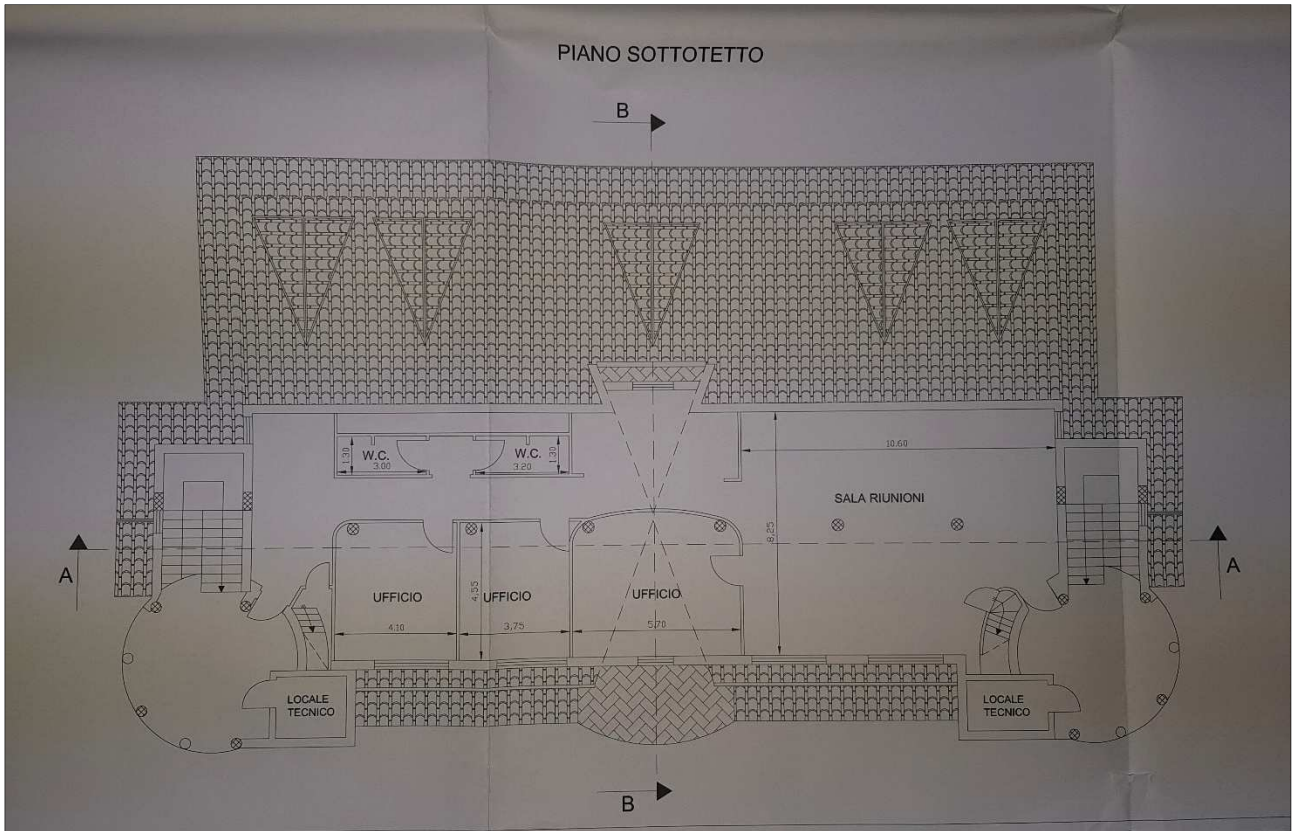


Figura 20. Planimetria piano quarto variante

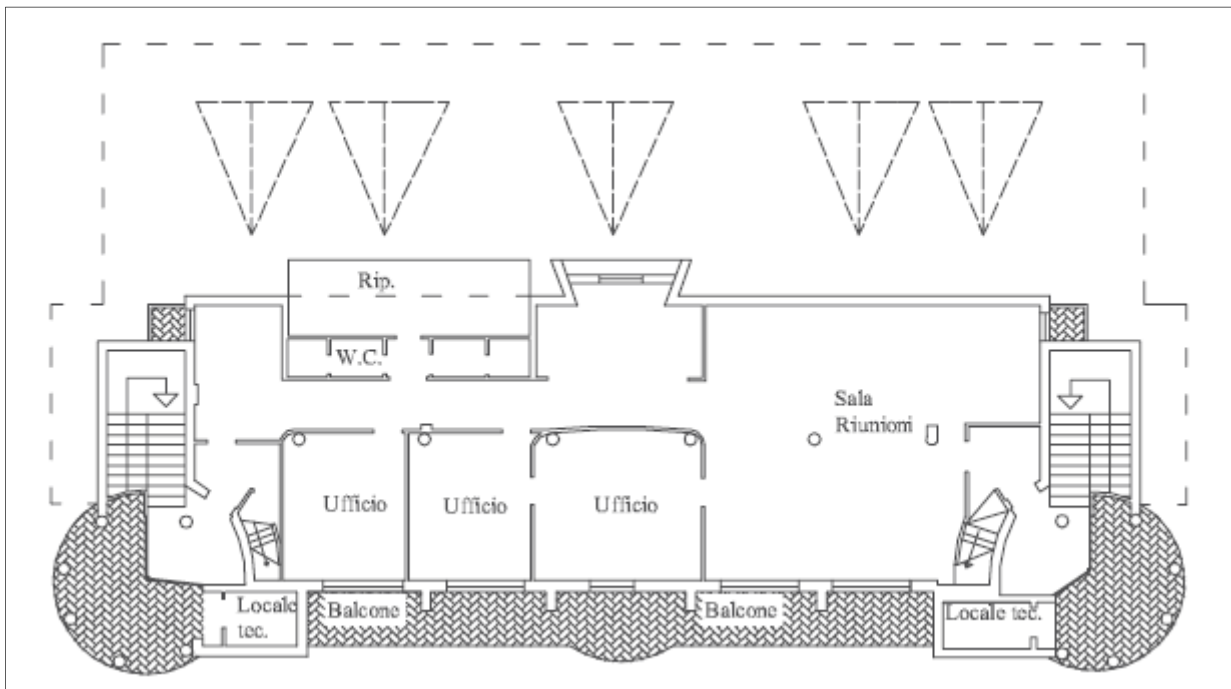


Figura 21. Planimetria piano quarto stato di fatto



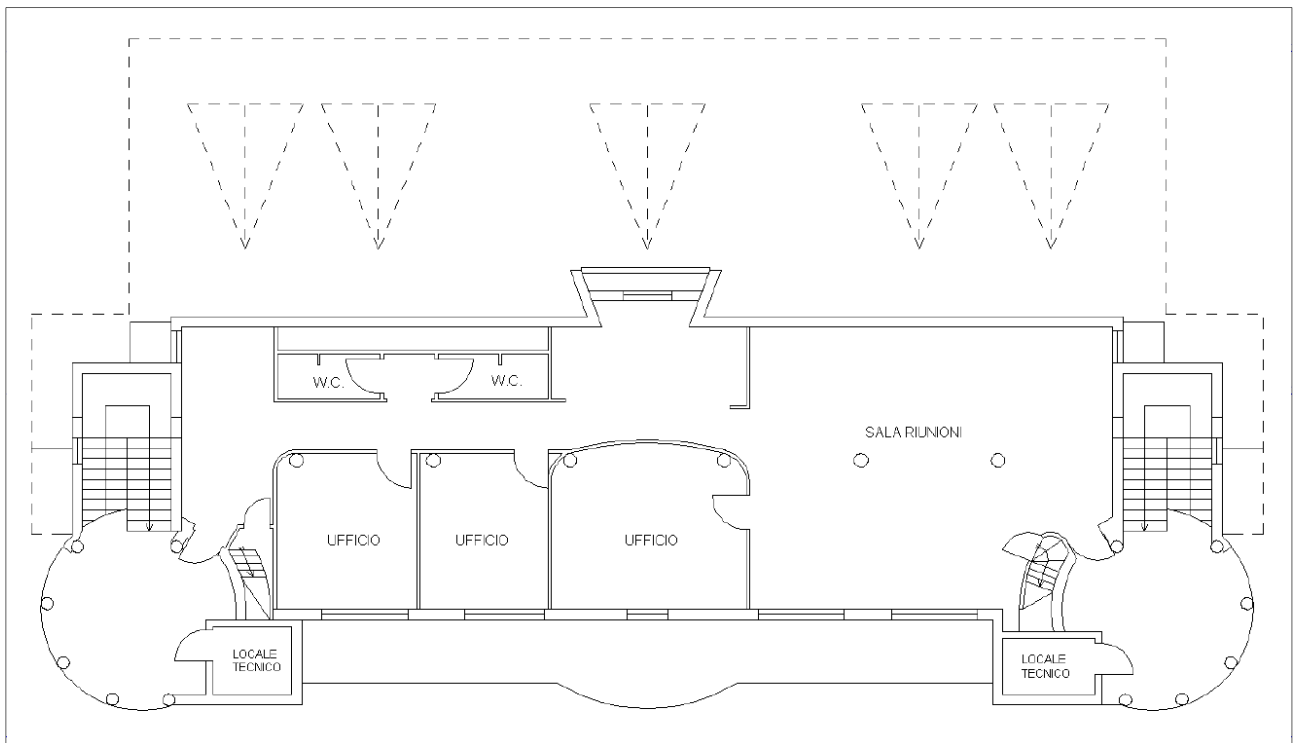


Figura 22. Planimetria catastale piano quarto

**Costi necessari al ripristino delle conformità urbanistiche:**

Al fine di ripristinare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare dovrà essere presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola da Crissa una SCIA in sanatoria, comprendente tutte le difformità sopra descritte. Il costo stimato per la presentazione della pratica è di Euro 1.000,00 da corrispondere a titolo di sanzione, oltre spese tecniche stimate in Euro 1.500,00 per un totale complessivo di Euro 2.500,00 circa. Tali costi verranno detratti dal valore di stima.

**Quesito n.11: Aggiornamento della documentazione catastale.**

*“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.”;*

Il sottoscritto ha redatto la documentazione necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed ha avviato le pratiche necessarie all'aggiornamento.



Il sottoscritto per tanto si riserva di depositare, successivamente all'approvazione da parte degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione territorio, tutta la documentazione relativa alla variazione della planimetria catastale presso la cancelleria del Tribunale.

La documentazione catastale aggiornata si allega alla presente relazione. (Allegato 09)

### *Quesito n.12: Attestato di prestazione energetica e conformità impianti*

*“Fornisca indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- *Della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.”*

Sulla base delle indagini svolte, non è stata reperita o fornita nessuna Certificazione Energetica (A.C.E.), né Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). In atti preso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola da Crissa è stata reperito un Attestato di Qualificazione Energetica del fabbricato rilasciato dallo stesso progettista dell'opera in data 15/07/2009 redatta secondo la normativa prevista all'epoca dell'edificazione ed in scadenza il 14/07/2019, per tanto lo scrivente provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non appena verranno forniti dalla ditta esecutata le copie della documentazione relativa agli impianti di riscaldamento e di condizionamento installati nell'immobile.

