

**TRIBUNALE di VIBO VALENTIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 29/2023**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**DEBITORE:**

**UDIENZA: 23.04.2024**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Giulia OREFICE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICO DESCRITTIVA**  
**del nominato C.T.U.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**II C.T.U.**

**Arch. Bova Pasquale**

*[Handwritten signature of Arch. Bova Pasquale]*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Pasquale Bova - Architetto -  
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868 - Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873  
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

1

## INDICE

### Perizia Tecnica

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Premessa .....               | pag. 07 |
| Sopralluoghi.....            | pag. 10 |
| Risposta al quesito a).....  | pag. 14 |
| Risposta al quesito b).....  | pag. 24 |
| Risposta al quesito 1).....  | pag. 27 |
| Risposta al quesito 2).....  | pag. 27 |
| Risposta al quesito 3).....  | pag. 33 |
| Risposta al quesito 4).....  | pag. 37 |
| Risposta al quesito 5).....  | pag. 37 |
| Risposta al quesito 6).....  | pag. 39 |
| Risposta al quesito 7).....  | pag. 40 |
| Risposta al quesito 8).....  | pag. 46 |
| Risposta al quesito 9).....  | pag. 46 |
| Risposta al quesito 10)..... | pag. 57 |
| Risposta al quesito 11)..... | pag. 57 |
| Risposta al quesito 12)..... | pag. 58 |
| Risposta al quesito 13)..... | pag. 62 |
| Risposta al quesito 14)..... | pag. 62 |
| Risposta al quesito 15)..... | pag. 62 |
| Risposta al quesito 16)..... | pag. 63 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegato n.01**

Nomina del C.T.U. da parte del Giudice dell'Esecuzione del 28.dicembre.2023

**Allegato n.02**

Formulazione del quesito ed Accettazione Incarico e Giuramento del C.T.U. (ai sensi degli artt. 568,569 C.P.C. e 161 Disp. Att.) del 10.gennaio.2024

**Allegato n.03**

- 1) P.E.C. (con annesse ricevute Accettazione e Consegna) inviata dal C.T.U. in data **12.gennaio.2024** all'Avv. **Vincenzo FOGLIARO** in qualità di "Legale di Fiducia del Creditore", con la quale lo informava che in data **25.gennaio.2022** alle ore **10,00** unitamente al Custode nella persona dell'avvocato Dott.ssa **Antonella DEFINA**, si sarebbe recato in sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento, siti nella zona industriale del Comune di Maierato (VV), dando così inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli
- 2) P.E.C. (con annesse ricevute Accettazione e Consegna) inviata dal C.T.U. in data **12.gennaio.2024** al Custode nella persona dell'avvocato Dott.ssa **Antonella DEFINA**, con la quale lo informava che in data **25.gennaio.2024** alle ore **10,00**, si sarebbe recato in sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento, siti nella zona industriale del Comune di Maierato (VV), dando così inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli
- 3) Raccomandata A.R. inviata dal C.T.U. in data **12.gennaio.2024** al Sig. [REDACTED] "Debitore", con la quale lo informava che in data **25.gennaio.2024** alle ore **10,00** unitamente al Custode nella persona dell'avvocato Dott.ssa **Antonella DEFINA**, si sarebbe recato in sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento, siti nella zona industriale del Comune di Maierato (VV) dando così inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli
- 4) Raccomandata A.R. inviata dal C.T.U. in data **12.gennaio.2024** alla [REDACTED] "Debitrice", con la quale la informava che in data **25.gennaio.2024** alle ore **10,00** unitamente al Custode nella persona dell'avvocato Dott.ssa **Antonella DEFINA**, si sarebbe recato in sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento, siti nella zona industriale del Comune di Maierato (VV) dando così inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli

**Allegato n.04**

Verbale di Sopralluogo, redatto in data **25.gennaio.2024** dal sottoscritto C.T.U. arch. **Pasquale BOVA**

**Allegato n.05**

Verbale di Sopralluogo, redatto nelle date del **31.gennaio.2024** e dello **07.febbraio.2024** dal sottoscritto C.T.U. arch. **Pasquale BOVA**

**Allegato n.06**

Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico-Ipotecaria, redatta in data **23.giugno.2023**, dal Dott. **Enrico SIRACUSANO**, notaio in Villafranca Tirrena (ME), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, relativamente ai seguenti beni (alla data del **23.giugno.2023**):  
**Comune di Maierato (VV)**

- 1) appartamento di vani 7,5 in Contrada Casilinuovo, censito al foglio di mappa n.29 con la p.lla n.399, sub n.3 categoria A/2, rendita €364,10 – per il diritto di proprietà pari alla quota di 1000/1000 in regime di comunione dei beni
- 2) unità immobiliare in corso di costruzione in Contrada Casilinuovo, censita al foglio di mappa n.29 con la p.lla n.399, sub n.5 – per il diritto di proprietà pari alla quota di 1000/1000 in regime di comunione dei beni
- 3) terreno – di mq 6.532,00 censito al foglio di mappa n.29 con la p.lla n.474 (ex 398 già 15) – per il diritto di proprietà pari alla quota di 1000/1000 in regime di comunione dei beni
- 4) unità immobiliare in zona industriale, censita al foglio di mappa n.29 con la p.lla n.517, sub n.1 categoria D/7, rendita €3.600,00 – per il diritto di proprietà pari alla quota di 1000/1000 in regime di comunione dei beni

**Allegato n.07**

Richiesta del C.T.U. dello **05.febbraio.2024**, trasmessa via P.E.C. (con annesse ricevute, Accettazione e Consegna) all'Ufficio Tecnico del Comune di Maierato (VV), con la quale veniva chiesto di poter prendere visione ed estrarre copia, della documentazione tecnica inerente i titoli abilitativi conseguiti, riguardanti i seguenti immobili:

- a) immobile identificato catastalmente con i sub n.3 e n.5 della particella n.399, foglio di mappa n.29, sito in Maierato (VV) – Zona Industriale.
- b) immobile identificato catastalmente con i sub n.1 della particella n.517, foglio di mappa n.29, sito in Maierato (VV) – Zona Industriale.

E' stato chiesto inoltre che venga rilasciato in copia lo stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del comune di Maierato (VV) riguardante la zona interessata dai manufatti edilizi di che trattasi.

#### **Allegato n.08**

- 1) **Richiesta del C.T.U. dello 08.febbraio.2024 Prot. n.939**, trasmessa al Comune di **Maierato (VV)**, con la quale veniva chiesto il rilascio del **Certificato di Destinazione Urbanistica** riguardante i seguenti beni immobili siti in Maierato (VV) – Zona Industriale:
  - **terreno** indenticato con la **particella n.474 del foglio di mappa n.29** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV))
  - **terreno** indenticato con la **particella n.399 del foglio di mappa n.29** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV))
- 2) **Certificato di Destinazione Urbanistica del 21.marzo.2024** trasmesso via P.E.C. al C.T.U.

#### **Allegato n.09**

- 1) **Richiesta del C.T.U. del 29.gennaio.2024**, trasmessa via P.E.C. (con annesse ricevute Accettazione e Consegna) all'Ufficio Anagrafe del Comune di **Maierato (VV)**, con la quale veniva chiesto il rilascio dei **Certificati Storici di Residenza** riguardanti ai Sig.ri: [REDACTED]
- 2) I **Certificati Storici di Residenza** sono stati consegnati a mano al C.T.U. e recano le date dello **07.febbraio.2024**

#### **Allegato n.10**

**Atto di Compravendita del 23.dicembre.1991, Rep. n.17602, Racc. n.8282** redatto dalla **Dott.ssa Sapienza COMERCI**, notaio in Vibo Valentia (VV), con il quale, la **Sig.ra [REDACTED]**, nata [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] qualità di **proprietaria**, ha venduto, al **Sig. [REDACTED]**, nato a [REDACTED] (VV) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] il seguente bene immobile:

**Comune di Maierato (VV) – catasto terreni:**

- 1) **Terreno di mq 7.290,00 (piena proprietà 1/1), particella n.15 del foglio di mappa n. 29;**  
*Detta documentazione è stata consegnata in copia al C.T.U. dal Debitore nella persona del Sig. [REDACTED]*

#### **Allegato n.11**

- 1) **Stralcio Aerofotogrammetria** scala 1:5.000 ed Ortofoto del Comune di Maierato (VV), con l'individuazione del lotto di terreno e dei fabbricati soprastanti (Località Zona Industriale) oggetto di Procedura Esecutiva n.29/2023
  - 2) **Stralcio Aerofotogrammetria** scala 1:500 del Comune di Maierato (VV), con l'individuazione del lotto di terreno e dei fabbricati soprastanti (Località Zona Industriale) oggetto di Procedura Esecutiva n.29/2023
  - 3) **Estratto di mappa** riguardante la **particella n.399 del foglio di mappa n.29** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV)) oggetto di perizia
  - 4) **Elaborato Planimetrico Particella n.399 del foglio di mappa n.29** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Maierato (VV))
  - 5) **Planimetria Catastale** riguardante:
    - sub n.3 della **particella n.399** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune Maierato (VV))
  - 6) **Visure Storiche per Immobili** riguardanti:
    - sub n.3 - **particella n.399 del foglio di mappa n.29** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urb. Comune Maierato (VV))
    - sub n.5 - **particella n.399 del foglio di mappa n.29** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urb. Comune Maierato (VV))
  - 7) **Elenco Immobili Fabbricati** riguardante:
    - **Particella n.399 del foglio di mappa n.29** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Maierato(VV))
- Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia*

#### **Allegato n.12**

- 1) **Estratto di mappa** riguardante la **particella n.517 del foglio di mappa n.29** ((C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV)) oggetto di perizia
  - 2) **Visura Storica per Immobile** riguardante:
    - a. sub n.1 - **particella n.517 del foglio di mappa n.29** ((C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))
  - 3) **Elenco Immobili Fabbricati** riguardante:
    - **Particella n.517 del foglio di mappa n.29** (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Maierato(VV))
- Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia*

#### **Allegato n.13**

- 1) **Estratto di mappa** riguardante la **particella n.474 del foglio di mappa n.29** (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV)) oggetto di perizia
  - 2) **Visura Storica per Immobile** riguardante:
    - **particella n.474 del foglio di mappa n.29** (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV))
- Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia*

#### **Allegato n.14**

**Stralcio dello Strumento Urbanistico – VARIANTE PARZIALE al P.di F., del PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Decreto Regione Calabria n.17496 del 26.10.2004)** attualmente vigente sul territorio del Comune di Maierato (VV), comprendente:

- a) **Stralcio Piano Particellare d'Esproprio** – scala 1:2.000, con individuazione dell'area interessata dal fabbricato (Località Zona Industriale) identificato con la **particella n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))** oggetto di perizia, che riguarda la Zona Territoriale Omogenea: **Zona "D" Zona a Carattere Produttivo**
- b) **Stralcio delle Norme Tecniche d'Attuazione** che si applicano nell'ambito: **Piano per gli Insediamenti Produttivi**.
- c) **Decreto Dirigenziale della Regione Calabria del 26.10.2004, n.17496** con cui è stata approvata la Variante Parziale al Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione.

*Detta documentazione è stata consegnata in copia al C.T.U. dal Responsabile del Servizio UTC del Comune di Maierato.*

#### **Allegato n.15**

**Attestazione** da parte del **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** del Comune di **Maierato (VV)**, in riferimento alle pratiche edilizie alle quali era stato richiesto l'accesso dal C.T.U.

*Detta documentazione è stata trasmessa via P.E.C. dal Responsabile del Servizio UTC del Comune di Maierato (VV) al C.T.U., in data 21.marzo.2023 in seguito a precedente richiesta.*

#### **Allegato n.16**

**Ispezione Ipotecaria** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - riguardante il nominativo [REDACTED], per il periodo che va dal 10.aprile.2002 al 19.marzo.2024

A detta **Ispezione Ipotecaria** sono risultate allegate le seguenti **n.2 formalità** da tenere in considerazione:

- a) **Iscrizione Contro del 10.luglio.2017– Reg. Part. N343 – Reg. Gen. n.3591**
- b) **Trascrizione Contro del 06.giugno.2023– Reg. Part. n.2893 – Reg. Gen. n.3686**

*Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia.*

#### **Allegato n.17**

**Ispezione Ipotecaria** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - riguardante il nominativo [REDACTED] per il periodo che va dal 10.aprile.2002 al 19.marzo.2024

A detta **Ispezione Ipotecaria** sono risultate allegate le seguenti **n.2 formalità** da tenere in considerazione:

- a) **Iscrizione Contro del 10.luglio.2017– Reg. Part. N343 – Reg. Gen. n.3591 (Vedi Allegato n.18.a).**
- b) **Trascrizione Contro del 08.giugno.2023– Reg. Part. n.2893 – Reg. Gen. n.3686 (Vedi Allegato n.18.b).**

*Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia.*

#### **Allegato n.18**

1. **Richiesta Concessione in Sanatoria del 15.11.1994 Prot. n.3680**, trasmessa dal Sig. [REDACTED] relativa al **"Fabbricato in cemento armato per uffici, magazzini e civile abitazione, per la conduzione dell'azienda di calcestruzzi"**
2. **Richiesta Concessione del 15.11.1994 Prot. n.3680**, trasmessa dal Sig. [REDACTED] relativa al **"all'impianto di calcestruzzo – cambio destinazione uso suolo (da agricolo ad artigianale)"**
3. **Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**, rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Maierato (VV) nella persona del Geom. Aldo Cinquegrana, al Sig. [REDACTED] per gli abusi relativi ad un **"fabbricato per civile abitazione magazzini ed uffici sito in Maierato Loc.tà Casalnuovo identificato nel C.T. al foglio n.29 particella n.15"**
4. **Relazione Tecnica a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**
5. **Elaborati Grafici a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**
6. **Relazione Stato Attuale con Fotografie a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**
7. **Perizia Giurata a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**
8. **Certificato di Idoneità Statica a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**
9. **Certificato Di Agibilità "dei locali ubicati a Maierato (VV) in Località Casalnuovo, composti da un piano terra adibito a magazzini ed uffici ed un primo piano adibito a civile abitazione identificato catastalmente al foglio di mappa n.29, p.lla n.399 Subb. 1,2,3 e 4"**

*Detta documentazione è stata consegnata in copia al C.T.U. dal Responsabile del Servizio UTC del Comune di Maierato (VV)*

#### **Allegato n.19**

1. **Domanda di Permesso di Costruire dello 01.07.2004 Prot. n.3076**, trasmessa dal Sig. [REDACTED] relativa alla **"VARIANTE Costruzione Tetto di Copertura in C.A. e Scala Autonoma in C.A."**
2. **Permesso di Costruire Variante n.1 Prot. n.3973 del 19.09.2006 (Permesso di Costruire originario n.108 del 30/01/2004 – deposito Genio Civile (VV) prot. n.226 – prat. n.43 del 27/01/2004)**, rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Maierato (VV) nella persona del Geom. Aldo Cinquegrana, al Sig. [REDACTED] per i lavori relativi alla **"Variante Costruzione Tetto di Copertura in C.A. e Scala Autonoma"**.
3. **Attestazione di Deposito Progetto Prat. n.040043 Prot.n.2440 del 14.07.2004 (VV) Comune di Maierato (VV)**, [REDACTED] Lavori di: **"Variante al progetto prat. n.43 del 27/01/2004 per la costruzione di un tetto di copertura e realizzazione scala esterna in c.a. Loc.tà Casalnuovo"**
4. **Relazione Tecnica a corredo del Permesso di Costruire Variante n.1 Prot. n.3973 del 19.09.2006**
5. **Elaborati Grafici a corredo del Permesso di Costruire Variante n.1 Prot. n.3973 del 19.09.2006**
6. **Concessione edilizia in Sanatoria n.09/1997 dello 01.04.1997**, rilasciata dal Sindaco Pro-Tempore del Comune di Maierato (VV) nella persona del Prof. Gregorio TOLOMEO, al [REDACTED], per

gli abusi relativi a "Muri in C.A. ed Impianto di Calcestruzzo" siti in Maierato (VV) Loc.tà Casalnuovo ed identificati nel C.T. al foglio n.29 particella n.15.

Detta documentazione è stata consegnata in copia al C.T.U. dal Responsabile del Servizio UTC del Comune di Maierato (VV)

#### **Allegato n.20**

1. **Concessione edilizia n.37/92** dello 01.06.1992, rilasciata dal **Sindaco Pro-Tempore** del Comune di **Maierato (VV)** nella persona del **Sig. Antonio Domenico DERENZO**, al Sig. [REDACTED], per la **REALIZZAZIONE di una RECINZIONE** in Maierato (VV), Via S.P. Maierato-Pizzo sull'area identificata nel catasto comunale: **foglio n.29, particella n.15.**

Detta documentazione è stata consegnata in copia al C.T.U. dal Responsabile del Servizio UTC del Comune di Maierato (VV)

#### **Allegato n.21**

1. **Concessione edilizia in Sanatoria n.09/97** dello 01.04.1997, rilasciata dal **Sindaco Pro-Tempore** del Comune di **Maierato (VV)** nella persona del **Prof. Gregorio TOLOMEO**, al Sig. [REDACTED] per gli abusi relativi a "Muri in C.A. ed Impianto di Calcestruzzo" siti in Maierato (VV) Loc.tà Casalnuovo ed identificati nel C.T. al foglio n.29 particella n.15.

Detta documentazione è stata consegnata in copia al C.T.U. dal Responsabile del Servizio UTC del Comune di Maierato (VV)

#### **Allegato n.22**

1. **Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria** del 13.02.2006 Prot. n.603, trasmessa dal Sig. [REDACTED] relativa al "Costruzione di un fabbricato per deposito";
2. **Relazione Tecnica** a corredo della **Richiesta di Concessione in Sanatoria** del 13.02.2006 Prot. n.603, redatta e firmata dall'Arch. **Elisa FILARDO**;
3. **Documento relazionale** avente come titolo "Concessione in Sanatoria a corredo della **Richiesta di Concessione in Sanatoria** del 13.02.2006 Prot. n.603, redatto e firmato dall'Arch. **Elisa FILARDO**.

Detta documentazione è stata consegnata in copia al C.T.U. dal Responsabile del Servizio UTC del Comune di Maierato (VV)

#### **Allegato n.23**

- 1) **OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - anno 2023 - secondo semestre - Comune Maierato (VV) - Abitazioni di tipo economico e Capannoni industriali.**

#### **Allegato n.24**

**Elaborati Grafici di rilievo del C.T.U. Gennaio-Febbraio 2024**

#### **Allegato n.25**

**Documentazione Fotografica del C.T.U. Gennaio-Febbraio 2024**

**Allegato n.26:** Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato

**Allegato n.27:** Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze su foglio separato

### **Documentazione richiesta da allegare alla Relazione di Consulenza**

- a) **Visure catastali attuali** - Vedi: **Allegato n.11.6** per le **Unità Immobiliari Identificati con il Sub n.3 e n.5, P.lla n.399 del Foglio di Mappa n.29 (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano Comune di Maierato)**; Vedi: **Allegato n.12.2** per l'**Unità Immobiliare Identificata con il Sub n.1, P.lla n.517 del Foglio di Mappa n.29 (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano Comune di Maierato)**; Vedi: **Allegato n.13.2** per il **Bene Immobile Identificato con la P.lla n.474 del Foglio di Mappa n.29 (C.T. Catasto Terreni Comune di Maierato)**;
- b) **Planimetria catastale** - Vedi: **Allegato n.11.5** per l'**Unità Immobiliare Identificata con il Sub n.3, P.lla n.399 del Foglio di Mappa n.29 (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano Comune di Maierato)**
- c) **Verbal di sopralluogo** - Vedi **Allegati n.04 e n.05**
- d) **Documentazione Fotografica interna ed esterna degli immobili** - Vedi **Allegato n.25**
- e) **Elenco delle trascrizioni e pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato** - Vedi **Allegato n.26**
- f) **Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze su foglio separato** - Vedi **Allegato n.27**
- g) **Avvisi di ricevimento P.E.C. - avvisi di inizio operazioni peritali** - Vedi **Allegato n.03**

# PERIZIA di CONSULENZA TECNICA

- TRIBUNALE di VIBO VALENTIA -

## Premessa

Il sottoscritto **Arch. Pasquale Bova**, nato a Vibo Valentia il 15/06/1974, C.F. BVOPQL 74H15 F537Y, residente a Zambrone (VV), al Viale XXV Aprile n.22, C.A.P. 89868, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della provincia di Vibo Valentia al n.361, essendo stato nominato C.T.U. nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.29 RGE 2023**, promosso da

"Creditore Procedente", nei confronti dei

"Debitori", in data **10.gennaio.2024** si è recato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia (VV) per accettare l'incarico peritale e dar luogo al giuramento di rito e ritirare la documentazione in fascicolo.