L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento e di generatori di calore. Sono stati reperiti documenti in merito alla progettazione degli impianti elettrici, dell'impianto di climatizzazione estivo, al riscaldamento, all'impianto di video sorveglianza, agli impianti igienico sanitari, all'impianto antincendio. Le copie dei certificati di conformità vengono allegati alla presente relazione. (Allegato 11)

### *Quesito n.13: Suddivisione dei lotti e valore commerciale.*

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





### Suddivisione dei lotti

Il sottoscritto ritiene che sia opportuno procedere alla vendita delle unità immobiliari unificandole in un unico lotto così distinto:

#### Lotto 1:

- Bene Immobile 1): Piena Proprietà di un immobile destinato a casa di cura per anziani sito nel Comune di San Nicola da Crissa in viale Toronto snc (c.da Critaro), piano S1-T-1-2-3-4. Il fabbricato ha struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento. L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 25 particella 833, categoria D/4 (Casa di Cura ed Ospedali con fine di lucro).
- Bene Immobile 2): Piena proprietà di un terreno sito in San Nicola da Crissa in località Critaro, identificato catastalmente al NCT al foglio 25 particella 716, qualità seminativo classe 4, reddito dominicale euro 0,52, reddito agrario euro 0,32 superficie 770 mq;
- Bene Immobile 3): Piena proprietà di un terreno sito in San Nicola da Crissa in località Critaro, identificato catastalmente al NCT al foglio 25 particella 722, qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 2,31, reddito agrario euro 1,12 superficie 1280 mq;
- Bene Immobile 4): Piena proprietà di un terreno sito in San Nicola da Crissa in località Critaro, identificato catastalmente al NCT al foglio 25 particella 721, qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 0,67, reddito agrario euro 0,32 superficie 370 mq;

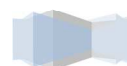
### Stima del Valore del Bene Immobile 1): Casa di cura

#### Consistenza del bene oggetto di valutazione

Ai volumi dei corpi di fabbrica esistenti è asservito il terreno, esclusa l'area di impronta dei fabbricati, che si estende per circa 2.350 mq.

#### CASA DI CURA:

Piano	Corpo di fabbrica	Sup. Tot. (m <sup>2</sup> )	Sup.non Resid. (m <sup>2</sup> )	Sup. Resid. (m <sup>2</sup> )	Altezza media (m)	Volume (m <sup>3</sup> )	Volume per piano (m <sup>3</sup> )
Seminterrato	Principale	416,8	416,8	0	3,00	1.250,40	1.250,40
Terra	Principale	802	802	0	3,00	2.406,00	3.420,84
	Secondario	338,28	92,33	245,95	3,00	1.014,84	
Primo	Principale	628,30	0	628,3	3,00	1.884,90	3.028,50
	Secondario	381,20	0	381,2	3,00	1.143,60	
Secondo	Principale	553,00	0	553	3,00	1.659,00	1.659,00
Terzo	Principale	545,00	0	545	3,00	1.635,00	1.635,00
Quarto	Principale	381,00	0	381	3,00	1.143,00	1.143,00
<b>Totale</b>	-----	<b>4.045,58</b>	<b>1.311,13</b>	<b>2.734,45</b>	-----	<b>12.136,74</b>	<b>12.136,74</b>



Il volume complessivo vuoto per pieno risulta pari a 12.136,74 mc; la superficie edificata complessiva risulta essere pari a mq. 4.045,58 suddivisa per come riportato nella seguente tabella riepilogativa:

Piano	Volume per piano (m <sup>3</sup> )
Seminterrato	1.250,40
Terra	3.420,84
Primo	3.028,50
Secondo	1.659,00
Terzo	1.635,00
Quarto	1.143,00
<b>Totale</b>	<b>12.136,74</b>

#### Analisi del mercato Immobiliare

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è sito in una zona che non ha mai avuto un grande sviluppo edilizio ed è caratterizzato da un tessuto urbano costituito solo da piccoli immobili residenziali, singole costruzioni non di pregio. La zona è caratterizzata dalla presenza di servizi tipo: piccole attività commerciali, ed è priva di servizi di trasporto pubblico.

La lontananza della zona dal Capoluogo di Provincia, così come la posizione decentrata rispetto a centri urbani di rilievo, ne determinano una scarsa appetibilità nel mercato edilizio.

I contratti sono stipulati solitamente tra soggetti privati con intermediazione di agenzie immobiliari e professionisti del settore.

#### Procedure di calcolo del valore commerciale:

La stima del complesso immobiliare riguarda un bene il cui valore è legato non solo alle sue caratteristiche intrinseche, ma strettamente connesso alle potenzialità edificatorie e quindi alle sue capacità di produrre valore aggiunto a seguito di trasformazione. Nel caso in specie, trovandoci di fronte ad un bene non facilmente collocabile nel mercato immobiliare, poco coinvolto dalla legge della domanda e della offerta, il metodo valutativo che si ritiene di dover adottare è quello del valore di trasformazione, metodo che appare più equo e rispondente ai fini dello scopo della stima.



Per tutti i beni suscettibili di trasformazione, e per i quali alla prevista trasformazione corrisponde un incremento di valore del bene stesso, il giusto valore di stima è proprio il valore di trasformazione, che rappresenta la differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

In concreto, il valore di trasformazione è il valore netto che si ricava dalla sua trasformazione in altri beni; il valore che risulta dalla differenza tra il valore di mercato dei beni ottenibili dalla sua trasformazione e le spese sostenute o sostenibili per la trasformazione stessa.