Il Giudice dell'Esecuzione, **Dott.ssa Giulia OREFICE**, nell'occasione ha chiesto al sottoscritto di rispondere ai seguenti quesiti:

- PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile
1. ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata ai debitori e della relativa ricevuta di ritorno
  2. ad identificare 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 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
  3. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i previo necessario accesso
  4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio
  5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che

resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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

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

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, 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**

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

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

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

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

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

**Documentazione richiesta da allegare alla Relazione di Consulenza**

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

Il C.T.U. è stato contestualmente autorizzato a:

1. richiedere al Comune competente il Certificato Storico di Residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
2. Ad avvalersi di un ausiliario per l'effettuazione dei rilievi ove ciò si renda necessario secondo le circostanze.

## Sopralluoghi e reperimento documentazioni

Nell'espletare il mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato i seguenti sopralluoghi e le seguenti richieste di documentazioni:

(1)

in data **16.01.2024**, si è recato personalmente presso gli uffici dell'**Agenzia delle Entrate** della provincia di Vibo Valentia (Territorio Servizi Catastali), per estrarre tutte le documentazioni di seguito elencate relative agli immobili oggetto di perizia, quali:

- a) **Estratti di Mappa - Comune di Maierato (VV) riguardanti:**
  1. **particella n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV)) (Allegato n.11.3)**
  2. **particella n.517 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV)) (Allegato n.12.1)**
  3. **particella n.474 del foglio di mappa n.29 (C.T. - Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV)) (Allegato n.13.1)**
- b) **Visure Storiche per Immobili - Comune di Maierato (VV) riguardanti:**
  1. **sub n.3, n.5 della particella n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV)) (Allegato n.11.6)**
  2. **particella n.474 del foglio di mappa n.29 (C.T. - Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV)) (Allegato n.13.2)**
  3. **sub n.1 della particella n.517 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV)) (Allegato n.12.2)**
- c) **Planimetrie Catastali - Comune di Maierato (VV) riguardanti:**
  1. **sub n.3 della particella n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV)) (Allegato n.11.5)**
- d) **Elaborato Planimetrico - Comune di Maierato (VV) riguardante:**
  1. **particella n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Maierato (VV)) (Allegato n.11.4)**
- e) **Elenco Immobili - Comune di Maierato (VV) riguardante:**
  1. **particella n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Maierato (VV)) (Allegato n.11.7)**
  2. **particella n.517 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Maierato (VV)) (Allegato n.12.3)**

(2)

in data **25.01.2024**, il C.T.U. coadiuvato dall'**Arch. Giuseppe Valente**, dopo aver avvisato in data **12.01.2024** tramite due raccomandate A.R. e due P.E.C. (Allegato n.03) le parti interessate, e precisamente:

- P.E.C - Avv. [REDACTED] in qualità di "**Legale di Fiducia del Creditore**",
- P.E.C - Custode nella persona dell'avv. Dott.ssa Antonella DEFINA,
- Raccomandate A.R. indirizzate ai sig.ri: [REDACTED] Contrada Casalnuovo Snc - 89843 - Maierato (VV) che, in data **25.01.2024** alle ore **10,00**, unitamente al Custode nella persona dell'avvocato Antonella DEFINA, si sarebbe recato in sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento, siti in Maierato (VV) - Località Zona Industriale, **ha effettuato il primo sopralluogo presso i beni immobili** oggetto di perizia (così come di seguito descritti) dando così inizio alle operazioni peritali. Erano presenti sul posto, oltre al C.T.U. ed al suo collaboratore: il Custode nella persona della Dott.ssa Antonella DEFINA; il [REDACTED]

**Primo bene visitato:**

- Sub 3, **particella n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))**

Trattasi di un **appartamento** con destinazione a **civile abitazione** e dell'annesso **magazzino**. Si è provveduto a dar luogo alle operazioni di rilievo metrico dei manufatti edilizi ed alla redazione della Documentazione Fotografica.

**Secondo bene visitato:**

- **Sub 5, particella n.399** del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

Trattasi di un **locale sottotetto** con destinazione **locale di sgombero** e di un ambiente destinato a **studio**.

Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola Documentazione Fotografica, in quanto, vista la necessità di visionare nella medesima giornata tutti i restanti beni interessati, si è deciso, in comune accordo con tutti i presenti, di ritornare in altra data per dar luogo al rilievo metrico.

**Terzo bene visitato:**

- **particella n.474** del foglio di mappa n.29 (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV))

Trattasi di un **appezzamento di terreno** con sovrastanti manufatti edilizi. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica.

**Quarto bene visitato:**

- **sub 1, particella n.517** del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

Trattasi di un **deposito automezzi** (realizzato su porzione di terreno, identificato con la p.lla n.474 del fg n.29). Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola Documentazione Fotografica.

Al termine del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha redatto il **verbale di sopralluogo 01** (Allegato n.04). In detto Verbale è stato precisato che il **prossimo sopralluogo** del C.T.U. si svolgerà in altra data che verrà concordata telefonicamente direttamente con il Sig. [REDACTED]

(4)

in data **29.01.2024**, ha trasmesso tramite P.E.C. (Allegato n.09) all'Ufficio Anagrafe del Comune di Maierato (VV), una istanza con la quale è stato chiesto il rilascio dei **Certificati Storici di Residenza** riguardanti:

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

I **Certificati Storici di Residenza** richiesti sono stati consegnati a mano al C.T.U. in data 07.febbraio.2024 (Allegato n.09)

(5)

in data **31.01.2024** alle ore **10,30**, il C.T.U. coadiuvato dall'Arch. **Giuseppe Valente**, come concordato telefonicamente con il [REDACTED] ha effettuato il secondo sopralluogo presso il bene immobile oggetto di perizia, identificato con:

- **Sub 5, particella n.399** del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

Trattasi di un **locale sottotetto** con destinazione **locale di sgombero** e di un ambiente destinato a **studio**. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla documentazione fotografica ed al rilievo metrico di tutti gli ambienti suddetti. I lavori di sopralluogo a causa di problemi sopraggiunti sono stati interrotti alle ore **13,30** per poi riprenderli in una data successiva.

(6)

in data **05.02.2024** ha trasmesso tramite P.E.C. al Comune di **Maierato (VV)**, una istanza (Allegato n.07) con la quale è stato chiesto di **poter prendere visione ed estrarre copia** della documentazione tecnica inerente i titoli abilitativi conseguiti riguardanti gli immobili identificati catastalmente come segue:

- **particella n.399** del foglio di mappa n.29, Comune di **Maierato (VV)** - (C.E.U.. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

- **particella n.517** del foglio di mappa n.29, Comune di **Maierato (VV)** - (C.E.U.. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

E' stato chiesto inoltre il rilasciato in copia di uno stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del Comune di Maierato (VV), riguardante la zona interessata dai manufatti edilizi di che trattasi.

(7)

In data 07.02.2024 alle ore 9,30, il C.T.U. coadiuvato dall'Arch. Giuseppe Valente, previo appuntamento concordato telefonicamente con il [REDACTED], si è nuovamente recato in sopralluogo presso i beni oggetto di perizia non ancora rilevati, identificati con:

- **particella n.474 del foglio di mappa n.29 (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV))**

Trattasi di un **appezzamento di terreno** con sovrastanti manufatti edilizi. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla documentazione fotografica ed al rilievo metrico di tutti i manufatti edilizi rinvenuti e precisamente:

- **portico di accesso**, adiacente al vano scala e della sovrastante **veranda**;
- **deposito**, adiacente al vano scala;
- **tettoia, Wc e Muri in C.A.** di contenimento.

- **sub 1, particella n.517 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))**

Trattasi di un **deposito automezzi** (realizzato su porzione di terreno, identificato con la p.lla n.474 del fg n.29); nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla documentazione fotografica ed al rilievo metrico del deposito suddetto.

I lavori di sopralluogo si sono conclusi alle ore 11.40. Il C.T.U ha provveduto a redigere il **Verbale di Sopralluogo n.2 (Allegato n.05)**

(8)

in data 08.02.2024, prot. n.939 ha trasmesso al Comune di Maierato (VV), una istanza (Allegato n.08) con la quale è stato chiesto il rilascio del **Certificato di Destinazione Urbanistica** riguardante i seguenti beni immobili siti in Maierato (VV), Località Zona Industriale:

- **terreno** indentificato con la **particella n.474**, del **foglio di mappa n.29** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV))

- **fabbricato** indentificato con la **particella n.399** del **foglio di mappa n.29** (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato al C.T.U. reca la data del 21.03.2024 (Allegato n.08)

(9)

in data 12.03.2024, si è recato presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Maierato (VV) per prendere visione delle pratiche edilizie oggetto di richiesta. Nell'occasione è stata reperita la seguente documentazione:

**Documenti Relativi al fabbricato identificato al C.E.U. con la P.lla n.399 (ex 15) del Foglio n.29**

01. **Richiesta Concessione in Sanatoria del 15.11.1994 Prot. n.3680**, trasmessa dal Sig. [REDACTED] relativa al **"Fabbricato in cemento armato per uffici, magazzini e civile abitazione, per la conduzione dell'azienda di calcestruzzi"**;
02. **Richiesta Concessione del 15.11.1994 Prot. n.3680**, trasmessa dal [REDACTED] relativa **"all'impianto di calcestruzzo – cambio destinazione uso suolo (da agricolo ad artigianale)"**;
03. **Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**, rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Maierato (VV) nella persona del Geom. Aldo Cinquegrana, al [REDACTED] per gli abusi relativi ad un **"fabbricato per civile abitazione magazzini ed uffici sito in Maierato Loc.tà Casalnuovo identificato nel C.T. al foglio n.29 particella n.15"**;
04. **Relazione Tecnica** a corredo della **Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**;
05. **Elaborati Grafici** a corredo della **Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**;
06. **Relazione Stato Attuale con Fotografie** a corredo della **Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**;
07. **Perizia Giurata** a corredo della **Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**;
08. **Certificato di Idoneità Statica** a corredo della **Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**;
09. **Certificato Di Agibilità "dei locali ubicati in Maierato (VV) in Località Casalnuovo, composti da un piano terra adibito a magazzini ed uffici ed un primo piano adibito a civile abitazione identificato catastalmente al foglio di mappa n.29, p.lla n.399 Subb. 1,2,3 e 4"**.

10. Domanda di Permesso di Costruire dello 01.07.2004 Prot. n.3076, trasmessa dal Sig. [REDACTED] relativa alla "VARIANTE Costruzione Tetto di Copertura in C.A. e Scala Autonoma in C.A.";
11. Permesso di Costruire Variante n.1 Prot. n.3973 del 19.09.2006 (Permesso di Costruire originario n.108 del 30/01/2004 – deposito Genio Civile (VV) prot. n.226 – prat. n.43 del 27/01/2004), rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Maierato (VV) nella persona del Geom. Aldo Cinquegrana, al Sig. [REDACTED] per i lavori relativi alla "Variante Costruzione Tetto di Copertura in C.A. e Scala Autonoma";
12. Attestazione di Deposito Progetto Prat. n.040043 Prot.n.2440 del 14.07.2004 (VV) Comune di Maierato (VV), Ditta: [REDACTED] Lavori di: "Variante al progetto prat. n.43 del 27/01/2004 per la costruzione di un tetto di copertura e realizzazione scala esterna in c.a. Loc.tà Casalnuovo";
13. Relazione Tecnica a corredo del Permesso di Costruire Variante n.1 Prot. n.3973 del 19.09.2006;
14. Elaborati Grafici a corredo del Permesso di Costruire Variante n.1 Prot. n.3973 del 19.09.2006.

**Documenti Relativi al fabbricato identificato al C.E.U. con la P.lla n.517 del Foglio n.29**

4. Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria del 13.02.2006 Prot. n.603, trasmessa dal Sig. [REDACTED] relativa al "Costruzione di un fabbricato per deposito";
5. Relazione Tecnica a corredo della Richiesta di Concessione in Sanatoria del 13.02.2006 Prot. n.603, redatta e firmata dall'Arch. Elisa FILARDO;
6. Documento relazionale avente come titolo "Concessione in Sanatoria a corredo della Richiesta di Concessione in Sanatoria del 13.02.2006 Prot. n.603, redatto e firmato dall'Arch. Elisa FILARDO.

**Documento relativo alla Realizzazione di una Recinzione**

01. Concessione edilizia n.37/97 dello 01.06.1992, rilasciata dal Sindaco Pro-Tempore del Comune di Maierato (VV) nella persona del Sig. Antonio Domenico DERENZO, al Sig. [REDACTED] per la REALIZZAZIONE di una RECINZIONE in Maierato (VV), Via S.P. Maierato-Pizzo sull'area identificata nel catasto comunale: foglio n.29, particella n.15.

**Documento relativo ai muri in C.A. ed Impianto di Calcestruzzo**

01. Concessione edilizia in Sanatoria n.09/1997 dello 01.04.1997, rilasciata dal Sindaco Pro-Tempore del Comune di Maierato (VV) nella persona del Prof. Gregorio TOLOMEO, al [REDACTED] per gli abusi relativi a "Muri in C.A. ed Impianto di Calcestruzzo" siti in Maierato (VV) Loc.tà Casalnuovo ed identificati nel C.T. al foglio n.29 particella n.15.

(10)

in data 20.03.2024, si è recato personalmente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Vibo Valentia (Territorio Servizi Catastali), per estrarre tutte le documentazioni di seguito elencate relative agli immobili oggetto di perizia, quali:

1. Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - riguardante il nominativo [REDACTED] per il periodo che va dal 10.aprile.2002 al 19.marzo.2024 (Allegato n.16)
2. Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - riguardante il nominativo [REDACTED] per il periodo che va dal 10.aprile.2002 al 19.marzo.2024 (Allegato n.17)

Alla prima e alla seconda Ispezione Ipotecaria sono risultate allegate le seguenti n.2 formalità da tenere in considerazione (Allegato n.16):

- Iscrizione contro del 10.luglio.2017 – Reg. Part. n.343 – Reg. Gen. n.3591
- Trascrizione contro dello 08.giugno.2023 – Reg. Part. n.2893 – Reg. Gen. n.3686

Una parte di detta documentazione è stata estratta dal C.T.U. telematicamente dal fascicolo della Procedura che si trova depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia, mentre un'altra parte è stata reperita dal C.T.U. dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia.

(11)

in data 21.03.2024, è stata trasmessa via P.E.C. al C.T.U., un Attestazione da parte del Responsabile del Servizio UTC del Comune di Maierato (VV), che cita quanto segue " ... che relativamente all'immobile identificato in catasto al foglio di mappa n.29, particella n.517 sub n.1 agli atti di quest'ufficio è stata rinvenuta richiesta di concessione edilizia in sanatoria prot.n.603 del 13/02/2006 per la costruzione di un fabbricato per deposito con relativi elaborati grafici a firma del tecnico Arch. Elisa Filardo, ma non risulta il rilascio di alcun titolo abilitativo inerente all'immobile sopra indicato ..." (Allegato n.15)

Ritenendo a tal punto di aver acquisito tutti gli elementi necessari, il C.T.U. ha proceduto a dare risposta ai quesiti posti.

**Quesito a) 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 dei beni ai debitori; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio. i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento**

**Premessa**

In riferimento alle disposizioni generali di cui all'ex art.567 c.p.c. il sottoscritto Arch. Pasquale BOVA, nominato C.T.U. (*Consulente Tecnico d'Ufficio*) nel **Procedimento Esecutivo n.29/2023 R.G.E.** in questione, ha provveduto ad effettuare la verifica sulla completezza della documentazione ipocatastale allegata all'**Istanza di Vendita**, disposta in data **30.06.2023** da parte del "**Creditore Procedente**" che nella fattispecie è risultato essere la:

nei confronti dei (**Debitori**):

- [redacted]  
residente in Maierato (VV) Località Zona Industriale Snc - Cod. Fisc.: [redacted]

- [redacted]  
residente in Maierato (VV) Località Zona Industriale Snc - Cod. Fisc.: [redacted]

Dall'analisi della stessa, è stato constatato che la documentazione ipocatastale contenuta nel fascicolo che si trova depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV), secondo il parere di chi scrive, è da intendersi completa ed idonea.

**Certificazione Notarile Sostitutiva del  
Certificato Ipotecario Ventennale**

Alla sopracitata **Istanza di Vendita** (*che si trova depositata nel fascicolo del Procedimento Esecutivo presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV)*), è stata allegata la "**Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale**" ai sensi dell'art.567 2° comma c.p.c. (Allegato n.06), redatta in data **23.giugno.2023**, dal **Dott. Enrico SIRACUSANO**, notaio in Villafranca Tirrena (ME), ed iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, relativamente ai **singoli beni immobili**, ubicati in Maierato (VV), che sono risultati oggetto del pignoramento immobiliare,

ovvero:

1. **Appartamento** di vani 7,5 in Contrada Casalnuovo, censito con **foglio 29, p.lla 399 sub 3** catg. A/2 rendita € 364,10;
2. **Unità immobiliare in corso di costruzione**, in Contrada Casalnuovo, censita con **foglio 29, p.lla 399 sub 5** catg. F/3;
3. **Terreno di mq 6532** censito con **foglio 29, p.lla 474 ex 398** già 15;
4. **Unità immobiliare in zona industriale**, censita con **foglio 29, p.lla 517, sub 1** catg. D/7, rendita € 3.600,00 (attribuita ai sensi dell'art.19 comma 10 del DL78/2010);

Nel documento di che trattasi è stato riportato testualmente quanto segue:

... Il sottoscritto **Dott. Enrico Siracusano** in merito ai suddetti beni **CERTIFICA** quanto segue:

Sino al **21.06.2023** la p.p. dell'intero dei suddetti beni risulta in testa ai sigg. [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di comunione di beni, nati rispettivamente a [REDACTED]  
[REDACTED] (VV) ed il [REDACTED] a [REDACTED] (VV), ai quali era pervenuta nel modo seguente:

- a) **I beni meglio descritti al punto 1) e 2)** per aver edificato su suolo, già censito con foglio 29 p.lla 399 derivante dalla fusione della p.lla originaria 399 ex 15 e della p.lla 475 ex 398 già 15, loro pervenuto per acquisto dalla Signora [REDACTED], nata a [REDACTED], in forza dell'atto redatto dal Notaio Sapienza Comerci in data 23.12.1991 rep. 17602 trascritto in data 14.01.1992 ai nn.1529/1427;
- b) **Il bene meglio descritto al punto 3)** in forza del già citato atto redatto dal Notaio Sapienza Comerci in data 23.12.1991 rep. 17602;
- c) **Il bene meglio descritto al punto 4)** per aver edificato su parte di suolo, già censito con foglio 29 p.lla 474 ex 398 già 15, loro pervenuto in forza del già citato atto redatto dal Notaio Sapienza Comerci del 23.12.1991 rep. 17602.

dal **23.12.1991** al **21.06.2023** a **FAVORE** e **CONTRO** i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] generalizzati;

**NON RISULTANO PUBBLICATI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI IN OGGETTO NE' SUL TERRENO SUL QUALE INSISTONO AD ECCEZIONE DI QUANTO SEGUE:**

- **Ipoteca volontaria di € 320.000,00 per anni 10** iscritta in data **10.07.2017**, ai nn.3591/343, a favore "Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato – BCC del Vibonese Società Cooperativa", con sede legale e domicilio ipotecario in Vibo Valentia - Via Dante Alighieri Snc", a garanzia del mutuo fondiario di € 160.000,00 concesso ai [REDACTED] in forza dell'atto redatto dal Notaio Armanda Ilaria Miceli in data 6.07.2017 rep.11896;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 08.06.2023 ai nn.3686/2893 **A FAVORE** "Banca di Credito Cooperativo della Calabria Ulteriore – Società Cooperativa", con sede in Crotone,

notificato ai [REDACTED] dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 26.05.2023 rep.604.