Occorre tener presente che il processo di trasformazione non è però istantaneo né sincronico, nel senso che sia i costi di costruzione e i profitti che i ricavi dei prodotti edilizi sono distribuiti nel tempo: si configura in sostanza un flusso di cassa costituito da ricavi e da costi a diverse scadenze.

E' necessaria, pertanto, un'operazione di calcolo finanziario volta a riportare i ricavi e i costi al momento della stima e a determinare il loro valore attuale netto (che rappresenta esattamente il valore di trasformazione). Di conseguenza il calcolo esatto si svolge scontando all'attualità in modo opportuno i ricavi e i costi.

Nella stima del terreno edificabile per un imprenditore promotore il valore dell'area edificabile è pari a:

$$V = \sum_{t=0}^{t_n} R_t \cdot (1+i_k)^{-t} - \sum_{t=0}^{t_c} C_t \cdot (1+i_k)^{-t}$$

dove:

- $R_t$  è il ricavo generico con scadenza ogni  $1/k$  di anno (con  $t = 0,1,2,\dots,t_n$ );
- $C_t$  è il costo generico con scadenza ogni  $1/k$  di anno (con  $t = 0,1,2,\dots,t_c$ );
- $i_k$  è il saggio periodale.

In sostanza, il primo termine a secondo membro rappresenta il valore dell'immobile trasformato, calcolato come somma finanziaria dei ricavi, mentre il secondo membro rappresenta il costo di trasformazione (comprensivo di costi di costruzione diretti e indiretti e utile d'impresa), calcolato come somma finanziaria dei costi.

Nelle operazioni di stima il saggio di sconto è unico e posto pari al saggio di capitalizzazione.

In virtù della metodologia estimativa descritta, si è dapprima proceduto a indagini finalizzate alla rilevazione dei prezzi di mercato medi delle diverse tipologie immobiliari e dei costi unitari di costruzione nella zona, al fine di valutare il volume d'affari e i costi di intervento, sulla base del progetto approvato per la realizzazione dei corpi di fabbrica sull'area interessata.

In particolare, per quanto riguarda i prezzi di mercato, sono state rilevate le seguenti informazioni:

<b>PREZZI MEDI</b>	
Superficie destinata a <b>civile abitazione</b>	€/mq 490,00



Superficie destinata a <b>Locali Commerciali</b>	€/mq 670,00
Superficie destinata a <b>Uffici</b>	€/mq 640,00
Superficie destinata a <b>Magazzini</b>	€/mq 430,00

che risultano in linea con le valutazioni pubblicate dall’OMI per il periodo relativo al 1° semestre 2018 e con le indicazioni fornite dalle principali agenzie immobiliari.