**Analisi della documentazione  
reperita dal C.T.U. presso Agenzia delle Entrate di (VV)**

Il C.T.U., come già accennato in precedenza in data 16.01.2024, ha personalmente reperito dagli uffici dell'**Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV)** (*Uffici del Catasto*), le seguenti documentazioni:

**Estratti di Mappa - Comune di Maierato (VV) riguardanti:**

- **particella n.399 - foglio di mappa n.29** (*C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano del Comune Maierato (VV)*) (Allegato n.11.3)
- **particella n.474 - foglio di mappa n.29** (*C.T. - Catasto Terreni del Comune Maierato (VV)*) (Allegato n.13.1)

**Visure Storiche per Immobili - Comune di Maierato (VV) riguardanti:**

- **sub n.3 - particella n.399 - foglio di mappa n.29** (*C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Maierato(VV)*)
- **sub n.5 - particella n.399 - foglio di mappa n.29** (*C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Maierato (VV)*)
- **particella n.474 - foglio di mappa n.29** (*C.T. - Catasto Terreni Comune Maierato (VV)*)
- **sub n.1 - particella n.517 - foglio di mappa n.29** (*C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Maierato (VV)*) (Allegati: n.11.6; 12.2; 13.2)

**Planimetrie Catastali - Comune di Maierato (VV) riguardanti:**

- **sub n.3 - particella n.399 - foglio di mappa n.29** (*C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Maierato (VV)*) (Allegato n.11.5)

**Elaborato Planimetrico - Comune di Maierato (VV) riguardante:**

- **particella n.399 - foglio di mappa n.29** (*C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Maierato (VV)*) (Allegato n. 11.4)

**Elenco Immobili Fabbricati - Comune di Maierato (VV) riguardante:**

- **particella n.399 - foglio di mappa n.29** (*C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Maierato (VV)*) (Allegato n.11.7)
- **particella n.517 - foglio di mappa n.29** (*C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Maierato (VV)*) (Allegato n.12.3)

**Ispezione Ipotecaria - (Allegato n.16)**

**Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - riguardante il nominativo [REDACTED] il periodo che va dal 10.aprile.2002 al 19.Marzo.2024.**

A detta **Ispezione Ipotecaria** sono risultate allegate le seguenti **n.2 formalità** da tenere in considerazione:

- **Iscrizione contro del 10.luglio.2017– Reg. Part. n.343 – Reg. Gen. n.3591**
- **Trascrizione contro dello 08.giugno.2023 – Reg. Part. n.2893 – Reg. Gen. n.3686**

**Ispezione Ipotecaria - (Allegato n.17)**

**Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - riguardante il nominativo [REDACTED] per il periodo che va dal 10.aprile.2002 al 19.Marzo.2024.**

A detta **Ispezione Ipotecaria** sono risultate allegate le seguenti **n.2 formalità** da tenere in considerazione:

- **Iscrizione contro del 10.luglio.2017– Reg. Part. n.343 – Reg. Gen. n.3591**
- **Trascrizione contro dello 08.giugno.2023 – Reg. Part. n.2893 – Reg. Gen. n.3686**

- Dalla lettura delle **VISURE STORICHE per IMMOBILI** è stato possibile evincere quanto segue:

1. Catasto Edilizio Urbano: **Bene immobile** ubicato in **Maierato (VV)**

*Dati Identificativi:* foglio di mappa n.29 – Sub n.3 - particella n.399 (Allegato n.11.6)

*Dati di Classamento*

- categoria: **A/2**
- classe: **U**
- consistenza: **7,5 vani**
- superficie catastale totale: **mq 204**
- Rendita: **€ 364,10**

*Dati derivanti da*

Variazione Toponomastica del 27.05.2016 Pratica n. VV0024377 in atti dal 27/05/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.5642.1/2016).

*Intestati:*

• [redacted] o a [redacted]

*Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni*

*Indirizzo:*

Contrada Casalnuovo Snc – piano: 1

*Annotazioni:*

*Classamento e rendita validati*

\*\*\*\*\*

2. Catasto Edilizio Urbano: **Bene immobile** ubicato in **Maierato (VV)**

*Dati Identificativi:* foglio di mappa n.29 – Sub n.5 - particella n.399 (Allegato n.11.6)

*Dati di Classamento*

- categoria: **F/3**
- classe:
- consistenza:
- superficie catastale totale:
- superficie catastale totale escluse aree scoperte:
- Rendita:

*Dati derivanti da*

Variazione del 19.01.2017 Pratica n. VV0002086 in atti dal 20/01/2017 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SUL LASTRICO SOLARE (N.317.1/2017).

*Intestato:*

• [redacted]

*Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni*

*Indirizzo:*

Località Grande Valle - Contrada Casalnuovo Snc – piano: 2

\*\*\*\*\*

3. Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Maierato (VV)**

*Dati Identificativi:* foglio di mappa n.29 - particella n.474 (Allegato n.13.2)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **Seminativo 3**
- ha are ca: **65 32**
- Reddito Domenicale: **Euro 10,12**
- Reddito Agrario: **Euro 5,06**

*Dati derivanti da*

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/04/2012 Pratica n. VV0030649 in atti dal 03.04.2012 (n.2320.1/2012).

*Intestato:*

• [redacted]

*Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni*

*Annotazioni:*

Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

\*\*\*\*\*

4. Catasto Edilizio Urbano: **Bene immobile** ubicato in **Maierato (VV)**

*Dati Identificativi:* foglio di mappa n.29 – Sub n.1 - particella n.517 (Allegato n.12.2)

*Dati di Classamento*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- categoria: **D/7**
- classe:
- consistenza:
- superficie catastale totale:
- Rendita: **€ 3.600,00**

*Dati derivanti da*

Variazione del 10.08.2016 Pratica n. VV0036537 in atti dal 10/08/2016 G.A.F. codifica piano incoerente (n.8813.1/2016).

*Intestati:*

• [REDACTED]

**Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni**

*Indirizzo:*

Contrada Casalnuovo Snc – piano: T

*Notifica:*

Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 29/01/2013 (prot. n. VV0096873 del 2012)

*Annotazioni:*

di immobile: *rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19, comma 10, del DL 78/2010*

- Nell'**ISPEZIONI IPOTECARIE** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (Allegato n.16 e n.17) riguardanti rispettivamente il nominativo "[REDACTED]", per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **19.marzo.2024** sono risultate allegate in ambedue ispezioni le seguenti **n.2** formalità da tenere in considerazione:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del **10.07.2017** – Reg. Part. 343, Reg. Gen. 3591

Pubblico Ufficiale **MICELI Armanda Ilaria** – Rep. n.11896/6316 del 06.07.2017

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE a GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

**Immobili siti in Maierato (VV)**

**SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA**

Nota disponibile in formato elettronico

2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del **08.06.2023** – Reg. Part. 2893, Reg. Gen. 3686

Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA** – Rep. n.604 del 26.05.2023

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Immobili siti in Maierato (VV)**

Di seguito si riportano dettagliatamente le **n.2** formalità rinvenute in ambedue **ISPEZIONI IPOTECARIE** di cui sopra.

1. **NOTA di ISCRIZIONE** del **10.07.2017** (Allegato n.18) – Presentazione **n.27**

Reg. Gen. n.3591 – Reg. Part. n.343

**SEZIONE A - Generalità**

**Dati relativi al titolo:**

Descrizione: **ATTO NOTARILE PUBBLICO**; Data: **06.07.2017**

Numero di Repertorio: **11896/6315**

Notaio: **MICELI Armanda Ilaria** – Cod. Fisc.: MCLRND 74C64 C352U

Sede: **Pizzo (VV)**

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:**

Specie dell'ipoteca o del privilegio: **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da : **0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Capitale: **€ 160.000,00** Tasso interesse annuo: **3%** ----- Tasso interesse semestrale ---

Interessi ---- Spese ---- Totale: **€ 320.000,00**

Importi variabili: **SI** Valuta estera ---- Somma iscritta da aumentare automaticamente: **SI**

Presenza di condizione risolutiva: ---- Durata: **10 anni**

**Altri dati:**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B e sezione C

**Dati riepilogativi:**

Unità Negoziali: **1 -**; Soggetti a Favore: **1**; Soggetti Contro: **2**

## SEZIONE B – Immobili

### Unità Negoziale n.1

#### Immobile n.1

Comune: **E836 – Maierato (VV)**  
Catasto: **Fabbricati**  
Sezione Urbana: **Foglio di mappa n.29**  
Natura: **A2 – Abitazione di Tipo Civile**  
Indirizzo: **Località Grande Valle**  
Piano: **1**

Particella **n.399** Subalterno **3**  
Consistenza **7,5 vani**  
n. Civico **Snc**

#### Immobile n.2

Comune: **E836 – Maierato (VV)**  
Catasto: **Fabbricati**  
Sezione Urbana: **Foglio di mappa n.29**  
Natura: **F3 – Fabbricato in Corso di Costruzione**  
Indirizzo: **Località Grande Valle**  
Piano: **2**

Particella **n.399** Subalterno **5**  
Consistenza **---**  
n. Civico **Snc**

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune: **E836 – Maierato (VV)**  
Catasto: **Fabbricati**  
Sezione Urbana: **Foglio di mappa n.29**

Particella **n.4** Subalterno **-**

## SEZIONE C - Soggetti

### A Favore

#### Soggetto n.1

In qualità di **CREDITORE IPOTECARIO**  
Denominazione o ragione sociale: **CREDITO COOPERATIVO DI SAN CALOGERO E MAIERATO – BBC DEL VIBONESE SOCIETA' COOPERATIVA**

Sede: **Vibo Valentia (VV)**

Codice Fiscale: **03402920791**

Relativamente all'unità negoziale n.1 --- Per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la quota di **1/1**

### Contro

#### Soggetto n.1

In qualità di: **Terzo Datore di Ipoteca**

Cognome: [REDACTED]

Nato il: [REDACTED]

Sesso: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 --- Per il diritto di **PROPRIETA'**  
Terzo datore: **SI** per la quota di **1/2** In regime di **COMUNIONE LEGALE**

#### Soggetto n.2

In qualità di: **Terzo Datore di Ipoteca**

Cognome: [REDACTED]

Nata: [REDACTED]

Sesso: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 --- Per il diritto di **PROPRIETA'**  
Terzo datore: **SI** per la quota di **1/2** In regime di **COMUNIONE LEGALE**

### Debitori non datori di ipoteca

#### Soggetto n.1

In qualità di: **DEBITORE NON DATORE**

Denominazione o ragione sociale: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Codi: [REDACTED]

## SEZIONE D – Ulteriori Informazioni

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

LA BANCA DI "CREDITO COOPERATIVO DI SAN CALOGERO E MAIERATO - BBC DEL VIBONESE SOCIETA' COOPERATIVA" HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIBO VALENTIA (VV), VIA DANTE ALIGHIERI SNC. IL MUTUO E' STATO CONCESSO E CONTESTUALMENTE EROGATO ALLA PARTE MUTUARIA, CHE NE HA RILASCIATO AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA, AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N.385 "TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA", AI PATTI E SOTTO GLI OBBLIGHI RECATI DAL CONTRATTO IN OGGETTO. LA PARTE MUTUARIA SI E' OBBLIGATA PER SE', SUCCESSIVI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI, A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA DI EURO 160.000,00 (CENTOSESANTAMILA E CENTESIMI ZERO) DURANTE IL PERIODO DI ANNI 10 (DIECI), CORRISPONDENDO SULLA SOMMA STESSA UN INTERESSE CALCOLATO AL TASSO VARIABILE MENSILMENTE, DETERMINATO COME SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI : 1) UNA QUOTA FISSA PARI A 3,25 (TRE VIRGOLA VENTICINQUE) PUNTI PERCENTUALE PER ANNO (SPREAD); 2) UNA QUOTA VARIABILE PARI ALL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI, QUOTAZIONE 360 (TRECENTOSESANTA), ARROTONDATA ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" RELATIVO: - ALL'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LA GIONATA DI EROGAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO, ATTUALMENTE PARI AL - 0,25% (MENO ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO), PER LA PRIMA RATA SCADENTE IL 6 AGOSTO 2017 (DUEMILADICIASSETTE) ALL'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LE SCADENZE DELLE SUCCESSIVE SINGOLE RATE PREVISTE DAL PIANO DI AMMORTAMENTO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA CON IL METODO DELL'AMMORTAMENTO C.D. ALLA FRANCESE (QUOTE CAPITALI CRESCENTI E QUOTE INTERESSI DECRESCENTI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMEROM 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI CAPITALE ED INTERESSI, DELL'IMPORTO PROVVISORIAMENTE DETERMINATO IN EURO 1,545,19 (MILLECIEQUECENTOQUARANTACINQUE E CENTESIMI DICIANNOVE) CIASCUNA, A PARTIRE DAL 6 (SEI) AGOSTO 2017 (DUEMILADICIASSETTE). OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO DALLA PARTE MUTUARIA E NON PUNTUALMENTE PAGATA ALLA SCADENZA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUARIA IN MISURA PARI AL TASSO VIGENTE AL MOMENTO DELLA SCADENZA DELLE RATE MAGGIORATO DI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI E CIO' DAL GIORNO DELLA SCADENZA A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA MISURA DI TALI INTERESSI NON POTRA' SUPERARE IL LIMITE FISSATO DALL'ART.2 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, N.108 DOVENDOSI INTENDERE, IN CASO DI SUPERAMENTO DI DETTO LIMITE, CHE LA LORO MISURA SIA PARI AL LIMITE MEDESIMO. LA BANCA MUTUANTE AVRA' ANCHE LA FACOLTA', PER EFFETTO DELLA MORA DI RITENERE RISOLTO IL PRESENTE CONTRATTO E DI INIZIARE LA PROCEDURA ESECUTIVA ONDE OTTENERE IL PAGAMENTO INTEGRALE DI OGNI CREDITO, SIA PER CAPITALE CHE PER INTERESSI ED ACCESSORI. L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO "TOTALE" DEL QUADRO "A" COMPRENDE E GARANTISCE: LA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA, GLI INTERESSI CHE - AI SOLI FINI IPOTECARI SONO STATI DETERMINATI NEL 3,00% (TRE VIRGOLA ZERO PER CENTO) - GLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA, GLI ACCESSORI, I PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE, E OGNI ALTRA SPESA OD OBBLIGAZIONE COMUNQUE INERENTE E CONSEGUENTE AL CONCESSO MUTUO, COMPRESE LE SPESE LEGALI E GIUDIZIALI SOSTENUTE PER IL RECUPERO DEL CREDITO IN CASO DI INADEMPIENZA. L'IPOTECA SARA' VALIDA ED OPERATIVA SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO NASCENTE DAL CONTRATTO IN OGGETTO. ESSA E' INDIVISIBILE E SUSSISTE SUL BENE IPOTECATO AI SENSI DELL'ART. 2809 DEL CODICE CIVILE. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, TERZO COMMA "TESTO UNICO IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA", SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTI NEL CONTRATTO IN OGGETTO. GIUSTA QUANTO RISULTA ALL'ART.8 DELL'ISCRIVENDO ATTO: A) NON POTRA' ESSERE ALIENATA, NEANCHE FRAZIONATAMENTE O PRO QUOTA, L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELL'IPOTECA SENZA LA PREVENTIVA

COMUNICAZIONE ALLA BANCA MUTUANTE; B) LA PARTE MUTUARIA DOVRA' RIMBORSARE, SENZA ECCEZIONE ALCUNA E DIETRO SEMPLICE INVITO DELLA BANCA MUTUANTE, QUALSIASI IMPOSTA, TASSA O GRAVAME FISCALE CHE COLPISCA O COLPIRA' IN FUTURO IL CAPITALE, GLI INTERESSI E QUANT'ALTRO DIPENDENTE DALL'ISCRIVENDO CONTRATTO; C) PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELL'IPOTECA DOVRA' ESSERE TENUTA ASSICURATA, PRESSO UNA COMPAGNIA DI GRADIMENTO DELLA BANCA, CONTRO I DANNI DERIVANTI DA INCENDIO, SCOPPIO, GAS, FULMINE, CADUTA DI AEREO VINCOLANDO LA POLIZZA A FAVORE DELLA BANCA, SEMPRE CHE IL CONTRATTO DI ASSICURAZIONE NON SIA STIPULATO CON INTERMEDIAZIONE DIRETTA O INDIRETTA DELLA BANCA STESSA (CONFORMEMENTE AL DISPOSTO DELL'ART. 48 DEL REGOLAMENTO ISVAP 5/2006), LA BANCA AVRA' IL DIRITTO DI PERCEPIRE DIRETTAMENTE ED ANCHE SENZA L'INTERVENTO DELLA PARTE MUTUARIA L'EVENTUALE INDENNIZZO, DECURTANDO L'IMPORTO STESSO DALL'AMMONTARE DELLA SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO AL MOMENTO DEL VERIFICATO SINISTRO. NON PROVVEDENDO LA PARTE MUTUARIA, LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI PAGARE I PREMI PER CONTO DELLA PARTE MUTUARIA STESSA, NONCHE' DI RINNOVARE I CONTRATTI DI ASSICURAZIONE SINO A CHE IL DEBITO NON SIA STATO INTEGRALMENTE ESTINTO IN OGNI SUA COMPONENTE SALVO IL DIRITTOM DI RIVALSA O DI CONSIDERARE RISOLTO IL CONTRATTO IN OGGETTO. I PATTI E LE CONDIZIONI DI CUI SOPRA SONO TUTTI ED OGNUNO DA CONSIDERARSI COME ESSENZIALI AI FINI DEL CONTRATTO IN OGGETTO, COSICCHE' L'INOSSERVANZA ANCHE DI UNO SOLO DI ESSI PRODURRA' DI PIENO DIRITTO LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO STESSO. SI FA RISULTARE INFINE, CHE LA PARTICELLA 399 SUBALTERNO 5 INDIVIDUA PORZIONE IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO, ATTUALMENTE COMPOSTA DALLA STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO, PILASTRI, SOLAI, TAMPONATURA ESTERNA, DIVISIONI INTERNE ED INFISSI ESTERNI, DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 250 (DUECENTOCINQUANTA).

2. **NOTA di TRASCRIZIONE** del 08.06.2023 (Allegato n.16) – Presentazione n.1

Reg. Gen. n.3686 – Reg. Part. n.2893

**SEZIONE A - Generalità Dati**

**relativi al titolo:**

Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: 26.05.2023

Numero di Repertorio: 604/2023

Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA** – Cod. Fisc.: 86003080792

Sede: **Vibo Valentia (VV)**

**Dati relativi alla convenzione:**

Specie: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Descrizione: **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Altri dati:**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B e sezione C

Richiedente: **CENTRO SERVIZI IPOCATASTALI di NATALIA RAFFAELE**

Codice Fiscale: 03894290794

Indirizzo: **Via G. D'ALESSANDRA n.21 – Vibo Valentia (VV)**

**Dati riepilogativi:**

Unità Negoziali: **1 -**; Soggetti a Favore: **1**; Soggetti Contro: **2**

**SEZIONE B – Immobili**

**Unità Negoziale n.1**

**Immobile n.1**

Comune: **E836 – Maierato (VV)**

Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana: **Foglio di mappa n.29**

Natura: **A2 – Abitazione di Tipo Civile**

Indirizzo: **Contrada Casalnuovo**

Piano: **1**

Particella **n.399**  
Consistenza **7,5 vani**  
n. Civico **---**

Subalterno **3**

**Immobile n.2**

Comune: **E836 – Maierato (VV)**  
 Catasto: **Fabbricati**  
 Sezione Urbana: **Foglio di mappa n.29**  
 Natura: **F3 – Unità in Corso di Costruzione**  
 Indirizzo: **Contrada Casalnuovo**  
 Piano: **2**

Particella **n.399** Subalterno **5**  
 Consistenza ---  
 n. Civico ---

**Immobile n.3**

Comune: **E836 – Maierato (VV)**  
 Catasto: **Terreni**  
 Foglio di mappa n.29 Particella **n.474**  
 Natura: **T – Terreno**

Subalterno ---  
 Consistenza ---

**Immobile n.4**

Comune: **E836 – Maierato (VV)**  
 Catasto: **Fabbricati**  
 Sezione Urbana: **Foglio di mappa n.29**  
 Natura: **D7 – Fabbricati Costruiti per Esigenze Industriali**  
 Indirizzo: **Contrada Casalnuovo**  
 Piano: **T**

Particella **n.517** Subalterno **1**  
 Consistenza ---  
 n. Civico ---

**SEZIONE C - Soggetti****A Favore****Soggetto n.1**

Denominazione o ragione sociale: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA CALABRIA ULTERIORE – SOCIETA' COOPERATIVA**

Sede: **Crotone (KR)**

Codice Fiscale: **03402920791**

Relativamente all'unità negoziale n.1 --- Per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la quota di 1/1

**Contro****Soggetto n.1**

Cog

Nat

Sess

Relativamente all'unità negoziale n.1 --- Per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la quota di 1/2

**Soggetto n.2**

Cogn

Nata

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n.1 --- Per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la quota di 1/2

**SEZIONE D – Ulteriori Informazioni**

Il presente pignoramento è promosso dalla BCC GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI – S.P.A. con sede in Roma, quale mandataria della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA CALABRIA ULTERIORE – SOCIETA' COOPERATIVA.

**Titoli di provenienza dei beni  
 interessati dall'Atto di Pignoramento Immobiliare**

Il titolo di provenienza dei beni immobili in questione, che hanno consentito di ricostruire la storia degli stessi, nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento di che è causa, è risultato essere il seguente:

**Atto di Compravendita** (Allegato n.10) del **23.12.1991**, Rep. n.17602, Racc. n.8282, redatto dal Notaio **Dott.ssa Sapienza COMERCI**, notaio in Vibo Valentia (VV), iscritto al Collegio

Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia con il quale la Sig.ra

in qualità di **proprietaria VENDE**, al

, che accetta l'acquisto, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà del seguente bene immobile:

- **appezzamento di terreno** agricolo, sito in Maierato alla Località "Grande Valle", censito nel C.T. del Comune di Maierato (VV) al **foglio di mappa n.29, particella n.15.**

#### **Certificato di Destinazione Urbanistica**

Da quanto venuto a conoscenza, lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di **Maierato (VV)** è la "**Variante al Programma di Fabbricazione**". I beni immobili oggetto di procedura ricadono nella zona industriale del Comune di Maierato, pertanto lo strumento urbanistico attuativo che regola tale zona è il "**P.I.P. Piano Insediamenti Produttivi**" (Allegati n.14).

Il C.T.U. in data **08.02.2024**, prot. **n.939** ha depositato all'ufficio protocollo del Comune di **Maierato (VV)**, una istanza (Allegato n.08) con la quale veniva chiesto il rilascio del **Certificato di Destinazione Urbanistica** riguardante i seguenti beni immobili siti in Maierato (VV) Località "Zona Industriale":

- **terreno** indetificato con la **particelle n.474 del foglio di mappa n.29** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV))
- **Fabbricato** indetificato con la **particella n.399/517 del foglio di mappa n.29** (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica**, a firma del **Responsabile del Servizio UTC** del Comune di **Maierato (VV)** nella persona dell'Arch. **Giovanni Chirico**, inviato al C.T.U. (via P.E.C.), reca la data del **21.03.2024** (Allegato n.08).

Dalla sua consultazione è stato possibile verificare quanto segue:

- **particella n.474 - foglio di mappa n.29** (C.T. - Catasto Terreni Comune Maierato(VV)) ricade all'interno della **Zona Territoriale Omogenea "D" "Zona a carattere produttivo"**
- **particella n.399/517 - foglio di mappa n.29** (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Maierato (VV)) ricade all'interno della **Zona Territoriale Omogenea "D" "Zona a carattere produttivo"**

Nella **Zona Omogenea "D" "Zona a carattere produttivo"** secondo l'allegato: "**Quadro Indici Edilizi**" delle N.T.A. del P.I.P.- gli indici urbanistici sono i seguenti:

- Superficie Coperta Max (Sc) ..... 40%
- Altezza max (h) ..... ml 12,00
- Distanze dai Confini Min. (Dc) ..... ml 10,00
- Distanze Edifici Min. (De) ..... ml 10,00 e 1/1 o in aderenza
- Distanze Strade Min. (Ds) ..... ml 10,00

Dovranno essere previsti parcheggi pubblici e privati per come indicato dalle normative vigenti

#### **Disciplina degli Interventi:**

- **Tipi Edilizi da realizzare** - Edifici Industriali

- **Costruzioni Accessorie e Sottotetti** - Sono ammessi costruzioni accessorie per garages, depositi e Magazzini
- **Sistemazione spazi pertinenza** – Le parti permeabili saranno non pavimentate e non dovranno essere inferiori al 10% della superficie fondiaria
- **Prescrizioni Particolari** – Le fasce di verde lungo le strade, facendo parte del lotto, sono gestite dalle singole imprese assegnate

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

#### **Premessa**

In seguito all'incarico conferito dal G.E. del Tribunale di Vibo Valentia (VV) nel **Procedimento Esecutivo n.29/2023 R.G.E.**, il sottoscritto C.T.U. si è subito messo in contatto con il nominato "**Custode**" nella persona dell'Avv. **Antonella DEFINA**, al fine di poter stabilire in comune accordo, la data in cui si sarebbe potuto svolgere il primo accesso ai beni immobili interessati dall'esecuzione immobiliare. Si è quindi stabilito di procedere nella data del **25.01.2025**, alle ore **10,00**.

Il C.T.U. in data **12.01.2024**, ha quindi regolarmente provveduto a comunicare alle parti interessate tramite due P.E.C. e due **Raccomandate A.R.** (Allegato n.03) e precisamente:

1. P.E.C - Avv. [REDACTED] qualità di "**Legale di Fiducia del Creditore**"
2. P.E.C - Custode nella persona dell'Avv. **Antonella DEFINA**
3. **Raccomandata A.R.** [REDACTED]
4. **Raccomandata A.R.** [REDACTED]

la data del **25.01.2024** - ore **10,00**, giorno in cui il C.T.U. unitamente al **Custode** nella persona dell'avv. **Antonella DEFINA**, si sarebbe recato in sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento, siti in **Maierato (VV)**, dando così **inizio alle operazioni peritali** relative al mandato conferitogli.

#### **Sopralluoghi svolti presso i Beni Immobili ubicati in Maierato (VV)**

I sopralluoghi svolti dal C.T.U. presso i beni immobili oggetto di procedura esecutiva, in totale sono stati **3** ed avvenuti nelle seguenti date:

1. **25.gennaio.2024**
2. **31.gennaio.2024**
3. **07.febbraio.2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Primo sopralluogo svolto in data 25.01.2024

In data 25.01.2024, il C.T.U. coadiuvato dall'Arch. Giuseppe Valente, dopo aver regolarmente provveduto ad avvisare le parti interessate, unitamente al Custode ha effettuato il primo sopralluogo presso i beni immobili oggetto di perizia, così come di seguito descritti e siti nel Comune di Maierato (VV), dando così inizio alle operazioni peritali. Erano presenti sul posto, oltre al C.T.U. ed al suo collaboratore: il Custode nella persona dell'Avv. Antonella DEFINA ed il Debitore nella persona del Sig. [REDACTED]

primo bene immobile oggetto di sopralluogo:

- sub n.3 della particella n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV)).

Trattasi di un appartamento con destinazione d'uso "Civile Abitazione", ubicato in Contrada Casalnuovo / Zona Industriale Snc, al Piano Primo di un fabbricato composto da tre livelli di piano; ad esso si accede tramite un vano scala, ubicato sul lato Ovest del fabbricato. Si è provveduto a dar luogo alla documentazione fotografica ed al rilievo metrico degli interni.

secondo bene immobile oggetto di sopralluogo:

- sub n.5 della particella n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

Trattasi di un Locale di Sgombero ubicato al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato sviluppato su tre livelli di piano. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica, in quanto, vista la necessità di dover visionare nella medesima giornata tutti gli altri restanti beni interessati, si è deciso in comune accordo con tutti i presenti, di ritornare in altra data per dar luogo al rilievo metrico dello stesso.

terzo bene immobile oggetto di sopralluogo:

- particella n.474 del foglio di mappa n.29 (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV))

Trattasi di un appezzamento di terreno, recintato con un muro in c.a. su tutti i quattro lati; l'accesso avviene direttamente dalla Strada Provinciale mediante la presenza di due accessi di cui uno carrabile, delimitato da un cancello metallico "scorrevole", ed uno pedonale anch'esso delimitato da un cancello metallico. Su detto appezzamento di terreno vi sono diversi manufatti edilizi e muri in c.a. di contenimento, oltre a carcasse di macchine, pezzi meccanici, pneumatici usurati e materiale di ogni genere. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica.

quarto bene immobile oggetto di sopralluogo:

- sub n.1 della particella n.517 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

Trattasi di un Deposito di Automezzi Pesanti, realizzato con struttura portante in acciaio, muri perimetrali in c.a. e manto di copertura in lamiera grecata. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica.

Al termine del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere il **verbale di sopralluogo n.01** (Allegato n.04). In detto Verbale di Sopralluogo è stato precisato che la data del **prossimo sopralluogo** del C.T.U. verrà concordata telefonicamente direttamente tra il C.T.U. e il Sig. [REDACTED]

Secondo sopralluogo svolto in data 31.01.2024

In data **31.01.2024**, il C.T.U. coadiuvato dall'Arch. **Giuseppe Valente**, come d'accordi telefonici intercorsi tra C.T.U. e il Sig. [REDACTED] **ha effettuato il secondo sopralluogo presso i beni immobili** oggetto di perizia, così come di seguito descritti e siti nel Comune di **Maierato** (VV).

primo bene immobile oggetto di sopralluogo:

- **sub n.5 della particella n.399 del foglio di mappa n.29** (C.E.U. – *Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV)*)

Trattasi di un **Locale di Sgombero** ubicato al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato sviluppato su tre livelli di piano; nell'occasione si è provveduto a dar luogo al rilievo metrico degli interni dello stesso, del vano scala e del portico d'ingresso (ubicato al piano terra, in aderenza al vano scala).

I lavori sono stati poi interrotti alle **ore 13,10**.

Terzo sopralluogo svolto in data 07.02.2024

In data **07.02.2024**, il C.T.U. coadiuvato dall'Arch. **Giuseppe Valente**, come d'accordi telefonici intercorsi tra C.T.U. e il Sig. [REDACTED] **ha effettuato il terzo sopralluogo presso i beni immobili** oggetto di perizia, così come di seguito descritti e siti nel Comune di **Maierato** (VV).

primo bene immobile oggetto di sopralluogo:

- **particella n.474 del foglio di mappa n.29** (C.T. – *Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV)*)

Come già suddetto trattasi di un **appezzamento di terreno** completamente recintato con sovrastanti manufatti edilizi, oltre a materiale di ogni genere. Tra i manufatti rinvenuti vi sono:

- **portico d'ingresso**, con sovrastante veranda annessa al sub n.3 della p.lla n.399 ed al vano scala, realizzato con struttura portante in c.a. e posto sul lato Ovest (in aderenza) del fabbricato identificato con la P.lla n.399.
- **deposito**, realizzato con struttura portante in legno lamellare e manto di copertura in lamieroni coibentati "similcoppo", posto sul lato Ovest (in aderenza) del fabbricato identificato con la P.lla n.399.
- **tettoia aperta**, realizzata con struttura portante in ferro e manto di copertura in lamieroni coibentati "similcoppo"; la struttura della copertura è ancorata ad un muro di c.a. di contenimento.
- **ripostiglio**, realizzato con struttura portante in mattoni forati (in laterizio) e manto di copertura in lamiera grecata "coibentata".

- **muri di contenimento** in C.A..

Nell'occasione si è provveduto a dar luogo ad ulteriore dettagliata documentazione fotografica ed al rilievo metrico di tutti i manufatti edilizi rinvenuti.

**secondo bene immobile oggetto di sopralluogo:**

- **sub n.1 della particella n.517 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))**

Trattasi di un **Deposito di Automezzi Pesanti**, realizzato con struttura portante in acciaio con travi tipo HE, muri perimetrali in c.a. sormontati da blocchi di cemento e manto di copertura in lamiera grecata. In un angolo del deposito vi è un soppalco raggiungibile da una scala in ferro. Detto manufatto è ubicato in aderenza del fabbricato identificato con la particella n.399 e precisamente sul lato del fabbricato posto a Nord. *Si precisa che a detto manufatto è stata attribuita una rendita presunta (ai sensi dell'art.19, comma 1, del D.L. 78/2010) in quanto trattasi di un fabbricato così detto FANTASMA.* Nell'occasione si è provveduto a dar luogo ad ulteriore dettagliata documentazione fotografica ed al rilievo metrico dello stesso.

Nell'occasione era presente sul posto, oltre al C.T.U. ed al suo collaboratore, la

I lavori di sopralluogo si sono conclusi alle ore **11,40**. Il C.T.U. alla fine dei lavori ha provveduto a redigere il **Verbale di Sopralluogo n.2 (Allegato n.05)**.

**Quesito 1): ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno**

L'accesso ai **beni immobili** oggetto di procedura siti in **Maierato (VV)**, come sopra detto, è avvenuto regolarmente, tramite lo svolgimento di **n.3 (tre) distinti sopralluoghi**.

**Quesito 2): Ad identificare 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 altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti**

**Identificazione catastale dei beni oggetto del  
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.29/2023**

I **beni immobili** così come sono stati identificati nel **PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE n.29/2023 R.G.E.**, promosso da:

**“Creditore Procedente”:**

nei confronti dei (**Debitori**):

sono risultati essere identificati con le seguenti particelle:

**1. Sub n.3, Particella n.399 - foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))**  
categoria: **A/2 – Abitazione di Tipo Civile**

- consistenza: **7,5 vani**
- superficie catastale totale: **mq 204**
- superficie catastale totale escluse aree scoperte: **mq 194**

Intestato catastalmente a:

• **Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni**  
*Vedi: Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Elaborato Planimetrico - Planimetria catastale - Visura per Immobile – Elenco Immobili (Allegato n.11)*  
\*\*\*\*\*

**2. Sub n.5, Particella n.399 - foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))**  
categoria: **F/3 – Fabbricato in Corso di Costruzione**

- superficie catastale totale:
- superficie catastale totale escluse aree scoperte:

Intestato catastalmente a:

• **Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni**  
*Vedi: Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Elaborato Planimetrico - Visura per Immobile – Elenco Immobili (Allegato n.11)*  
\*\*\*\*\*

**3. Particella n.474 - foglio di mappa n.29 (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV))**  
**Appezamento di terreno**  
Qualità Classe: **SEMINATIVO 3**  
Ha are ca: **00 65 32**

Intestato catastalmente a:

• **Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni**  
*Vedi: Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile (Allegato n.13)*  
\*\*\*\*\*

**4. Sub n.1, Particella n.517 - foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))**  
categoria: **D/7 – Fabbricato per Attività Industriali**

- superficie catastale totale;
- superficie catastale totale escluse aree scoperte:

Intestato catastalmente a:

• **Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni**  
*Vedi: Stralcio Aerofotogrammetria - Visura per Immobile – Elenco Immobili (Allegato n.12)*

## Confini Catastali

Da quanto potuto verificare tramite le visure catastali telematiche effettuate dal C.T.U., i proprietari delle particelle confinanti con **in.4 beni immobili**, ubicati nel Comune di Maierato (VV), così come indicati negli Estratti di Mappa (Allegati n.11.3, n.13.1), sono risultati essere i seguenti:

1. **Bene immobile** (Appartamento) Sub n.3, particella 399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

Confina:

- **particella n.474** - proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni [redacted] - Codice Fiscale: [redacted]

2. **Bene immobile** (Fabbricato in Corso di Costruzione) Sub n.5, particella 399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

Confina:

- **particella n.474** - proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni: [redacted] - Codice Fiscale: [redacted]

3. **Bene immobile** (terreno) **particella n.474** del foglio di mappa n.29 (C.T. – Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV))

Confina:

- **Strada Provinciale n.5** (dalla quale vi si accede)
- **particella n.200** - proprietà 1/1 - Comune di Maierato (VV) - cod. fisc. 01532380795
- **particella n.371** - proprietà 1/1 - [redacted] (V) - [redacted]
- **Strada Comunale**
- **particella n.8** - proprietà 1/2: Sig. [redacted]  
proprietà 1/2: Sig. [redacted]

4. **Bene immobile** (Fabbricato per Attività Industriali) Sub n.1, **particella 517** del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

Confina:

- **particella n.474** - proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni: Sig. [redacted]
- **particella n.399** - proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni: Sig. [redacted]

## Estremi Atto di Pignoramento

Gli estremi dell'ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE di che trattasi, si possono rilevare dalla seguente Ispezione Ipotecaria:

- **ISPEZIONE IPOTECARIA** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (Allegato n.16 e n.17) riguardanti i nominativi [redacted] per il periodo che va dal 10.aprile.2002 al 19.dicembre.2022

Come si potrà facilmente notare alla voce “Elenco sintetico della formalità” dell’Ispezioni Ipotecarie, sono risultate presenti più formalità di cui una riguarda (in ambedue ispezioni) per l'appunto l'Atto di Pignoramento di che trattasi:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 08.06.2023 – Reg. Part. 2893, Reg. Gen. 3686 (Allegato n.19) Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia – Rep. n.604 del 26.05.2023  
**ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE** di PIGNORAMENTO IMMOBILI

Di seguito si riporta dettagliatamente la sopracitata Nota di Trascrizione (Allegato n.16)

**NOTA di TRASCRIZIONE** del 08.06.2023

Reg. Gen. n.3686 -- Reg. Part. n.2893

-- Presentazione n.1

**SEZIONE A - Generalità Dati**  
relativi al titolo:

Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO** ; Data: 26.05.2023

Numero di Repertorio: 604

Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di Vibo Valentia** -- Cod. Fisc. 860 030 80792

Sede: **Vibo Valentia (VV)**

**Dati relativi alla convenzione:**

Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**

Descrizione: **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Altri dati:**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente: **CENTRO SERVIZI IPOCATASTALI di NATALIA RAFFAELE**

codice fiscale: 03894290794

- indirizzo: **Via G. DALESSANDRIA n.21 - VIBO VALENTIA (VV)**

**Dati riepilogativi:**

Unità Negoziali: 1; Soggetti a Favore: 1; Soggetti Contro: 2

**SEZIONE B - Immobili**

**Unità Negoziale n.1**

**Immobile n.1**

Comune: **E836 - MAIERATO (VV)**

Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana --- Foglio **n.29** -- Particella **n.399** -- Subalterno **3**

Natura: **A2 Abitazione di tipo civile**

Consistenza **7,5**

**Immobile n.2**

Comune: **E836 - MAIERATO (VV)**

Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana --- Foglio **n.29** -- Particella **n.399** -- Subalterno **5**

Natura: **F3 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE** Consistenza --