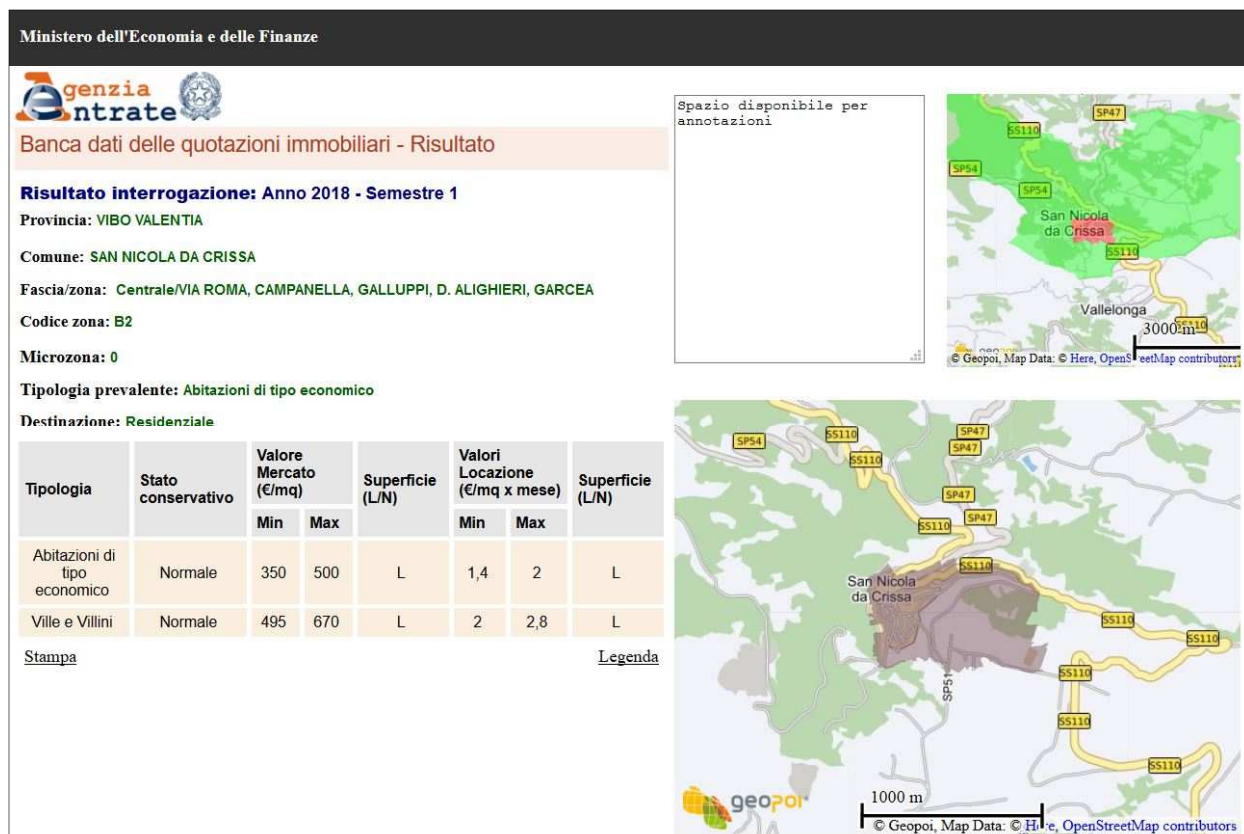


Figura 23. Estratto Tabelle OMI residenziale, Comune di San Nicola da Crissa



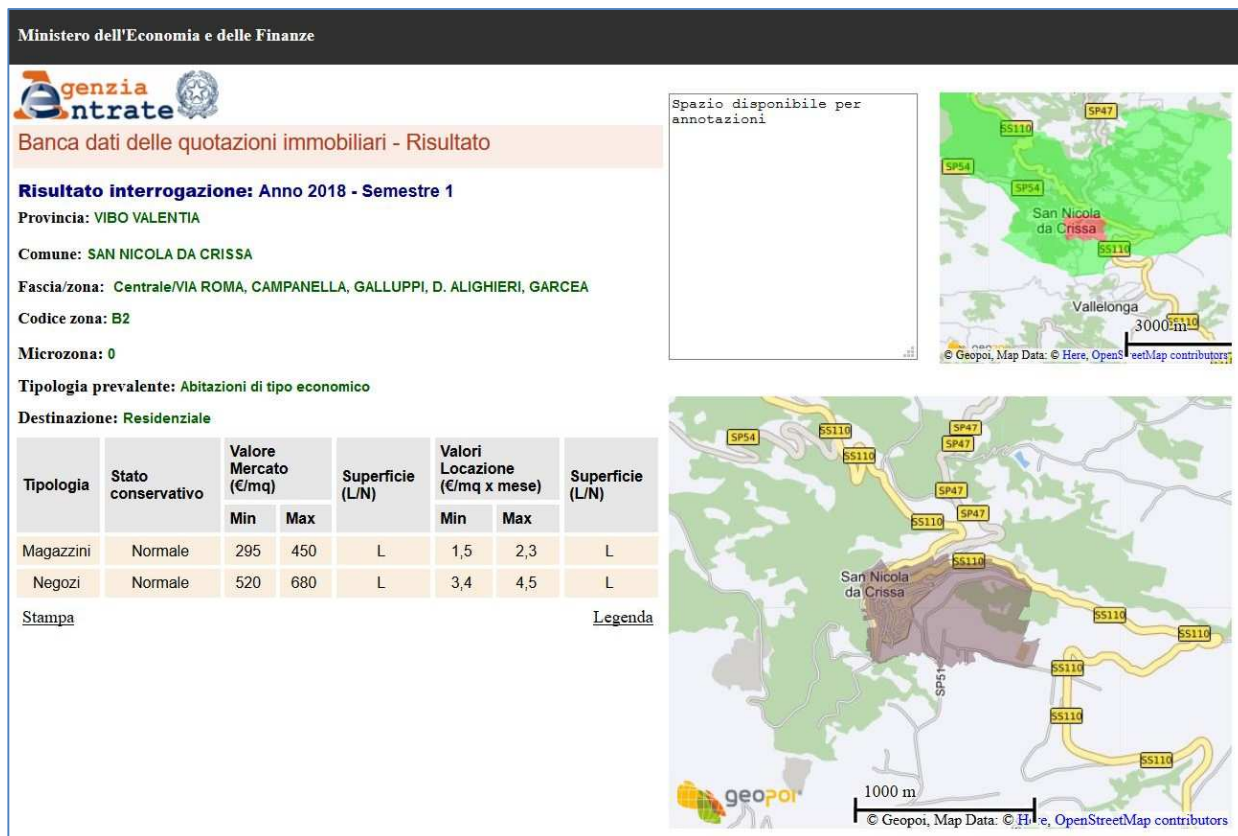


Figura 24. Estratto Tabelle OMI commerciale, Comune di San Nicola da Crissa

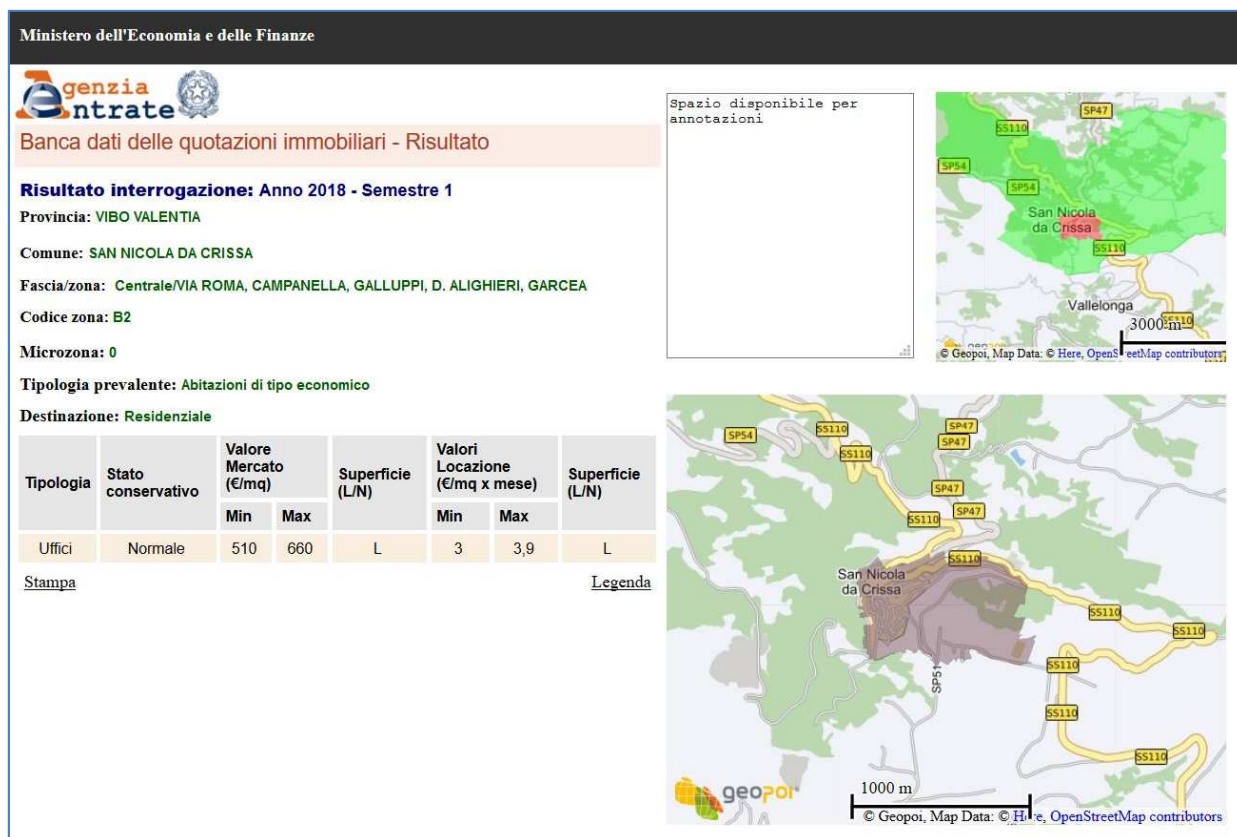


Figura 25. Estratto Tabelle OMI Uffici, Comune di San Nicola da Crissa

Calcolo del valore di mercato del fabbricato trasformato (Vt)

Un dato fondamentale per il calcolo di Vt è l'individuazione della superficie vendibile, trasformata in u.i. per civile abitazione, magazzini, locali commerciali, uffici e garage, alla quale applicare i relativi prezzi di mercato.

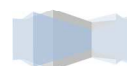
Per stabilire ciò, si considera il dato iniziale della consistenza immobiliare, distinguendo le varie destinazioni d'uso dei singoli livelli e sottraendo agli stessi le parti comuni, superfici non computabili come superfici vendibili, pur concorrendo così come la corte, il verde, i camminamenti e le aree di parcheggio scoperte, a determinarne il prezzo unitario.

- Superficie complessiva: mq. 4.045,58;

Superficie coperta vendibile ripartita come di seguito:

Piano	Sup.Tot.	Sup.non Residenziale	Civile Abitazione.	Locali Commerc.	Uffici
	(mq)	(mq)	(mq)	(mq.)	(mq)
Seminterrato	416,8	0	0	416,8	0
Terra	802	0	0	802	0
	338,28	53,93	0	284,35	0
Primo	628,30	0	628,3	0	0
	381,20	0	0	381,2	0
Secondo	553,00	0	553	0	0
Terzo	545,00	0	545	0	0
Quarto	381,00	0	0	0	381
<b>Totale</b>	<b>4.045,58</b>	<b>53,93</b>	<b>1.726,30</b>	<b>1.884,35</b>	<b>381,00</b>

Valore di mercato del fabbricato			
Destinazione	Superficie totale (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale (€)
Superficie destinata a <b>civile abitazione</b>	1.726,30	490,00	845.887,00
Superficie destinata a <b>Locali Commerciali</b>	1.884,35	670,00	1.262.514,50
Superficie destinata a <b>Uffici</b>	381,00	640,00	243.840,00





Superficie destinata a <b>Magazzini</b>	53,93	430,00	23.189,90
<b>Totale Ricavi</b>			<b>2.375.431,40</b>

### Calcolo del valore di costo delle opere occorrenti per la trasformazione (K)

Elementi di valutazione:

- Volume del complesso immobiliare esistente: mc./vp 12.136,74;
- Volume per il quale non necessitano opere di trasformazione: mc. 4.012,74;
- Volume complessivo da trasformare: mc. 8.124,00;
- Valore del costo a nuovo, riferito all'unità di volume (mc/v.p.), per la produzione di fabbricati di tipo civile, comprese spese tecniche, oneri concessori, benefici ed utili d'impresa: 205,00 €/mc (valore determinato considerato il costo che imprenditori edili hanno sostenuto per la costruzione di immobili simili per caratteristiche tecnico-costruttive, ubicazione e consistenza);
- Incidenza percentuale, sul valore di costo a nuovo unitario, dei lavori di trasformazione: 46% (valore ottenuto dall'analisi della distribuzione dei costi distinti per singole categorie di lavoro);
- Probabile costo unitario riferito all'unità di volume vuoto per pieno, relativo alle categorie di lavori occorrenti per la trasformazione:

$$46\% \text{ di } 205,00 = \mathbf{94,30 \text{ €/mc.}}$$

Pertanto il valore K:

mc	€/mc	Valore K
8.124,00	94,3	€ 766.093,20

### Calcolo del valore di mercato del compendio Immobiliare (Vm)

$$V_m = \frac{(V_t - K)}{q^n}$$

dove:

V<sub>m</sub> = Probabile valore di mercato del bene da valutare;

V<sub>t</sub> = Probabile valore di mercato del bene trasformato;

K = Probabile valore di costo delle opere necessarie per la trasformazione;

q = (1 + r) dove r rappresenta il saggio di interesse annuale;

n = tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione.