**Immobile n.3**

Comune: **E836 - MAIERATO (VV)**

Catasto: **Terreni**

Foglio **n.29** -- Particella **n.474** -- Subalterno ---

Natura: **T - Terreno**

Consistenza ---

**Immobile n.4**

Comune: **E836 - MAIERATO (VV)**

Catasto: **Fabbricati**

Sezione Urbana --- Foglio **n.29** -- Particella **n.517** -- Subalterno **1**

Natura: **D7 FABBRICATI COSTRUITI PER**

**ESIGENZE INDUSTRIALI**

Consistenza -

**SEZIONE C - Soggetti**

**A Favore**

Soggetto n.1 Denominazione o Ragione Sociale: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA CALABRIA ULTERIORE - SOCIETA' COOPERATIVA**

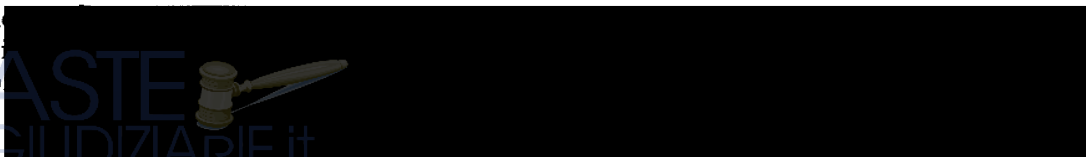
Sede: **CROTONE (KR)** -- Cod. fisc. 03402920791

Relativamente all'unità negoziale n.1 --- Per il diritto di **PROPRIETA** --- per la quota di 1/1

**Contro**

**Soggetto n.1**

Cognome  
Nato  
Sesso



- Relativamente all'unità negoziale n.1 --- Per il diritto di **PROPRIETA'** ---- per la quota di 1/2  
Soggetto n.2

Cogn

Nata

Sesso: F

a:

Codice Fiscale:

Nome

- Relativamente all'unità negoziale n.1 --- Per il diritto di **PROPRIETA'** ---- per la quota di 1/2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Quote di proprietà dei beni immobili interessati dal pignoramento  
e diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)**

I nominativi dei soggetti contro sono risultati essere i seguenti:

**Soggetti contro:**

La quota di proprietà dei beni interessati è risultata essere la seguente:

**relativamente ai beni:**

- Subalterno n.3, P.lla n.399 Foglio n.29 del C.E.U. del Comune di **Maierato (VV)**, Categoria A/2 (Abitazione di tipo Civile) Indirizzo: Contrada Casalnuovo / Zona Industriale
  - Subalterno n.5, P.lla n.399 Foglio n.29 del C.E.U. del Comune di **Maierato (VV)**, Categoria F/3 (Unità in Corso di Costruzione) Indirizzo: Contrada Casalnuovo / Zona Industriale
  - P.lla n.474, Foglio n.29 del C.T. del Comune di **Maierato (VV)**
  - Subalterno n.1, P.lla n.517 Foglio n.29 del C.E.U. del Comune di **Maierato (VV)**, Categoria D/7 (Fabbricati Costruiti per Esigenze Industriali) Indirizzo: Contrada Casalnuovo / Zona Industriale
- diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2**

2)

Nat

Indirizzo: [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]

La quota di proprietà dei beni interessati è risultata essere la seguente:

**relativamente ai beni:**

- Subalterno n.3, P.lla n.399 Foglio n.29 del C.E.U. del Comune di **Maierato (VV)**, Categoria A/2 (Abitazione di tipo Civile) Indirizzo: Contrada Casalnuovo / Zona Industriale
  - Subalterno n.5, P.lla n.399 Foglio n.29 del C.E.U. del Comune di **Maierato (VV)**, Categoria F/3 (Unità in Corso di Costruzione) Indirizzo: Contrada Casalnuovo / Zona Industriale
  - P.lla n.474, Foglio n.29 del C.T. del Comune di **Maierato (VV)**
  - Subalterno n.1, P.lla n.517 Foglio n.29 del C.E.U. del Comune di **Maierato (VV)**, Categoria D/7 (Fabbricati Costruiti per Esigenze Industriali) Indirizzo: Contrada Casalnuovo / Zona Industriale
- diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2**

**Estremi degli atti di provenienza dei beni  
interessati dal Pignoramento Immobiliare**

Il titolo di provenienza dei beni immobili in questione, che hanno consentito di ricostruire la storia degli stessi, nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento di che è causa, è risultato essere il seguente:

1. **Atto di Compravendita** (Allegato n.10) del 23.dicembre.1991, Rep. n.17602, Racc. n.8282, redatto dalla Dott.ssa Sapienza **COMERCI**, notaio in Vibo Valentia (VV), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, con il quale, la [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di proprietaria, ha Venduto, al [REDACTED]

[REDACTED], che ha accettato l'acquisto, **IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI**, la piena proprietà del seguente bene immobile:

- **Appezzamento di Terreno**, sito nel Comune di **Maierato (VV)** Località "Grande Valle" Censito al Catasto Terreni al **Foglio di Mappa n.29** con la **Particella n.15**.

Si precisa che su parte del suddetto appezzamento di terreno sono stati edificati i beni oggetto di procedura. Detto documento è consegnato in copia al C.T.U. dal "Debitore" nella persona del Sig. [REDACTED]

**Quesito 3: A fornire una sommaria descrizione dei beni previo necessario accesso**

Trattasi di un lotto di terreno ubicato nella zona industriale del Comune di Maierato (VV) identificato con la **p.lla n.15 del foglio di mappa n.29**, avente una superficie di **mq 7.290,00** con un andamento quasi pianeggiante; al suo interno sono stati edificati vari manufatti edilizi come di seguito meglio specificato, per una superficie complessiva coperta di **mq 758,00**. Ne consegue che l'area libera di cui alla odierna **p.lla n.474 del foglio di mappa n.29** è pari a **mq 6.532,00**.

Al suo interno si accede direttamente dall'adiacente Strada Provinciale n.5 attraverso la presenza di due cancelli "metallici" di cui uno carrabile ed uno pedonale; tutto il perimetro del lotto è recintato con un muro in c.a. sormontato su alcuni lati da una inferriata metallica.

Secondo i dettami dello strumento urbanistico **attualmente** vigente sul territorio del comune di Maierato (VV), **Variante Parziale al P. di F.** (Piano di Fabbricazione) del **P.I.P.** (Piano Insediamenti Produttivi) - vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n.08)** e **stralcio del P.I.P. (Allegato n.14)**, l'area interessata ricade per intero nella **Z.T.O.** (Zona Territoriale Omogenea) "**D**" **Zona a Carattere Produttivo**.

Al fine di essere il più chiaro possibile, è stato reputato opportuno identificare ciascuno dei fabbricati rinvenuti al suo interno con delle lettere dell'alfabeto.

Pertanto:

con la lettera "A"

è stato identificato il fabbricato con struttura in c.a. sviluppato su tre livelli di piano, quali: piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto con copertura a più falde.

Al suo interno si accede per mezzo del vano scala ubicato sul lato Sud/Ovest del fabbricato. Al piano terra vi è un magazzino identificato con il sub n.1 e gli uffici identificati con il sub n.2; al piano primo vi è un **appartamento** con annesso magazzino identificati con il **sub n.3** ed al piano secondo vi è un'unità immobiliare in corso di costruzione ed un ambiente a sé stante utilizzato come **studio/archivio**, identificati ambedue sull'elaborato planimetrico con il **sub n.5**. Si precisa che le due unità immobiliari ubicate al piano terra del fabbricato (catastralmente identificati con i sub n.1 e n.2) non fanno parte della procedura esecutiva di che trattasi.

**Sommaria descrizione APPARTAMENTO**

**sub n.3 della particella n.399**

**- foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune di Maierato (VV))**

L'**appartamento** posto al piano primo, al momento dello svolgimento del sopralluogo, è risultato essere completamente arredato ed utilizzato [REDACTED] Ha

una superficie lorda di **mq 184,35** più **mq 21,85** di balconi e **mq 40,35** di veranda; la sua altezza interna netta è di **ml 2,90**. Sullo stesso livello di piano vi è annesso all'appartamento un **magazzino** con accesso dal vano scala, della superficie lorda complessiva di **mq 49,80** ed altezza

interna netta di **ml 3,20**, composto da più vani.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono e può essere utilizzato ai fini preposti.

I materiali utilizzati sono: pavimentazione in gres porcellanato; rivestimento della cucina e dei bagni effettuato con piastrelle specifiche per dette funzioni; gli infissi esterni in alluminio preverniciato "effetto legno" "con doppio vetro" e la parte oscurante è costituita da persiane in alluminio preverniciato; le porte interne sono in legno "massello"; tutte le pareti ed i soffitti dei vari ambienti sono stati tinteggiati in vari colori con idonea pittura; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. La produzione di acqua calda ad uso sanitario ed il riscaldamento dell'unità immobiliare (elementi radianti in alluminio preverniciato), avviene tramite la presenza di caldaia autonoma alimentata a Gpl.

Il **magazzino** annesso è composto dai seguenti ambienti: disimpegno; ripostiglio e magazzino. Anche il suo stato di conservazione è buono e può essere utilizzato ai fini preposti. I materiali utilizzati sono: pavimentazione in gres porcellanato; gli infissi esterni in alluminio preverniciato; le porte interne sono di diverso materiale, di cui due in alluminio ed una del tipo "blindato"; tutte le pareti ed i soffitti dei vari ambienti sono stati tinteggiati con idonea pittura; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa **Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.24 e n.25).

### **Sommatoria descrizione UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE**

1. sub n.5 della particella n.399  
- foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune di Maierato (VV))

L'unità in corso di costruzione è ubicata al piano secondo "sottotetto"; al momento dello svolgimento del sopralluogo è risultata essere ancora in parte allo stato rustico ed in parte quasi finita. Viene utilizzata in parte come archivio e ed in parte come locale di sgombero

Si sviluppa su di un unico livello di piano ed ha una superficie lorda di mq 169,90 più mq 6,30 di balconi; la sua altezza interna netta varia da un minimo di **ml 0,97** ad un massimo di **ml 2,60**. Sullo stesso livello di piano vi è annesso un ambiente destinato a **studio/archivio**, della superficie lorda complessiva di **mq 34,60** più **mq 7,40** di balcone; la sua altezza interna netta variabile da un minimo di **ml 2,10** ad un massimo di **ml 3,00**.

L'interno dell'unità in corso di costruzione, è risultato essere composto dai seguenti ambienti: locale di sgombero a); locale di sgombero b) "utilizzato attualmente come archivio, ed ancora allo stato rustico"; locale di sgombero c); locale di sgombero d); locale di sgombero e); bagno.

I materiali utilizzati sono: pavimentazione in gres porcellanato; rivestimento del bagno effettuato con piastrelle specifiche per dette funzioni; gli infissi esterni (posti nei lucernai) in alluminio

preverniciato "a doppio vetro"; le porte interne sono in legno "del tipo tamburato"; tutte le pareti ed i soffitti dei vari ambienti sono stati intonacati al civile ad eccezione di un solo ambiente che è ancora allo stato rustico; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Per quanto concerne la produzione di acqua calda ad uso sanitario ed il riscaldamento dell'unità immobiliare, sono stati predisposti i relativi impianti.

L'ambiente destinato a **studio/archivio**, con accesso dal vano scala, annesso alla suddetta **unità in corso di costruzione**, è composto da più vani; l'interno è risultato essere composto dai seguenti ambienti: ingresso; Wc; studio/archivio con annesso balcone. Il suo stato di conservazione è buono e può essere utilizzato ai fini preposti. I materiali utilizzati sono: pavimentazione in gres porcellanato; soffitto con struttura portante in legno lamellare e tavolato in legno "tinteggiato"; gli infissi esterni in alluminio preverniciato "a doppio vetro"; le porte interne sono in legno "del tipo tamburato"; tutte le pareti dei vari ambienti sono stati tinteggiati con idonea pittura; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Per quanto concerne la produzione di acqua calda ad uso sanitario ed il riscaldamento dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati predisposti i relativi impianti.

Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa **Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.24 e n.25).

con la lettera "B" - Sommatoria descrizione

è stato identificato il **fabbricato costruito per esigenze industriali** individuato nel C.E.U. del Comune di Maierato (VV) con la **particella n.517, Sub n.1 del foglio di mappa n.29**.

Da quanto potuto constatare dalla documentazione pervenuta in possesso del C.T.U. nonché da quanto verificato direttamente in loco in fase di sopralluogo, trattasi di un manufatto utilizzato come deposito di automezzi pesanti. Si sviluppa su di un unico livello di piano - piano terra - ad eccezione di una piccola porzione dove vi è una parte soppalcata; ha una superficie lorda di **mq 371,60** con altezza interna netta variabile da un minimo di **ml 4,50** ad un massimo di **ml 6,00**. Il soppalco ha una superficie lorda di **mq 45,00** con altezza interna netta media variabile da un minimo di **ml 2,05** ad un massimo di **ml 2,30**. L'interno dell'**unità immobiliare** è risultato essere composto da un unico ambiente oltre la parte soppalcata.

Detto manufatto è stato edificato in aderenza (sul lato Nord/Ovest) del fabbricato identificato con la p.lla n.399 (identificato con la lettera "A"). La sua struttura portante è in acciaio con travi tipo "HE" e tetto di copertura a due falde, realizzato in lamieroni poggiati su travi IPE; i muri perimetrali, su due lati sono stati realizzati in c.a. sormontati da blocchi di cemento e sul lato da cui si accede solo da blocchi in cemento; il pavimento è in battuto di cemento; l'impianto elettrico è del tipo a vista. Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa

**Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.24 e n.25).

con la lettera "C" - **Sommatoria descrizione**

è stato identificato il **portico d'ingresso** con sovrastante veranda annessa al sub n.3 della p.lla n.399 ed al vano scala, realizzato con struttura portante in c.a. e posto sul lato Ovest (in aderenza) del fabbricato identificato con la P.lla n.399; ha una superficie lorda di **mq 26,60** con altezza interna netta di **ml 3,0**. I materiali utilizzati sono: pavimentazione in Klinker; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa **Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.24 e n.25).

con la lettera "D" - **Sommatoria descrizione**

è stato identificato il **deposito** realizzato con struttura portante in legno lamellare e manto di copertura in lamieroni coibentati "similcoppo", posto sul lato Ovest (in aderenza) del fabbricato identificato con la P.lla n.399; ha una superficie lorda di **mq 41,30** con altezza interna netta variabile da un minimo di **ml 4,10** ad un massimo di **ml 4,95**. I materiali utilizzati sono: pavimentazione in battuto di cemento; soffitto con struttura portante in legno lamellare e tavolato in legno "tinteggiato"; la porta d'ingresso è metallica "tipo basculante"; due dei muri perimetrali sono in c.a. allo stato grezzo, un altro muro perimetrale è rappresentato dall'adiacente muro appartenente al fabbricato identificato con la lettera "A" intonacato allo stato grezzo ed infine la parete sul lato dal quale vi si accede, in tavolato "perlinato"; l'impianto elettrico è del tipo a vista. Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa **Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.24 e n.25).

con la lettera "E" - **Sommatoria descrizione**

è stata identificata la **tettoia aperta**, realizzata con struttura portante in ferro e manto di copertura in lamieroni coibentati "similcoppo". La struttura della copertura è ancorata ad un muro di c.a. di contenimento "allo stato grezzo"; detta tettoia è delimitata soltanto da due lati. Ha una superficie lorda di **mq 35,85** con altezza interna netta variabile da un minimo di **ml 3,10** ad un massimo di **ml 4,20**. I materiali utilizzati sono: parete realizzata in pannelli di lamiera coibentata; pavimentazione in battuto di cemento.

Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa **Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.24 e n.25).

con la lettera "F" - **Sommatoria descrizione**

è stato identificato il **ripostiglio**, realizzato con struttura portante in mattoni forati (in laterizio) e manto di copertura in lamiera grecata "coibentata". Ha una superficie lorda di **mq 3,00** con altezza

interna netta media di ml 1,90. I materiali utilizzati sono: porta d'ingresso metallica; pareti in mattoni di laterizio allo stato grezzo; pavimentazione in battuto di cemento.  
Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa **Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.24 e n.25).

con la lettera "G" - **Sommatoria descrizione**

sono stati identificati i **muri di contenimento**, realizzati con struttura in C.A..

Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa **Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.24 e n.25).

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

Durante lo svolgimento del sopralluogo datato 25.01.2024 - vedi Verbale di Sopralluogo n.01 redatto dal sottoscritto C.T.U. (Allegato n.04), [redacted] a riferito che attualmente tutte le unità immobiliari rinvenute vengono utilizzate dalla sua famiglia, composta oltre al dichiarante dalla moglie [redacted] da [redacted].

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

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

**Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni**

Come già relazionato in precedenza relativamente a tutte le **due formalità** che interessano a vario

modo i **n.4 Beni Immobili interessati dalla procedura** (sub n.3, sub n.5, della particella n.399, sub n.1 della particella n.517 e particella n.474 del foglio di mappa n.29), ne è stata prevista la loro cancellazione con l'indicazione dei relativi costi per ciascuna di esse.

Pertanto da quanto potuto verificare, non vi dovrebbero essere altre formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico degli acquirenti.

#### **Vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Da quanto si è avuto modo di verificare e vista inoltre la natura dei beni, non vi sono **oneri di natura condominiale gravanti sui beni immobili** che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, i beni immobili di che trattasi **non sono interessati da atti di asservimento urbanistici**.

Per quanto concerne **eventuali limiti all'edificabilità** si rimanda a quanto indicato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica** (Allegato n.08) rilasciato al C.T.U. a firma del **Responsabile del Servizio UTC** del Comune di Maierato (VV) su precedente richiesta dello stesso.

Eventuali ulteriori dettagli potranno essere assunti dalla consultazione dello **stralcio dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Maierato (VV)** (Allegati n.12.a, n.12.b, n.12.c).

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

Da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza e vista inoltre la natura dei **n.4 Beni Immobili**, è risultato che questi **non sono interessati da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale**.

#### **Altri pesi o limitazioni d'uso**

Da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, relativamente ai **n.4 Beni Immobili**, sugli stessi non vi sono **pesi o limitazioni d'uso** di ogni genere.

#### **Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici**

Da quanto il C.T.U. ha avuto modo di venirne a conoscenza, detti **n.4 Beni Immobili**, **non sono risultati essere interessati né da vincoli storici, né da vincoli culturali o archeologici**.

#### **Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici**

Da quanto il C.T.U. ha avuto modo di venirne a conoscenza, detti **n.4 Beni Immobili**, **non sono risultati essere interessati né da diritti demaniali, né da usi civici**.

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

Relativamente ai **beni immobili oggetto di procedura** ubicati tutti in **Maierato (VV)** al fine di abbracciare il periodo ante ventennio, son state eseguite due **Ispezioni Ipotecarie** (Allegati n.16 e n.17) qui di seguito indicate:

a) **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (Allegato n.18)** riguardante il nominativo [REDACTED] per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **19.marzo.2024**

b) **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (Allegato n.19)** riguardante il nominativo [REDACTED], per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **19.marzo.2024**

Dalla loro consultazione, è stato possibile riscontrare che, alla voce **“Elenco sintetico delle formalità”** di ambedue ispezioni sono risultate **n.2 formalità** da tenere in considerazione che sono le seguenti:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del **10.07.2017** – Reg. Part. 343, Reg. Gen. 3591

Pubblico Ufficiale **MICELI Armanda Ilaria** – Rep. n.11896/6316 del 06.07.2017

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE a GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

**Immobili siti in Maierato (VV)**

**SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA**

Nota disponibile in formato elettronico

2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del **08.06.2023** – Reg. Part. 2893, Reg. Gen. 3686

Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA** – Rep. n.604 del 26.05.2023

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Immobili siti in Maierato (VV)**

Ne consegue che le suddette **n.2 formalità, costituiscono n.2 formalità gravanti sui beni**, che pertanto **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita**, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Il **costo** che dovrà essere affrontato per la **cancellazione** della **formalità “Iscrizione” del 10.07.2017** – Reg. Part. 343, Reg. Gen. 3591, da quanto il C.T.U. avuto modo di venire a conoscenza da personale impiegato all'interno dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (VV), salvo ulteriori particolari situazioni, è risultato essere il seguente:

Tassa ipotecaria ..... **€ 35,00** (diconsi Euro TrentaCinque e Zero Centesimi).