Considerando un tempo di realizzazione di 2 anni e un saggio di sconto 3% si può calcolare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto come valore di trasformazione:

$$V_m = \frac{V_t - K}{(1+r)^n} = \frac{2.375.431,40 - 766.093,20}{(1+0.03)^2} = € 1.516.955,60$$

### Stima del Valore dei Beni Immobili 2-3-4): Terreni

I terreni pur conservando un identificativo catastale proprio, sono risultati di fatto connessi alla corte del fabbricato e di fatto destinati ad area verde.

Gli stessi risultano essere parte del piano di lottizzazione convenzionata denominata “Villaggio Panoramico Pannari” approvato con delibera C.C. n°09 in data 19/06/2003, e parere favorevole della Regione Calabria n°216 del 15/03/2004. I terreni ricadono in zona “C” con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,00 mc/mq, e sugli stessi è ammessa la costruzione di immobili residenziali.

### Calcolo della consistenza dei Terreni:

Bene immobile	Id. catastale	Superficie m <sup>2</sup>
<b>2)</b>	F. 25 P. 721	370
<b>3)</b>	F. 25 P. 722	1.280
<b>4)</b>	F. 25 P. 716	770
<b>TOTALE:</b>		<b>2.420</b>

### Calcolo del valore dei Terreni:

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto moltiplicando la somma delle superfici dei terreni per il valore di mercato opportunamente calcolato sulla base delle indagini di mercato.

Dalle indagini di mercato effettuate si può stimare un prezzo al mq pari ad Euro 50,00, per tanto il valore commerciale dell’area risulta essere:

Bene Immobile	Superficie m <sup>2</sup>	Valore €/m <sup>2</sup>	Valore €
<b>2)</b>	370	50,00	18.500
<b>3)</b>	1.280	50,00	64.000
<b>4)</b>	770	50,00	38.500
<b>Valore complessivo</b>			<b>121.000,00</b>

### Calcolo del valore complessivo del Lotto 1:





Il valore del Lotto 1 sarà dato dalla somma dei valori calcolati decurtando i costi necessari per il ripristino della conformità urbanistica stimati in euro 1.500,00:

$$€ 1.516.955,60 + € 121.000 - € 2.500,00 = € 1.636.445,60$$

**Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore degli immobili facenti parte del LOTTO 1 è pari a € 1.635.500,00.**

*Tabella di sintesi dei valori dei lotti:*

Bene Immobile	Lotto	Categoria	Valore di stima
1)	1	Casa di Cura	€ 1.514.455,60
2)	1	Terreno	€ 18.500
3)	1	Terreno	€ 64.000
4)	1	Terreno	€ 38.500
<b>Valore complessivo arrotondato</b>			<b>€ 1.635.500</b>

*Quesito n.14: Importo spese fisse.*

*“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;”*

Essendo l’unità immobiliare indipendente, non si configurano allo stato attuale costi da computare.

*Quesito n.15: Sintesi delle formalità.*

*“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;”*

**Lotto 1:**

- Ipoteca volontaria di 2.600.000,00 euro per anni 15 a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” con sede legale e domicilio ipotecario in Torino – Piazza San Carlo 156, a garanzia del mutuo fondiario di 1.300.000,00 euro concesso alla società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX”, in forza dell’atto redatto dal Notaio XXXXXXXXX in data XXXXXXXXX ai nn°XXXXXXXX .



Si precisa che la predetta iscrizione grava sul terreno censito con foglio 25 p.lle: 716, 718, 721, 722, 728, 729;

- Ipoteca volontaria di 900.000,00 euro per 12 anni a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” a garanzia di mutuo fondiario di 450.000,00 euro concesso alla società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX”, in forza dell’atto redatto dal Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX rep.62518 iscritta a carico della stessa società mutuataria in data XXXXXXXX ai nn°XXXXXXXX .

Si precisa che la predetta iscrizione grava sul terreno censito con foglio 25 p.lle 716, 717, 718, 821, 822, 728, 729;

- Pignoramento immobiliare a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” notificato all’amministratore della società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX” dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data XXXXXXXX rep.XXXXXXXX , trascritto in data XXXXXXXX ai nn°XXXXXXXX ;

### Quesito n.16: Dati per la voltura dei beni.

“Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all’aggiudicatario;”

#### Lotto 1:

- Bene Immobile 1): Piena Proprietà di un immobile destinato a casa di cura per anziani sito nel Comune di San Nicola da Crissa in viale Toronto snc (c.da Critaro), piano S1-T-1-2-3-4. Il fabbricato ha struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento. L’unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 25 particella 833, categoria D/4 (Casa di Cura ed Ospedali con fine di lucro).
- Bene Immobile 2): Piena proprietà di un terreno sito in San Nicola da Crissa in località Critaro, identificato catastalmente al NCT al foglio 25 particella 716, qualità seminativo classe 4, reddito dominicale euro 0,52, reddito agrario euro 0,32 superficie 770 mq;
- Bene Immobile 3): Piena proprietà di un terreno sito in San Nicola da Crissa in località Critaro, identificato catastalmente al NCT al foglio 25 particella 722, qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 2,31, reddito agrario euro 1,12 superficie 1280 mq;
- Bene Immobile 4): Piena proprietà di un terreno sito in San Nicola da Crissa in località Critaro, identificato catastalmente al NCT al foglio 25 particella 721, qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 0,67, reddito agrario euro 0,32 superficie 370 mq;

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
1)	25	833	-	D/4	--	--	--	27.662,00
indirizzo					Contrada Critaro snc, Piano: S1-T-1-2-3-4			
Intestatario:			XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX					
Partita IVA: XXXXXXXX – Proprietà per 1/1								

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
-----	--------	------------	-----	----------------	-------------------------	-----------------------	--------------------

2)	25	716	-	Seminativo/4	00 07 70	0.52	0.32
	Intestatario:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX				
	Partita IVA: XXXXXXXX – Proprietà per 1/1						

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
3)	25	722	-	Seminativo/3	00 12 80	2.31	1.12
	Intestatario:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX				
	Partita IVA: XXXXXXXX – Proprietà per 1/1						

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4)	25	721	-	Seminativo/3	00 03 70	0.67	0.32
	Intestatario:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX				
	Partita IVA: XXXXXXXX – Proprietà per 1/1						

#### *Quesito n.17: Smaltimento materiali pericolosi.*

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

Sulle unità immobiliari oggetto del pignoramento non risultano presenti materiali pericolosi da smaltire, per tanto non vi sono costi da quantificare.