I **costi** che dovranno essere affrontati per la **cancellazione** della **formalità “Trascrizione” del 08.06.2023** – Reg. Part. 2893, Reg. Gen. 3686 da quanto il C.T.U. avuto modo di venire a conoscenza da personale impiegato all'interno dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (VV), salvo ulteriori particolari situazioni, sono risultati essere i seguenti:

Imposta ipotecaria ..... **€ 200,00**

Imposta di Bollo ..... **€ 59,00**

Tassa Ipotecaria ..... **€ 35,00**

per un totale complessivo di € 294,00

(€ 200 + € 59,00 + € 35,00) = € 294,00 (diconsi Euro DueCentoNovantaQuattro e Zero Centesimi).

Ne consegue che il costo complessivo riguardate tutte le cancellazioni delle **n.2** formalità sopra evidenziate ammonta ad € 329,00 (diconsi Euro TrecentoVentiNove e Zero Centesimi)

ovvero: (€ 35,00 + € 294,00) = € 329,00



**Quesito 7 : A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, 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 e 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.**

**Regolarità Edilizia ed Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità:**

**BENI IMMOBILI, siti in Maierato (VV),**

**Sub n.3 e n.5 – p.lla n.399 del foglio mappa n.29 - C.E.U. Maierato (VV)**

**APPARTAMENTO + UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**

(all'interno del fabbricato di cui alla lettera "A")

**particella n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Maierato (VV))**

**sub n.3 - Categoria: A/2 – Abitazione di tipo civile**

**sub n.5 - Categoria: F/3 – Unità in corso di costruzione**

**Vedi: Estratto di Mappa - Visure per Immobili – Elenco Immobili - Elaborato Planimetrico - Planimetria Catastale (Allegato n.11)**

Trattasi di un appartamento per civile abitazione e di un'unità immobiliare in corso di costruzione, ubicati all'interno del fabbricato (in precedenza identificato con la lettera A), sviluppato su più livelli di piano - piano terra, piano primo e piano secondo "sottotetto". Ai vari livelli di piano si accede attraverso un vano scala, posto sul lato Sud/Ovest del fabbricato.

- L'appartamento ubicato al piano primo, si sviluppa su un unico livello di piano. Ha una superficie lorda di mq 184,35 più mq 21,85 di balconi e mq 40,35 di veranda; la sua altezza interna netta è di ml 2,90. Sullo stesso livello di piano vi è annesso un magazzino (con accesso dallo stesso vano scala), della superficie lorda complessiva di mq 49,80 ed altezza interna netta di ml 3,20, composto da più vani.



- L'unità immobiliare in corso di costruzione è ubicata al piano secondo "sottotetto e si sviluppa su un unico livello di piano. Ha una superficie lorda di mq 169,90 più mq 6,30 di balconi; la sua altezza interna netta varia, da un minimo di ml 0,97 ad un massimo di ml 2,60. Sullo stesso livello di piano vi è annesso un ambiente destinato a studio/archivio, della superficie lorda complessiva di mq 34,60 più mq 7,40 di balcone; la sua altezza interna netta variabile da un minimo di ml 2,10 ad un massimo di ml 3,00.

Il C.T.U. in data 05.02.2024 ha trasmesso tramite P.E.C. al Comune di Maierato (VV), una istanza (Allegato n.07) con la quale veniva chiesto di poter prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnica inerente i titoli abilitativi conseguiti riguardante l'immobile identificato catastalmente con il sub n.3 e sub.n.5 della particella n.399, foglio di mappa n.29. Successivamente in data 12.03.2024, si è recato presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune medesimo per prendere visione delle pratiche edilizie di cui alla richiesta. Nell'occasione è stata reperita la seguente documentazione:

01. Richiesta Concessione in Sanatoria del 15.11.1994 Prot. n.3680, trasmessa dal [redacted] relativa al "Fabbricato in cemento armato per uffici, magazzini e civile abitazione, per la conduzione dell'azienda di calcestruzzi" (Allegato n.18.1);
02. Richiesta Concessione del 15.11.1994 Prot. n.3680, trasmessa dal Sig. [redacted] relativa "all'impianto di calcestruzzo – cambio destinazione uso suolo (da agricolo ad artigianale)";
03. Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003, rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Maierato (VV) nella persona del Geom. Aldo Cinquegrana, al [redacted] per gli abusi relativi ad un "fabbricato per civile abitazione magazzini ed uffici sito in Maierato Loc.tà Casalnuovo identificato nel C.T. al foglio n.29 particella n.15";
04. Relazione Tecnica a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003;
05. Elaborati Grafici a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003;
06. Relazione Stato Attuale con Fotografie a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003;
07. Perizia Giurata a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003;
08. Certificato di Idoneità Statica a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003;
09. Certificato Di Agibilità "dei locali ubicati in Maierato (VV) in Località Casalnuovo, composti da un piano terra adibito a magazzini ed uffici ed un primo piano adibito a civile abitazione identificato catastalmente al foglio di mappa n.29, p.lla n.399 Subb. 1,2,3 e 4";
10. Domanda di Permesso di Costruire dello 01.07.2004 Prot. n.3076, trasmessa dal [redacted] relativa alla "VARIANTE Costruzione Tetto di Copertura in C.A. e Scala Autonoma in C.A.";
11. Permesso di Costruire Variante n.1 Prot. n.3973 del 19.09.2006 (Permesso di Costruire originario n.108 del 30/01/2004 – deposito Genio Civile (VV) prot. n.226 – prat. n.43 del 27/01/2004), rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Maierato (VV) nella persona del Geom. Aldo Cinquegrana, al [redacted] per i lavori relativi alla "Variante Costruzione Tetto di Copertura in C.A. e Scala Autonoma";
12. Attestazione di Deposito Progetto Prat. n.040043 Prot.n.2440 del 14.07.2004 (VV) Comune di Maierato (VV), Ditta [redacted] Lavori di: "Variante al progetto prat. n.43 del 27/01/2004 per la costruzione di un tetto di copertura e realizzazione scala esterna in c.a. Loc.tà Casalnuovo";
13. Relazione Tecnica a corredo del Permesso di Costruire Variante n.1 Prot. n.3973 del 19.09.2006;
14. Elaborati Grafici a corredo del Permesso di Costruire Variante n.1 Prot. n.3973 del 19.09.2006.

Alla luce di ciò è stato possibile riscontrare che, la costruzione del fabbricato all'interno del quale vi

sono le due unità immobiliari di che trattasi, è avvenuta senza nessun titolo abilitativo.

Successivamente, per regolarizzare il piano terra e il piano primo, è stata presentata una domanda di condono. Ha quindi fatto seguito il rilascio da parte del Responsabile del Servizio del Comune di Maierato (VV) nella persona del **Geom. Aldo CINQUEGRANA**, della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.01/2003 del 12/06/2003** (Allegato n.18.3).

Successivamente il piano secondo "sottotetto" ed il vano scala, sono stati realizzati in forza del **Permesso di Costruire n.108 del 30/01/2004** e della successiva **Variante n.1 al Permesso di Costruire Prot. n.3973 del 19.09.2006** (Allegato n.19.2)..

Dal raffronto fra gli elaborati grafici di rilievo redatti dal C.T.U. (Allegato n.20 .3) con gli elaborati grafici di progetto allegati alla suddetta variante n.1 (Allegato n.19.5), è emerso che vi sono delle difformità rispetto a quanto assentito. Queste sostanzialmente potrebbero essere oggetto di futura sanatoria edilizia.

Dette difformità in linee generali consistono in:

1. il vano scala in progetto era previsto aperto mentre in realtà è risultato chiuso, inoltre è stato realizzato un portico di accesso al vano scala non previsto in progetto
2. al piano primo è stata realizzata una veranda (non prevista in progetto) annessa all'appartamento ed al vano scala;
3. difformità nell'appartamento, quali: realizzazione in una camera da letto di una finestra su una parete esterna diversa da quella in progetto; in un'altra camera da letto non è stata realizzata una finestra prevista in progetto
4. difformità nel magazzino ubicato al piano primo, annesso all'appartamento, quali: 1) delimitazione della veranda coperta dal vano scala, mediante la realizzazione di una vetrata scorrevole in alluminio; 2) realizzazione di un disimpegno che conduce ad un ripostiglio ed al magazzino; 3) realizzazione di un ampliamento di superficie tra il magazzino ed il vano scala
5. divisione in più ambienti del piano secondo "sottotetto" e realizzazione di due balconcini non previsti in progetto;
6. realizzazione in totale difformità rispetto al progetto assentito, di un ambiente destinato a studio, in quanto in progetto era stata prevista una copertura con struttura in legno ad un'unica falda; tale falda doveva partire da zero (rispetto al solaio) e finire ad un'altezza di ml 1,70 sul lato opposto.

Il **Certificato di Agibilità Prot. n.4982 del 15.12.2005**, pervenuto in possesso del C.T.U. a seguito di sua precedente richiesta, è stato rilasciato a suo tempo al [REDACTED] a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Maierato (VV) nella persona del **Geom. Aldo CINQUEGRANA**; questo riguardava le unità immobiliari identificate catastalmente con i **Sub n.1, n.2 n.3 e n.4. della P.Illa n.399 del Foglio di Mappa n.29.**

**Regolarità Edilizia ed Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità:**  
**BENE IMMOBILE, sito in Maierato (VV),**  
**Sub n.1– p.lla n.517 del foglio mappa n.29 - C.E.U. Maierato (VV)**

**FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE INDUSTRIALI**

(fabbricato di cui alla lettera B)

**particella n.517 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Maierato (VV))**

**sub n.1 - Categoria: D/7 – Fabbricato Costruito Per Esigenze Industriali**

Vedi: *Estratto di Mappa - Visure per Immobili – Elenco Immobili* (Allegato n.12)

Trattasi di un **fabbricato costruito per esigenze industriali**, sviluppato su di un solo livello di piano - piano terra – oltre una piccola porzione dove vi è una parte soppalcata. Ha una superficie lorda di **mq 371,60** con altezza interna netta variabile, da un minimo di **ml 4,50** ad un massimo di **ml 6,00**; il soppalco ha una superficie lorda di **mq 45,00** con altezza interna netta media variabile, da un minimo di **ml 2,05** ad un massimo di **ml 2,30**. Il manufatto è stato edificato in aderenza (sul lato Nord/Ovest) del fabbricato identificato con la p.lla n.399. La sua struttura portante è in acciaio con travi tipo “HE” e tetto di copertura a due falde, realizzato in lamieroni poggiati su travi IPE; i muri perimetrali, su due lati sono stati realizzati in c.a. sormontati da blocchi di cemento e sul lato da cui si accede da blocchi anch’essi in cemento; il pavimento è in battuto di cemento.

Il C.T.U. in data **05.02.2024** ha trasmesso tramite P.E.C. al Comune di **Maierato (VV)**, una istanza (Allegato n.07) con la quale veniva chiesto di **poter prendere visione ed estrarre copia** della documentazione tecnica inerente i titoli abilitativi conseguiti e riguardanti l’immobile identificato catastalmente con il **sub n.1** della **particella n.517, foglio di mappa n.29**. Successivamente in data **12.03.2024**, si è recato presso l’Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di **Maierato (VV)** per prendere visione ed estrarre copia, della documentazione tecnica inerente detto immobile. Nell’occasione è stata reperita la seguente documentazione:

01. **Richiesta di Concessione in Sanatoria del 13.02.2006 Prot. n.603**, trasmessa dal [REDACTED] [REDACTED] relativa alla **“Costruzione di un Fabbricato per Deposito”** (Allegato n.22.1);
02. **Relazione Tecnica** a corredo della **Richiesta di Concessione in Sanatoria del 13.02.2006 Prot. n.603**, redatta e firmata dall’Arch. **Elisa FILARDO** (Allegato n.22.2);
03. **Documento relazionale** avente come titolo **“Concessione in Sanatoria** a corredo della **Richiesta di Concessione in Sanatoria del 13.02.2006 Prot. n.603**, redatto e firmato dall’Arch. **Elisa FILARDO** (Allegato n.22.3).

In data **21.03.2024**, il **Responsabile dell’Area Urbanistica-Edilizia** del Comune di **Maierato (VV)** nella persona dell’Arch. **Giovanni CHIRICO**, ha trasmesso via P.E.C. al C.T.U. un **ATTESTAZIONE** (Allegato n.15) la quale cita quanto segue: *“...Che relativamente all’immobile identificato in catasto al foglio di mappa n.29, particella n.517 sub 1 agli atti di quest’ufficio è stata rinvenuta richiesta di concessione edilizia in sanatoria Prot. n.603 del 13.02.2006 per la costruzione di un fabbricato per deposito con relativi elaborati grafici a firma del tecnico Arch. Elisa Filardo, ma non risulta il rilascio di alcun titolo abilitativo inerente all’immobile sopra indicato ...”*.

Pertanto, alla luce di quanto sopra attestato dal **Responsabile dell'Area Urbanistica-Edilizia** del Comune di **Maierato (VV)** nella persona dell'**Arch. Giovanni CHIRICO**, si può tranquillamente affermare che lo stesso **è stato costruito senza nessun titolo abilitativo**. Infine da quanto il C.T.U. ha avuto modo di verificare, vi potrebbero sussistere le condizioni per dar luogo ad una **ipotetica futura sanatoria edilizia**.

### **Conclusioni**

Per l'ottenimento dell'eventuale unico assenso edilizio in sanatoria, che consentirà di ottenere la **regolarità urbanistico-edilizia di tutte le difformità riscontrate, sostanziali e non, che hanno interessato tutti i manufatti rinvenuti all'interno del terreno interessato dalla consulenza**, sarà necessario affrontare delle **spese vive**, comprese quelle tecniche, che orientativamente potrebbero aggirarsi intorno a circa **€ 40.000,00** (diconsi Euro QuarantaMila/00).

Naturalmente oltre alle suddette spese (che potremo definire tecnico-amministrative) sono anche da aggiungere e quindi da tenere in considerazione, quelle future che riguarderanno gli **adeguamenti strutturali** di tutti i distinti manufatti edilizi o di parti di essi, che in questa fase di lavoro è impossibile valutare.

### **Documentazioni Catastali e loro regolarità, inerenti i BENI IMMOBILI siti in Maierato (VV),**

**Sub n.3 e n.5 - particella n.399 - foglio mappa n.29 - C.E.U. Maierato (VV)**

#### **BENE IMMOBILE Subalterno n.3**

Trattasi di un **appartamento per civile abitazione** con annesso **magazzino** ubicato al piano primo di un fabbricato con struttura in cemento armato. Detto immobile è risultato essere regolarmente accatastato – vedi **Estratto di Mappa - Visure per Immobili - Elaborato Planimetrico - Planimetria Catastale (Allegato n.11)**.

Dal raffronto tra la planimetria catastale (**Allegato n.11.5**) e l'**elaborato grafico di rilievo** redatto dal C.T.U. (**Allegato n.24.3**) sono state rinvenute le seguenti difformità:

1. nella camera da letto a) la posizione indicata della finestra è diversa;
2. nella camera da letto c) vi è rappresentata la presenza di una finestra che in realtà non esiste;
3. diversa rappresentazione del vano scala
4. mancata rappresentazione della veranda annessa alla cucina/pranzo e al vano scala;
5. diversa rappresentazione del magazzino annesso all'appartamento: nella planimetria catastale il magazzino è costituito da un unico ambiente mentre nell'elaborato grafico di rilievo vi sono più ambienti.

#### **BENE IMMOBILE Subalterno n.5**

Trattasi di un'**unità in corso di costruzione** con annesso **studio**, ubicato al piano secondo "sottotetto" di un fabbricato con struttura in cemento armato. Detto immobile è sprovvisto di

planimetria catastale in quanto risulta ancora in corso di costruzione – vedi **Estratto di Mappa - Visure per Immobili - Elaborato Planimetrico – Elenco Immobili (Allegato n.12)**.

L'unità in corso di costruzione, destinata a locale di sgombero e l'annesso vano destinato a studio, non sono stati ancora accatastati.

**Documentazioni Catastali e loro regolarità, inerenti il  
BENE IMMOBILE sito in Maierato (VV),  
Sub n.1 - particella n.517 - foglio mappa n.29 - C.E.U. Maierato (VV)**

Trattasi di un **fabbricato costruito per esigenze industriali**, sviluppato su di un unico livello di piano - piano terra - ad eccezione di una piccola porzione di fabbricato dove vi è una parte soppalcata. E' stato edificato in aderenza (sul lato Nord/Ovest) del fabbricato identificato con la p.lla n.399. *Si precisa che a detto manufatto è stata attribuita una rendita presunta (ai sensi dell'art.19, comma 1, del D.L. 78/2010) in quanto trattasi di un fabbricato così detto FANTASMA; è sprovvisto di planimetria catastale e l'estratto di mappa non risulta aggiornato.*

– vedi **Visure per Immobile – Elenco Immobili (Allegato n.12)**.

**Conclusioni**

- Visto che le unità immobiliari ubicate all'interno del fabbricato identificato con la lettera "A" (sub 3 e sub 5), sono state realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi conseguiti;
- visto inoltre che la planimetria catastale del sub 3 non corrisponde allo stato di fatto
- visto che tutti i restanti manufatti edilizi rinvenuti all'interno del lotto interessato (particella n.474, foglio di mappa n.29), quali: manufatto di cui alla lettera "C"; manufatto di cui alla lettera "D"; manufatto di cui alla lettera "E"; manufatto di cui alla lettera "F"; da quanto potuto verificare, sono stati tutti costruiti in totale assenza di titolo edilizio abilitativo, quindi abusivamente, sarà pertanto necessario dar luogo alla loro regolarizzazione catastale.

Il C.T.U. vista la situazione ed avendo constatato che, per ovviare a tutto ciò, necessiterebbe un anticipo di una cifra che si aggira all'incirca ad € 12.000,00 ha reputato opportuno di non provvedere alla regolarizzazione catastale, ma di mettere in evidenza il tutto e quindi poi in fase di udienza decidere fra le parti se procedere o meno in tal senso.

**Art.40 della L.47/85 ed Art.46 D.Leg.vo 378/01** In riferimento all'art.40 - Mancata presentazione dell'istanza- della Legge n.47 del 28/02/1985 avente come oggetto "*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*" ed all'art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985, del Decreto Legislativo n.378 del 6.giugno.2001 avente come oggetto "*Disposizioni legislative in materia di edilizia*" entrato in vigore dal 4.novembre.2001, relativamente ai Beni Immobili di che trattasi non vi è nulla da riferire.

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

Come già detto, in data 16/01/2024, il sottoscritto C.T.U. si è recato personalmente presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Vibo Valentia (VV) -Territorio Servizi Catastali- per estrarre le planimetrie catastali degli immobili interessati dalla procedura esecutiva (Allegato n.11.5). Nell'occasione è stata rinvenuta soltanto la planimetria catastale dell'immobile identificato con il sub n.3 della p.lla n.399 del foglio di mappa n.29. Tutti i restanti beni immobili sono risultati o in corso di costruzione o non regolarizzati dal punto di vista catastale.

In merito al quesito in questione il C.T.U. precisa di non avere provveduto ad aggiornare e/o redigere le rispettive planimetrie catastali dei beni rinvenuti, anche perché per ovviare a tutto ciò, necessiterebbe un esborso anticipato di una somma complessiva che si aggira all'incirca ad € 12.000,00, pertanto, lo scrivente ha reputato opportuno di non provvedere alla regolarizzazione catastale, ma di mettere in evidenza il tutto e quindi poi in fase di udienza decidere fra le parti se procedere o meno in tal senso.

**Quesito 09:** Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

#### **Premessa**

Per determinare il presunto valore commerciale dei beni immobili in questione, il C.T.U., a suo modesto parere, ha reputato opportuno utilizzare il criterio che si basa sulla individuazione del più

probabile valore di mercato. Definito quindi il criterio che si utilizzerà, bisognerà ora considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, ciascuno dei quali rappresenterà una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, che ci consentirà poi di giungere alla determinazione del presunto valore dell'unità immobiliare in esame. Nel caso in questione si è ritenuto di seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, che attualmente, da quanto avuto modo di venire a conoscenza, essendo un processo estimativo del tipo sintetico, è anche di conseguenza, quello di più ampia applicazione. Il procedimento seguito per la stima sarà pertanto, quello sintetico-comparativo. Questo consiste nella costruzione ideale di una scala di prezzi o pseudo-prezzi di unità immobiliari similari, ubicati nella stessa zona o in zone a questa limitrofi (*alcuni valori a volte desunti anche dall'esperienza professionale acquisita*) e nell'inserimento del bene immobile da stimare nel relativo gradino di merito, tenendo anche conto dei principali fattori influenti sul valore di mercato (*posizione, esposizione, panoramicità, consistenza, accessibilità, ecc.*). Sarà quindi adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale e di conseguenza il metro quadro (*mq*) convenzionale, a cui poi sarà associato il valore unitario desunto dai dati acquisiti come sopra specificato.

La **superficie commerciale** di un bene immobile in generale, sarà data dalla somma di:

- a. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali
- b. superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, quali: di ornamento (*terrazze, patii e giardini*); di servizio (*cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.*); verande, portici, tettoie.

Le tramezzature interne e le murature perimetrali esterne, nel conteggio della superficie commerciale, fino ad uno spessore di ml 0,50, verranno considerate per la loro totalità, mentre in caso di muri in comunione con altre ditte limitrofi, verranno considerati nella misura del 50% max e pertanto fino ad uno spessore massimo di ml 0,25.

La determinazione del calcolo della superficie scoperta adibita a giardino o similare, verrà effettuata come segue:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare
- al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Riguardo i balconi, le terrazze e similari, il D.P.R. 138/98 stabilisce che la superficie va computata come segue:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (*a servizio diretto di quelli principali*): nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente a mq 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 15% della superficie fino a mq 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente i mq 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (*cantine, soffitte, e assimilate*) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che venga computata nel modo seguente:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

*Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di un edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali di deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati, interrati o mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale. In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito diversi da quelli in precedenza indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.*

La superficie commerciale sarà arrotondata per eccesso o per difetto.

### Premessa

Come già evidenziato il **Procedimento Esecutivo n.29/2023**, interessa n.4 beni immobili. Procederemo quindi alla determinazione del valore commerciale di ciascuno di essi.

### Valore commerciale del Bene Immobile 1)

#### **Sub n.3 - particella n.399 del foglio di mappa n.29**

(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV) )

Unità immobiliare sita al piano 1

Categoria A/2 – Abitazione di tipo Civile

Estratto di Mappa (Allegato n.11.3)

Elaborato Planimetrico (Allegato n. 11.4)

Planimetria Catastale: (Allegato n.11.5)

Visura Storica per Immobile (Allegato n.11.6)

Elenco Immobili Fabbricati (Allegato n.11.7)

Trattasi di una unità immobiliare con destinazione d'uso a civile abitazione, ubicata al piano primo di un fabbricato in c.a. (identificato dallo scrivente con la lettera "A") completamente arredato ed utilizzato [REDACTED]. Ha una superficie lorda di **mq 184,35** più **mq 21,85** di balconi e **mq 40,35** di veranda; la sua altezza interna netta è di **ml 2,90**. Sullo stesso livello di piano vi è annesso all'appartamento un **magazzino** con accesso dal vano scala, della superficie lorda complessiva di **mq 49,80** ed altezza interna netta di **ml 3,20**, composto da più vani. In linee generali, il suo stato di conservazione attuale può essere considerato buono (vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegato n.25)).

Pertanto, dopo aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, analizzando in generale la situazione non molto fiorente del mercato immobiliare, aver verificato i prezzi presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV), aver verificato il prezzo di riferimento presso "OMI" (Banca dati delle quotazioni immobiliari

dell'Agenzia del Territorio - semestre 2023/2 - elaborazione del 05.04.2024 (Allegato n.23) - che per abitazioni di tipo economico, avente uno stato di conservazione normale, indica un valore di mercato al metro quadro compreso fra il minimo di € 330,00 ed il massimo di € 405,00, e tenuto conto in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che fanno riferimento al bene immobile di che trattasi (esempio: epoca di costruzione - anni 80); consistenza, composizione ambienti e destinazioni - unità immobiliare di tipo abitativo - categoria catastale A/2, ubicata al piano primo di un fabbricato sviluppato su tre livelli di piano; superficie lorda complessiva di mq 184,35 oltre ai balconi della superficie complessiva lorda di mq 21,85, alla veranda di mq 40,35 e all'annesso magazzino della superficie lorda di mq 49,80; accessibilità - buona; caratteristiche costruttive - struttura in cemento armato; stato di conservazione - buono), fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di chi scrive, si è ritenuto di poter assumere come prezzi base di riferimento, quello di € 700,00 (diconsi Euro Settecento e Zero Centesimi) per ogni metro quadro di superficie lorda (Superficie commerciale); quello di € 350,00 (diconsi Euro TreCentoCinquanta e Zero Centesimi) (ovvero il 50% di € 700,00) per ogni metro quadro di superficie lorda riguardante il magazzino; quello di € 210,00 (diconsi Euro DueCentoDieci e Zero Centesimi) (ovvero il 30% di € 700,00) per ogni metro quadro di superficie lorda riguardante i balconi e la veranda, fino ad una superficie lorda complessiva di mq 25,00; quello di € 70,00 (diconsi Euro Settanta e Zero Centesimi) (ovvero il 10% di € 700,00) per ogni metro quadro di superficie lorda riguardante i balconi e la veranda, per la superficie lorda eccedente i mq 25,00, ovvero per la superficie lorda di mq 37,20 [(mq 21,85 + mq 40,35)- mq 25,00];

In funzione di ciò si avrà:

$$\text{€ } 700,00/\text{mq} \times \text{mq } 184,35 = \text{€ } 129.045,00$$

(diconsi Euro CentoVentiNoveMilaZeroQuarantaCinque e Zero Centesimi)

$$\text{€ } 350,00/\text{mq} \times \text{mq } 49,80 = \text{€ } 17.430,00$$

(diconsi Euro DiciassetteMilaeQuattroCentoTrenta e Zero Centesimi)

$$\text{€ } 210,00/\text{mq} \times \text{mq } 25,00 = \text{€ } 5.250,00$$

(diconsi Euro CinqueMilaDueCentoCinquanta e Zero Centesimi)

$$\text{€ } 70,00/\text{mq} \times \text{mq } 37,20 = \text{€ } 2.604,00$$

(diconsi Euro DueMilaSeiCentoQuattro e Zero Centesimi)

Dalla sommatoria dei quattro valori sopra indicati, ne consegue che il presunto valore commerciale al LORDO del bene immobile, è risultato essere di € 154.329,00 (diconsi Euro CentoCinquantaQuattroMilaTreCentoVentiNove e Zero Centesimi).

$$\text{Infatti: } (\text{€ } 129.045,00 + \text{€ } 17.430,00 + \text{€ } 5.250,00 + \text{€ } 5.250,00) = \text{€ } 154.329,00 \text{ (1)}$$

**Sub n.5 - particella n.399 del foglio di mappa n.29**

(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV))

**Unità immobiliare sita al piano 2**

**Categoria F/3 – Unità immobiliare in corso di costruzione**

**Estratto di Mappa (Allegato n.11.3)**

**Elaborato Planimetrico (Allegato n. 11.4)**

**Visura Storica per Immobile (Allegato n.11.6)**

**Elenco Immobili Fabbricati (Allegato n.11.7)**



Trattasi di una unità immobiliare in corso di costruzione con annesso un ambiente destinato a studio/archivio, ubicati al piano secondo di un fabbricato in c.a. (identificati dallo scrivente con la lettera "A"). Al momento dello svolgimento del sopralluogo la prima è risultata essere ancora in parte allo stato rustico ed in parte quasi finita e viene utilizzata in parte come archivio e ed in parte come locale di sgombero [REDACTED] mentre lo studio/archivio è risultato finito in ogni sua parte. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di **mq 169,90** più **mq 6,30** di balconi; la sua altezza interna netta varia da un minimo di **ml 0,97** ad un massimo di **ml 2,60**. Lo studio/archivio ha una superficie lorda complessiva di **mq 34,60** più **mq 7,40** di balcone; la sua altezza interna netta variabile da un minimo di **ml 2,10** ad un massimo di **ml 3,00** (vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegato n.25)).

Pertanto, dopo aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, analizzando in generale la situazione non molto fiorente del mercato immobiliare, aver verificato i prezzi presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV), aver verificato il prezzo di riferimento presso "OMI" (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - semestre 2023/2 - elaborazione del 05.04.2024 (Allegato n.23) – che per **abitazioni di tipo economico**, avente uno stato di conservazione normale, indica un valore di mercato al metro quadro compreso fra il **minimo di € 330,00** ed il **massimo di € 405,00**, e tenuto conto in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che fanno riferimento al bene immobile di che trattasi (esempio: *epoca di costruzione* - anno 2004); *consistenza, composizione ambienti e destinazioni* - unità immobiliare in corso di costruzione "*destinata a lavori ultimati in parte a locale di sgombero ed in parte a studio/archivio*" – categoria catastale **F/3**, ubicata al piano secondo di un fabbricato sviluppato su tre livelli di piano; **superficie lorda complessiva di mq 169,90** (superficie da destinare a locale di sgombero) oltre ai balconi della **superficie complessiva lorda di mq 6,30** e all'annesso Studio/archivio della **superficie lorda di mq 34,60** oltre al balcone di **mq 7,40**; *accessibilità* - buona; *caratteristiche costruttive* - struttura in cemento armato; *stato di conservazione* - in corso di costruzione), fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di chi scrive, si è ritenuto di poter assumere come **prezzi base di riferimento**, quello di **€ 700,00** (diconsi Euro SetteCento e Zero

*Centesimi*) per ogni metro quadro di **superficie lorda** (*Superficie commerciale*) ovvero riguardante lo studio/archivio; quello di € 350,00 (*diconsi Euro TreCentoCinquanta e Zero Centesimi*) (ovvero il 50% di € 700,00) per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante l'**unità immobiliare** (**locale di sgombero**) **in corso di costruzione**; quello di € 210,00 (*diconsi Euro DueCentoDieci e Zero Centesimi*) (ovvero il 30% di € 700,00) per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante i **balconi**, fino ad una **superficie lorda complessiva** di mq 25,00;

In funzione di ciò si avrà:

$$\text{€ } 700,00/\text{mq} \times \text{mq } 34,60 = \text{€ } 24.220,00$$

(*diconsi Euro VentiQuattroMilaDueCentoVenti e Zero Centesimi*)

$$\text{€ } 350,00/\text{mq} \times \text{mq } 169,90 = \text{€ } 59.465,00$$

(*diconsi Euro CinquantaNoveMilaQuattroCentoSessantaCinque e Zero Centesimi*)

$$\text{€ } 210,00/\text{mq} \times \text{mq } 13,70 = \text{€ } 2.877,00$$

(*diconsi Euro DueMilaOttoCentoSettantaSette e Zero Centesimi*)

Dalla sommatoria dei quattro valori sopra indicati, ne consegue che il **presunto valore commerciale al LORDO** del **bene immobile**, è risultato essere di **€ 86.562,00** (*diconsi Euro OttantaSeiMilaCinqueCentoSessantaDue e Zero Centesimi*).

$$\text{Infatti: } (\text{€ } 24.220,00 + \text{€ } 59.465,00 + \text{€ } 2.877,00) = \text{€ } 86.562,00 \text{ (2)}$$

### **Valore commerciale del Bene Immobile 3)**

**Sub n.1 - particella n.517 del foglio di mappa n.29**

(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Maierato (VV) )

**Unità immobiliare** sita al piano T

**Categoria D/7 – Fabbricato costruito per esigenze industriali**

**Estratto di Mappa** (*Allegato n.12.1*)

**Visura Storica per Immobile** (*Allegato n.12.2*)

**Elenco Immobili Fabbricati** (*Allegato n.12.3*)

Da quanto potuto constatare trattasi di un manufatto utilizzato come deposito di automezzi pesanti (identificato dallo scrivente con la lettera “B”). Si sviluppa su di un unico livello di piano - piano terra – ad eccezione di una piccola porzione dove vi è una parte soppalcata; ha una superficie lorda di mq 371,60 con altezza interna netta variabile da un minimo di ml 4,50 ad un massimo di ml 6,00. Il soppalco ha una superficie lorda di mq 45,00 con altezza interna netta media variabile da un minimo di ml 2,05 ad un massimo di ml 2,30. L'interno dell'**unità immobiliare** è risultato essere composto da un unico ambiente oltre la parte soppalcata (vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (*Allegato n.24*)).

Pertanto, dopo aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, analizzando in generale la situazione non molto fiorente del mercato immobiliare, aver verificato i prezzi presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV), aver verificato il prezzo di riferimento presso “OMI” (*Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - semestre 2023/2 - elaborazione del 05.04.2024*) (*Allegato*

n.23) – che per **capannoni industriali**, avente uno stato di conservazione normale, indica un valore di mercato al metro quadro compreso fra il **minimo di € 245,00** ed il **massimo di € 380,00**, e tenuto conto in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che fanno riferimento al bene immobile di che trattasi (esempio: *epoca di costruzione* - anno 1990); *consistenza, composizione ambienti e destinazioni* - *Fabbricati costruiti per esigenze industriali* – categoria catastale **D/7**, sviluppato su di un unico livello di piano - piano terra – ad eccezione di una piccola porzione dove vi è una parte soppalcata; **superficie lorda complessiva di mq 371,60** oltre al **soppalco della superficie complessiva lorda di mq 45,00**; *accessibilità* - buona; *caratteristiche costruttive* - struttura portante in acciaio con travi tipo “HE” e tetto di copertura a due falde, realizzato in lamieroni poggiati su travi IPE; *stato di conservazione* - buono), fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di chi scrive, si è ritenuto di poter assumere come **prezzi base di riferimento**, quello di **€ 350,00** (diconsi Euro TreCentoCinquanta e Zero Centesimi) per ogni metro quadro di **superficie lorda (Superficie commerciale)**;

In funzione di ciò si avrà:

$$\text{€ } 350,00/\text{mq} \times \text{mq } 416,60 (\text{mq } 371,60 + \text{mq } 45,00) = \text{€ } 145.810,00 \text{ (3)}$$

(diconsi Euro CentoQuarantaCinqueMilaOttoCentoDieci e Zero Centesimi)

ne consegue che il **presunto valore commerciale al LORDO del bene immobile**, è risultato essere di **€ 145.810,00** (diconsi Euro CentoQuarantaCinqueMilaOttoCentoDieci e Zero Centesimi).

#### **Valore commerciale dei Beni Immobili 4)**

**particella n.474 del foglio di mappa n.29**  
(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Maierato (VV) )  
**Estratto di Mappa (Allegato n.13.1)**  
**Visura Storica per Immobile (Allegato n.13.2)**

Durante le fasi di sopralluogo, all’interno del terreno in questione oltre ai fabbricati di cui alle lettere “A” e “B”, è stata rinvenuta la presenza di altri manufatti edilizi che in precedenza lo scrivente ha identificato con le lettere “C”, “D”, “E”, “F”. Va precisato che nell’insieme il tutto fa parte dell’attività che gli esecutati vi svolgono al suo interno. Pertanto il terreno della superficie di **mq 6532,00**, costituisce area di pertinenza mentre tutti i vari manufatti edilizi rinvenuti sono da considerarsi come costruzioni accessorie all’attività svolta. Detti manufatti sono stati costruiti in totale assenza di titolo edilizio abilitativo.

Il fabbricato “C” si riferisce ad un **portico d’ingresso** con sovrastante veranda annessa al sub n.3 della p.lla n.399, realizzato con struttura portante in c.a.. Ha una superficie lorda di **mq 26,60** con altezza interna netta di **ml 3,00**. Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa **Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.24 e n.25).

Il fabbricato “D” si riferisce ad un **deposito** realizzato con struttura portante in legno lamellare e

manto di copertura in lamieroni coibentati "similcoppo". Ha una superficie lorda di mq 41,30 con altezza interna netta variabile da un minimo di ml 4,10 ad un massimo di ml 4,95. Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa **Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.24 e n.25).

Il fabbricato "E" si riferisce ad una **tettoia aperta**, realizzata con struttura portante in ferro e manto di copertura in lamieroni coibentati "similcoppo". Ha una superficie lorda di mq 35,85 con altezza interna netta variabile da un minimo di ml 3,10 ad un massimo di ml 4,20. Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa **Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.24 e n.25).

Il fabbricato "F" si riferisce ad un **ripostiglio** realizzato con struttura portante in mattoni forati e manto di copertura in lamiera grecata "coibentata". Ha una superficie lorda di mq 3,00 con altezza interna netta media di ml 1,90. Per ulteriori delucidazioni, si rimanda agli **Elaborati Grafici** ed alla relativa **Documentazione Fotografica** redatti dal C.T.U. (Allegati n.24 e n.25).

#### **Valore commerciale del Terreno di Pertinenza 4.a)**

Relativamente alla determinazione del presunto valore commerciale del terreno di pertinenza, si è reputato di procedere nel modo seguente:

assumere come **prezzo base di riferimento**, quello di € 49,00 (*diconsi Euro QuarantaNove e Zero Centesimi*) (ovvero il 10% di € 490,00 "*detto valore scaturisce dalla media dei valori attribuiti dal C.T.U. alle unità immobiliari oggetto di procedura*") per ogni metro quadro di **superficie scoperta** di pertinenza, **fino alla superficie complessiva delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva** (sub n.3 e sub 5 della particella n.399 e sub 1 della p.lla n.517 del foglio di **mappa n.29**); quello di € 9,80 (*diconsi Euro Nove e Ottanta Centesimi*) (ovvero il 2% di € 490,00) per ogni metro quadro di **superficie scoperta "pertinenza"**, per la **superficie eccedente il limite delle unità immobiliari**.

Pertanto in funzione di ciò si avrà:

$€ 49,00/mq \times mq (184,35+49,80+169,90+34,60+371,60+45,00) = € 49,00/mq \times mq 855,25 = € 41.907,25$   
(diconsi Euro QuarantaUnoMilaNoveCentoSette e VentiCinque Centesimi)

$€ 9,80/mq \times mq (6.532,00 - 855,25) = € 9,80/mq \times mq 5.676,75 = € 55.622,35$   
(diconsi Euro CinquantaCinqueMilaSeiCentoVentiDue e TrentaCinque Centesimi)

Dalla sommatoria dei due valori sopra indicati, ne consegue che il **presunto valore commerciale al LORDO del bene immobile**, è risultato essere di **€ 97.529,60** (*diconsi Euro NovantaSetteMilaCinqueCentoVentiNove Sessanta Centesimi*).

Infatti:  $(€ 41.907,25 + € 55.622,35) = € 97.529,60$  (4.a)

### **Valore commerciale dei Manufatti rinvenuti "C", "D", "E", "F"**

Relativamente alla determinazione del presunto valore commerciale di ciascuno dei manufatti ("C", "D", "E", "F") rinvenuti all'interno del terreno oggetto di procedura (identificato con la P.lla n.474 del foglio di mappa n.29), che come in precedenza detto vengono utilizzati per lo svolgimento dell'attività svolta dalla famiglia degli esecutati, il C.T.U. ha reputato logico ed opportuno di tenere conto, oltre alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche del fatto che trattasi di manufatti edilizi realizzati tutti in totale assenza di titolo edilizio abilitativo. Pertanto verranno dapprima valutati come se fossero stati costruiti, inseguito al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi e successivamente verranno detratte tutte le spese quantizzate che necessitano per regolarizzarli dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale.