#### *Quesito n.18: Eventuale cambio di destinazione d'uso.*

*“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;”*

Le Unità Immobiliari oggetto di pignoramento non necessitano di alcuna variazione delle destinazioni d'uso dei beni.

#### *Quesito n.19: Contributi concessi sugli immobili.*

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



Non risultano rilasciati contributi sui beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare.

*Quesito n.20: Varie.*

*“Dica infine quant’altro reputato utile e necessario ai fini dell’emissione dell’ordinanza di vendita;”*

Null’altro da segnalare.



## **OSSERVAZIONI**

Sulla base di quanto disposto dall’Illustrissimo Giudice dell’Esecuzione, al fine della redazione delle eventuali osservazioni di carattere tecnico, l’elaborato è stato trasmesso alle parti ed al custode giudiziario in data 18/03/2019 a mezzo pec mail. (Allegato 15)

Pur essendo ormai scaduti i termini concessi dal G.E. alle parti per la redazione delle osservazioni, lo scrivente CTU riceveva le osservazioni alla relazione tecnica da parte dell’Avv. Giulietta Catalano, in qualità di procuratore della società debitrice. Le stesse, unitamente alle considerazioni redatte dall’Arch. XXXXXXXX , venivano trasmesse a mezzo pec mail del 29/03/2019 delle ore 19.55. (Allegato 16)

Non sono pervenute allo scrivente ulteriori osservazioni in merito all’elaborato.

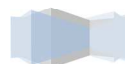


*Risposta alle osservazioni formulate.*

Nelle osservazioni formulate dall’Avv. Giulietta Catalano, si sostiene che: *“... si rileva l’errata individuazione dei dati catastali afferenti gli immobili oggetto di espropriazione, per la non corrispondenza tra i dati identificativi dei beni immobili oggetto di garanzia ipotecaria e quelli indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione. ....*

*... Tuttavia nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano indicati quali beni da pignorare:*

- *Il terreno sito in Comune di San Nicola da Crissa (VV), censito nel catasto terreni al foglio 25 particelle 716, 721 e 722;*
- *L’ente urbano in Comune di San Nicola da Crissa (VV), censito nel catasto terreni al foglio 25 particella 833, derivante dalla fusione delle particelle 717,718,728,838, 839, 840, 841, 842;*



- *L'unità immobiliare, in Comune di San Nicola da Crissa (VV), insistente su parte del predetto ente urbano, censita in catasto fabbricati al foglio 25, particella 833.*

*Ebbene il Consulente Tecnico nominato ha omesso di valutare che i dati catastali indicati nel Pignoramento e nella relativa nota di trascrizione differiscono da quelli indicati nel contratto di mutuo fondiario, circostanza che rende impossibile verificare se i beni immobili pignorati siano effettivamente corrispondenti ai beni oggetto della garanzia ipotecaria. ”*

A tal proposito il sottoscritto CTU fa presente che l'atto di pignoramento è stato iscritto dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data XXXXXXXX rep.XXXXXXXX , trascritto in data XXXXXXXX ai nn°XXXXXXX , per tanto all'atto della trascrizione del pignoramento le particelle di terreno, citate nelle osservazioni redatte dall'Avv. Giulietta Catalano, erano già state oggetto di fusione con la costituzione della particella 833 del foglio 25, avvenuta il 02/11/2009, e di fatto costituenti l'area di sedime e la corte del bene immobile pignorato e riportato in catasto fabbricati al foglio 25 particella 833;



Il sottoscritto ha provveduto al deposito del presente elaborato peritale definitivo in data odierna presso la Cancelleria del Tribunale per via telematica ed in copia cartacea di cortesia per l'Illustrissimo Giudice.

Tanto il CTU doveva all'Illustrissimo Giudice al fine dell'espletamento dell'incarico affidatogli, nel ringraziarla per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Vibo Valentia, lì 30/03/2019

Il consulente tecnico d'ufficio  
*(Dott. Ing. Paolo De Fina)*  
- Firmato Digitalmente -



## Tabella degli allegati

- Allegato 01: Nomina CTU;
- Allegato 02: Comunicazioni di nomina, comunicazioni sopralluoghi;
- Allegato 03: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 04: Richiesta Atti Comune di San Nicola da Crissa;
- Allegato 05: Richiesta e Concessione Proroga CTU;
- Allegato 06: Documentazione fotografica;
- Allegato 07: Descrizione dei beni con identificazione catastale;
- Allegato 08: Elenco trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie;
- Allegato 09: Ispezioni Ipotecarie e documentazione catastale aggiornata;
- Allegato 10: Planimetrie dell'Immobile;
- Allegato 11: Documentazione reperita presso il Comune di San Nicola da Crissa;
- Allegato 12: Copie atti di acquisto terreni;
- Allegato 13: Contratto di locazione reperito;
- Allegato 14: Certificato di destinazione urbanistica terreni;
- Allegato 15: Ricevute pec di invio bozza elaborato peritale alle parti Copie pec mail di trasmissione bozza alle parti;
- Allegato 16: Osservazioni ricevute;