#### **Valore commerciale del Manufatto "C" (4.b)**

Trattasi di un **portico d'ingresso** con sovrastante veranda annessa al sub n.3 della p.lla n.399, realizzato con struttura portante in c.a. ed avente una superficie lorda di **mq 26,60** (vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (*Allegato n.25*)). Pertanto, dopo aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, analizzando in generale la situazione non molto fiorente del mercato immobiliare, aver verificato i prezzi presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV), aver verificato il prezzo di riferimento presso **"OMI"** (*Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - semestre 2023/2 - elaborazione del 05.04.2024 (Allegato n.23) – che per abitazioni di tipo economico, avente uno stato di conservazione normale, indica un valore di mercato al metro quadro compreso fra il minimo di € 330,00 ed il massimo di € 405,00*, e tenuto conto in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che fanno riferimento al bene immobile di che trattasi (esempio: *epoca di costruzione - anno 2004*); *consistenza, composizione ambienti e destinazioni - portico d'ingresso – ubicato al piano terra di un fabbricato sviluppato su tre livelli di piano; superficie lorda complessiva di mq 26,60; accessibilità - buona; caratteristiche costruttive - struttura in cemento armato; stato di conservazione - buono*), fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di chi scrive si è ritenuto di poter assumere come **prezzo base di riferimento**, quello di **€ 350,00** (*diconsi Euro TreCentoCinquanta e Zero Centesimi*) per ogni metro quadro di **superficie lorda (Superficie commerciale)**;

In funzione di ciò si avrà:

$$\text{€ 350,00/mq} \times \text{mq 26,60} = \text{€ 9.310,00 (4.b)}$$

(diconsi Euro NoveMilaTreCentoDieci e Zero Centesimi)

ne consegue che il **presunto valore commerciale al LORDO del bene immobile**, è risultato essere di **€ 9.310,00** (*diconsi Euro NoveMilaTreCentoDieci e Zero Centesimi*).

#### Valore commerciale dei Manufatti “D”, “E”, “F” (4.c)

Trattasi di manufatti realizzati con elementi strutturali di varia natura e genere e comunque diversi dal c.a.. Pertanto nella determinazione del prezzo al metro quadro si è reputato opportuno individuarne uno mediato che potesse essere più o meno ritenuto valido per tutti e tre. Il manufatto identificato con lettera “D” si riferisce ad un **deposito** realizzato con struttura portante in legno lamellare e manto di copertura in lamieroni coibentati “similcoppo”. Ha una superficie lorda di **mq 41,30** con altezza interna netta variabile da un minimo di **ml 4,10** ad un massimo di **ml 4,95**; il manufatto identificato con lettera “E” si riferisce ad una **tettoia aperta**, realizzata con struttura portante in ferro e manto di copertura in lamieroni coibentati “similcoppo”. Ha una superficie lorda di **mq 35,85** con altezza interna netta variabile da un minimo di **ml 3,10** ad un massimo di **ml 4,20**; infine il manufatto identificato con lettera “F” si riferisce ad un **ripostiglio** realizzato con struttura portante in mattoni forati e manto di copertura in lamiera grecata “coibentata”. Ha una superficie lorda di **mq 3,00** con altezza interna netta media di **ml 1,90**. Pertanto, dopo aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, aver verificato il prezzo di riferimento presso “OMI” (*Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio - semestre 2023/2 - elaborazione del 05.04.2024 (Allegato n.23) – che per capannoni tipici, avente uno stato di conservazione normale, indica un valore di mercato al metro quadro compreso fra il minimo di € 240,00 ed il massimo di € 365,00*, e tenuto conto in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che fanno riferimento ai beni immobili di che trattasi esempio: *consistenza, composizione ambienti e destinazioni - Fabbricati costruiti per esigenze industriali* –, sviluppati tutti su un unico livello di piano - piano terra -; **superficie lorda complessiva di mq 80,15** (41,30 + 35,85 + 3,00); *accessibilità - buona; caratteristiche costruttive - struttura portante: in legno lamellare (deposito), in acciaio (tettoia) e in mattoni forati (ripostiglio) tutti con tetto di copertura realizzato in lamieroni coibentati; stato di conservazione - buono*), fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di chi scrive, si è ritenuto di poter assumere come **prezzo base di riferimento**, quello di **€ 200,00** (*diconsi Euro DueCento e Zero Centesimi*) per ogni metro quadro di **superficie lorda (Superficie commerciale)**; In funzione di ciò si avrà:

$$\text{€ } 200,00/\text{mq} \times \text{mq } 80,15 = \text{€ } 16.030,00 \text{ (4.c)}$$

(*diconsi Euro SediciMilaZeroTrenta e Zero Centesimi*)

ne consegue che il **presunto valore commerciale al LORDO** dei **tre beni immobili**, è risultato essere di **€ 16.030,00** (*diconsi Euro SediciMilaZeroTrenta e Zero Centesimi*).

Tutto quanto sopra, oggetto di valutazione, da quanto potuto verificare a parere dello scrivente è da considerarsi come costituente un **UNICO LOTTO**, in quanto tutti i manufatti edilizi rinvenuti sono strettamente connessi tra loro poiché facenti parte di una medesima attività.

Dalla sommatoria di tutti i valori sopra indicati, ne consegue che il **presunto valore commerciale** al **LORDO dell'INTERO LOTTO**, è risultato essere di **€ 509.570,60** (diconsi Euro CinqueCentoNoveMilaCinqueCentoSettanta e Sessanta Centesimi).

Infatti: € (154.329,00 + 86.562,00 + 145.810,50 + 97.529,60 + 9.310,00 + 16.030,00) = **€ 509.570,60**

- E' stata ipotizzata una presunta spesa per dar luogo alla sanatoria edilizia dei manufatti che sono risultati realizzati abusivamente che potrebbe aggirarsi intorno a circa € 52.000,00 (€ 40.000,00 + € 12.000,00) (diconsi Euro CinquantaDueMila e Zero Centesimi) tutto compreso di cui si è detto al quesito 7;
- E' stato previsto un Costo di € 329,00 (€35,00 + € 294,00) (diconsi Euro TrecentoVentiNove e Zero Centesimi), per la cancellazione di n.2 formalità di cui si è detto al quesito 6.
- E' stata prevista una spesa necessaria per effettuare lo smaltimento dei materiali di qualsivoglia natura e genere, rinvenuti sul terreno oggetto di procedura, che si aggira intorno ad € 20.000,00 (diconsi Euro VentiMila e Zero Centesimi).

In conseguenza di ciò, il **presunto valore commerciale NETTO dell'INTERO LOTTO** è:

**PRESUNTO VALORE COMERCIALE (al NETTO): € 437.241.60**

ovvero: [(€ 509.570,60 - € (52.000,00 + 329,00 + 20.000,00))] = € 437.241,60

(diconsi Euro QuattroCentoTrentaSetteMilaDueCentoQuarantaUno e Sessanta Centesimi).

la **PROPRIETÀ DEI BENI INTERESSATI** riguarda la **QUOTA di 1000/1000**

(Risultano in testa al Sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 in regime di comunione dei beni)

**VENDITA DA EFFETTUARSI IN UN UNICO LOTTO**

Come si è potuto notare, nel determinare il valore degli immobili, si è proceduto a dar luogo dapprima al calcolo delle loro superfici commerciali, poi alla determinazione del valore per metro quadro e quindi alla determinazione del loro presunto valore complessivo al lordo.

Sono state poi effettuate le decurtazioni che riguardano le spese previste e quantizzate, determinando così il suo presunto valore complessivo al netto.

Il prezzo attribuito al metro quadro, riguarda pertanto lo stato dei beni così come si configura allo stato attuale, per cui non sono stati esposti analiticamente, né adeguamenti, né correzioni della stima.

Non è stata inoltre praticata alcuna specifica riduzione del valore di mercato inerente lo stato d'uso e di manutenzione di cui si è data ampia descrizione, né per lo stato di possesso.

Si è tenuto conto della regolarità urbanistica ed edilizia delle unità immobiliari oggetto di procedura e di tutti i manufatti rinvenuti sul terreno anch'esso oggetto di procedura, facendo tutte le dovute considerazioni.

Sul bene non gravano spese condominiali e non è stata evinta la presenza di vincoli o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

**Quesito 10: Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati**

Relativamente a tutti i **n.4 Beni Immobili** in questione, il C.T.U. evidenzia che non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, ne spese straordinarie già deliberate, ne spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ne eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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

Come già detto, nelle **Ispezioni Ipotecarie - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** (Allegati n.16 e n.17) riguardanti i nominativi [REDACTED] per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **19.marzo.2024**, sono risultate allegate in ambedue ispezioni le seguenti **n.2 formalità** per le quali, **dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita**, queste sono:

- 1. ISCRIZIONE CONTRO** del **10.07.2017** – *Reg. Part. 343, Reg. Gen. 3591*  
Pubblico Ufficiale **MICELI Armanda Ilaria** – Rep. n.11896/6316 del 06.07.2017  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE a GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Immobili siti in **Maierato (VV)**
- 2. TRASCRIZIONE CONTRO** del **08.06.2023** – *Reg. Part. 2893, Reg. Gen. 3686*  
Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA** – Rep. n.604 del 26.05.2023  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in **Maierato (VV)**

## Quesito 12: indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario

I dati necessari per la **voltura** delle singole particelle costituenti i **n.4 beni immobili** all'**aggiudicatario**, sono i loro **dati catastali**, così come riportati nelle **Visure per Immobili** aggiornate, estratte dal C.T.U. presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) e gli estremi dell'**Atto di Pignoramento**.

### (1) Particella ubicata in Maierato (VV) -

Sub n.3 – P.lla n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urb. Comune di Maierato(VV))

- Estratto di Mappa (Allegato n.11.3)
- Visura per Immobile (Allegato n.11.6a)

(Trattasi di un fabbricato ad uso Abitativo con Categoria A/2.)

La Categoria A/2, sta ad indicare: Abitazione di tipo civile.

I dati catastali per la **Voltura** del bene immobile di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

Unità immobiliare dal 27.05.2016

| N.                                                                                                                                                                                | DATI IDENTIFICATIVI |            | DATI DI CLASSAMENTO |       |           |        |             |                      |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------------|-------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
|                                                                                                                                                                                   | Foglio              | Particella | Sub                 | Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita  |
| 1                                                                                                                                                                                 | 29                  | 399        | 3                   | -     | A/2       | U      | 7,5 Vani    | Totale:204 mq        | € 364,10 |
| Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2016 Pratica n.VV0024377 in atti dal 27/05/2016<br>VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.5642.1/2016) |                     |            |                     |       |           |        |             |                      |          |
| Indirizzo: CONTRADA CASALINUOVO n. SNC Piano 1                                                                                                                                    |                     |            |                     |       |           |        |             |                      |          |

### Intestazione del bene

Situazione degli intestati dal 06.05.2003

|                                                                                                                                                                                         |                 |                |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------------------------------------------------|
| N.                                                                                                                                                                                      | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI                                     |
| 1                                                                                                                                                                                       |                 |                | (1) Proprietà 1000/1000<br>in regime di comunione dei beni |
| Dati Derivanti da: COSTITUZIONE del 06/05/2003 Pratica n.41790 in atti dal 06/05/2003 COSTITUZIONE,<br>INTEGRAZIONE TITOLARITA' IN COM. LEG. ISTANZA 3968 DEL 28/05/2010 (n.320.1/2003) |                 |                |                                                            |

**(2) Particella ubicata in MAIERATO (VV)**

**Sub n.5 – P.lla n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. – Catasto Edilizio Urb. Comune di Maierato(VV))**

- Estratto di Mappa (Allegato n.11.3)
- Visura per Immobile (Allegato n.11.6b)

(Trattasi di un'Unità Immobiliare in Corso di Costruzione con Categoria F/3.)

La Categoria F/3, sta ad indicare: Unità Immobiliare in Corso di Costruzione.

I dati catastali per la Voltura del bene immobile di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Unità immobiliare dal 20.01.2017**

| N.                                                                                                                                                       | DATI IDENTIFICATIVI |            | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |             |                         |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|
|                                                                                                                                                          | Foglio              | Particella | Sub                 | Zona<br>Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale | Rendita |
| 1                                                                                                                                                        | 29                  | 399        | -                   | -             | F/3       | -      | -           | -                       | -       |
| Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/01/2017 Pratica n.VV0002086 in atti dal 20/01/2017 UNITA' AFFERENTI<br>EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 317.1/2017) |                     |            |                     |               |           |        |             |                         |         |
| Indirizzo: Località GRANDE VALLE – CASALINUOVO n. SNC Piano 2                                                                                            |                     |            |                     |               |           |        |             |                         |         |

**Intestazione del bene**

**Situazione degli intestati dal 06.05.2003**

| N.                                                                                                                                                        | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                         |                 |                | (1) Proprietà 1000/1000<br>in regime di comunione dei beni |
| Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 19/01/2017 Pratica n. VV0002086 in atti dal 20/01/2017 UNITA' AFFERENTI<br>EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 317.1/2017) |                 |                |                                                            |

**(3) Particella ubicata in MAIERATO (VV)**

**P.lla n.474 del foglio di mappa n.29 (C.T. – Catasto Terreni Comune di Maierato(VV))**

- Estratto di Mappa (Allegato n.13.1)
- Visura per Immobile (Allegato n.13.2)

(Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie di mq 6.532,00)

**I dati catastali per la Voltura del bene immobile di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:**

**Situazione dell'immobile dal 21.06.2010**

| N.                                                                                                                 | DATI IDENTIFICATI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |        |                         |        |                       |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|--------|-------------------------|--------|-----------------------|--------------------|
|                                                                                                                    |                   | Foglio | Particella | Sub | Porz                | Qualità    | Classe | Superficie<br>ha are ca | Deduz. | Reddito<br>Domenicale | Reddito<br>Agrario |
| 1                                                                                                                  |                   | 29     | 474        |     | -                   | Seminativo | 3      | 00 65 32                |        | € 10,12               | € 5,06             |
| Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 03.04.2012 Pratica n.VV0030649 in atti dal 03/04/2012 (n. 2320.1/2012) |                   |        |            |     |                     |            |        |                         |        |                       |                    |

**Intestazione del bene**

**Situazione degli intestati dal 06.05.2003**

| N.                                                                                                                                               | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                |                 |                | (1) Proprietà 1000/1000<br>in regime di comunione dei beni |
| Dati Derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 21/06/2010 – presentato il 18/06/2010 n. 44608.1/2010 – Pratica n. VV0044608 in atti dal 21/06/2010 |                 |                |                                                            |

**(4) Particella ubicata in MAIERATO (VV) -**

Sub n.1 – P.lla n.517 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urb. Comune di Maierato (VV))

- Estratto di Mappa (Allegato n.12.1)
- Visura per Immobile (Allegato n.12.2)

(Trattasi di un Fabbricato Costruito per Esigenze Industriali con Categoria D/7)

La Categoria D/7, sta ad indicare: Fabbricati Costruiti per Esigenze Industriali.

I dati catastali per la Voltura del bene immobile di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

Unità immobiliare dal 10.08.2016

| N.                                                                                                                                        | DATI IDENTIFICATIVI |            | DATI DI CLASSAMENTO |       |           |        |             |                      |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------------|-------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
|                                                                                                                                           | Foglio              | Particella | Sub                 | Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita    |
| 1                                                                                                                                         | 29                  | 517        | 1                   | -     | D/7       | -      | -           | -                    | € 3.600,00 |
| Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/08/2016 Pratica n.VV0036537 in atti dal 10/08/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 8813.1/2016) |                     |            |                     |       |           |        |             |                      |            |
| Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T                                                                                                |                     |            |                     |       |           |        |             |                      |            |

**Intestazione del bene**

Situazione degli intestati dal 03.04.2012

| N. DATI ANAGRAFICI                                                                                                                     |  | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|---------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                      |  |                | (1) Proprietà 1000/1000<br>regime di comunione dei beni |
| Dati derivanti da: (ALTRE) del 03/04/2012 Pratica n. VV0030648 in atti dal 03/04/2012 ATTRIBUZIONE RENDITA<br>PRESUNTA (n.2566.1/2012) |  |                |                                                         |

**Estremi dell'Atto di Pignoramento**

Gli estremi dell'ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE si possono rilevare sia dall'Ispezione Ipotecaria riguardante il nominativo [REDACTED] che dall'Ispezione Ipotecaria riguardante il nominativo [REDACTED]

ISPEZIONE IPOTECARIA – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) (Allegato n.16) riguardante il nominativo [REDACTED] per il periodo che va dal 10.aprile.2002 al 19.marzo.2024.

Infatti come si potrà facilmente notare, alla voce “Elenco sintetico delle formalità” è risultata la presenza della seguente formalità che riguarda per l'appunto l'atto di pignoramento, dal quale è scaturita la procedura esecutiva di che trattasi.

**Atti di Pignoramento:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 08.06.2023 – Reg. Part. 2893, Reg. Gen. 3686

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA – Rep. n.604 del 26.05.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in Maierato (VV)

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

I Beni Immobili oggetto di pignoramento, in linee generali, rientrano nelle tipologie che necessitano di opere e di conseguenza di costi per effettuare uno smaltimento di materiali di qualsivoglia natura e genere. Infatti all'interno del terreno di pertinenza sono stati rinvenuti notevoli quantità di materiali di diverso genere e natura, quali: pneumatici, pezzi meccanici, carcasse di macchine, materiali edili di risulta, fresato di asfalto, resti di legname, rottami metallici, lamiera, oli esausti, ecc.

Pertanto visto che trattasi dell'interessamento di un'area molto vasta con la presenza di notevoli quantità di materiali eterogenei, per poter determinare i costi prevedibili per effettuare il loro singolo smaltimento in base alla normativa di legge, il C.T.U. si è rivolto ad una ditta specializzata che opera nel settore, al fine di farsi rilasciare un preventivo. Questa a distanza di giorni ha riferito che non è nelle condizioni di poter contabilizzare con precisione la spesa necessaria per gli smaltimenti, vista la grande quantità e diversità di materiali presenti. La sola cosa che ha potuto quindi ovviare approssimativamente è stata quella di far presente allo scrivente che la cifra è comunque sicuramente superiore ad € 20.000,00.

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

In relazione alla fattibilità di una eventuale conversione dell'attuale destinazione d'uso dei n.4 beni immobili in questione, si può affermare che ciò potrà avvenire soltanto nel rispetto di quanto stabilito nello strumento urbanistico comunale attualmente vigente nel Comune di Maierato (VV), riguardo alla zona territoriale omogenea "D" *Zona a carattere produttivo*.

**Quesito 15: Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore**

in seguito a specifica richiesta del C.T.U., ha fatto presente che, i beni immobili interessati dal Procedimento Esecutivo di che trattasi non sono stati oggetto di finanziamenti e/o contributi regionali o comunitari.

**Quesito 16: dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita**

Oltre a quanto già relazionato, dando risposta a tutti i quesiti posti, a modesto parere di chi scrive, non vi è altro da aggiungere.

Con la presene Relazione, costituita da n.63 pagine dattiloscritte e da n.27 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

**Controdeduzioni alle osservazioni fatte pervenire al C.T.U. dall'avv.to della parte procedente nella persona dell'Avv. Vincenzo Fogliaro**

Il C.T.U. relativamente alle Osservazioni fatte pervenire al C.T.U. da parte dell'Avv. [REDACTED] (Legale della Parte Procedente) in data 16.04.2024 e pertanto nei termini utili, precisa che relativamente ai due allegati, quali: **Allegato n.26**, avente come oggetto: Documentazione da allegare come da richiesta del Giudice al punto c) - **Elenco delle trascrizioni e pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato**; **Allegato n.27**, avente come oggetto: Documentazione da allegare come da richiesta del Giudice al punto d) - **Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze su foglio separato**, fa presente che avendo verificato la documentazione trasmessa alle parti, si è accorto che effettivamente i relativi file PDF dei due allegati in questione non sono stati per mero errore uniti al resto della documentazione trasmessa alle parti per presa visione. Pertanto, scusandosi dell'accaduto, precisa che gli stessi saranno regolarmente allegati in questa successiva trasmissione documentale finale.

C.T.U.  
Arch. Pasquale BOVA

*[Handwritten signature]*