

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA GIULIA OREFICE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 51/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA:
MAIOR SPV S.R.L.

CONTRO:

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ANNA FIGLIANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.
Ing. Carmelo Virdò



Ing. Carmelo Virdò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. _____, e-mail: ing.carmelovirdo@libero.it, pec: carmelo.virdo@ingpec.eu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Carmelo Virdò, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia col n. 647 A e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato in data 20 dicembre 2022, giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Miele, esperto per la valutazione di stima del bene riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 51/2022 R.G.E. e nella medesima data del 20 dicembre 2022, dichiarava di accettare l'incarico, l'insussistenza di cause di incompatibilità con l'assunzione dell'incarico di C.T.U. e prestava il giuramento di rito dando inizio alle operazioni peritali.

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattassi e dopo aver esaminato in primis la documentazione catastale occorrente, richiesta e ritirata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio, mediante comunicazione del 23 dicembre 2022, veniva comunicato, al legale del creditore procedente, ai debitori esecutati e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, la nomina del sottoscritto quale esperto per la valutazione di stima del bene pignorato nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 51/2022 R.G.E., l'accettazione dell'incarico, l'inizio delle operazioni peritali e la data del primo sopralluogo, fissando quest'ultima per giorno 30 dicembre 2022 alle ore 10:30, invitando contestualmente i debitori esecutati a consentire la visita al medesimo immobile pignorato.

In seguito al differimento della data del primo sopralluogo, in data 03 gennaio 2023, il sottoscritto Ing. Carmelo Virdò nella qualità di esperto per la stima del bene oggetto di pignoramento, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Anna Figliano si è recato in Rombiolo (VV) presso l'immobile oggetto di pignoramento e quindi da periziare, dove sul posto è stata rinvenuta la debitrice esecutata Sig.ra Alla presenza del Custode Giudiziario e della debitrice esecutata, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad eseguire i rilievi reputati necessari per l'espletamento dell'incarico conferito.

Ing. Carmelo Virdò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. , e-mail: ing.carmelovirdo@libero.it, pec: carmelo.virdo@ingpec.eu

Pagina 1

2. Quesiti

I quesiti sottoposti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Miele al sottoscritto C.T.U. Ing. Carmelo Virdò e riportati nel foglio "Formulazione del Quesito" allegato e facente parte integrante del Provvedimento di nomina del 20 dicembre 2022 sono i seguenti:

- **PROVEDA** 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. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e il 2009, senza risalire al titolo di acquisto.

In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art. 567 c.p.c..

N.B. Qualora vi siano problemi sul punto della documentazione il c.t.u. relazionerà immediatamente al Giudice.

- **PROVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i

Ing. Carmelo Virdò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. _____, e-mail: ing.carmelovirdo@libero.it, pec: carmelo.virdo@ingpec.eu

Pagina 2

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 al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione 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);

Cell. _____, e-mail: ing.carmelovirido@libero.it, pec: carmelo.virido@ingpec.eu

Pagina 3

- 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 del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 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'OMD); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
11. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
12. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

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

ALLEGHI inoltre alla relazione:

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

al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

Allegli all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso, indicando le relative ragioni.

Si autorizza l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi ai documenti relativi ad atti di acquisto e a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali, rettifica catastale all'attualità.

Autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Autorizza l'esperto ad avvalersi di un ausiliario per l'effettuazione dei rilievi ove ciò si renda necessario secondo le circostanze;

Avverte l'esperto che dovrà comunicare l'elaborato alle parti e al custode nominato a mezzo posta elettronica certificata (ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), almeno venti giorni prima del deposito; le stesse parti potranno fare pervenire all'esperto entro i 10 giorni successivi osservazioni esclusivamente tecniche; il C.T.U. prenderà posizione sulle stesse e solo all'esito depositerà l'elaborato finale, nel rispetto del termine oggi stabilito, ossia almeno il giorno prima dell'udienza fissata.

3. Risposta ai quesiti

Esaminata la documentazione agli atti relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi tra cui la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco (Notaio in Perugia ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia), datata 02 dicembre 2022, relativamente al bene immobile intestato ai Sig.ri _____ e _____, sito nel Comune di Rombiolo (VV) ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 3 particella n. 352 sub. 2, effettuate le dovute verifiche, acquisita per quanto possibile la documentazione ritenuta

Ing. Carmelo Viridò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)

Cell. _____, e-mail: ing.carmelovirido@libero.it, pec: carmelo.virido@ingpec.eu

Pagina 7



necessaria presso gli Enti competenti, effettuata ogni operazione reputata necessaria ed eseguiti i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Mario Miele, le cui risposte vengono di seguito riportate.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile

Previa comunicazione scritta, trasmessa in data 23 dicembre 2022 al legale del creditore precedente e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato mediante posta elettronica certificata e ai debitori eseguiti mediante raccomandata con prova di consegna, veniva comunicato, la nomina del sottoscritto Ing. Carmelo Virdò quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 51/2022 R.G.E. del Tribunale di Vibo Valentia, l'accettazione dell'incarico, l'inizio delle operazioni peritali e la data del primo sopralluogo, fissando quest'ultima per giorno 30 dicembre 2022 alle ore 10:30, invitando contestualmente i debitori eseguiti a consentire la visita del medesimo immobile pignorato. Tale sopralluogo è stato posticipato al 03 gennaio 2023. (Per la Comunicazione dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo, del 23 dicembre 2022, inviata alle parti e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, nonché per le relative ricevute di avvenuta consegna ai destinatari si veda l'Allegato n. 1).

~~Nella medesima data del 03 gennaio 2023, l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Rombiolo (VV) ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 3 particella n. 352 sub. 2 è avvenuto in maniera regolare alla presenza del sottoscritto C.T.U., del Custode Giudiziario Avv. Anna Figliano e della debitrice eseguita Sig.ra . , così come riportato nel Verbale del 03 gennaio 2023. (Per il Verbale del 03 gennaio 2023, si veda l'Allegato n. 2).~~

In data 29 maggio 2023, previa comunicazione telefonica alla debitrice eseguita e al Custode del compendio immobiliare pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e tale sopralluogo è avvenuto in maniera regolare alla presenza del sottoscritto C.T.U. e della debitrice

Ing. Carmelo Virdò - Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. , e-mail: ing.carmelovirdo@libero.it, pec: carmelo.virdo@ingpec.eu

Pagina 8

esecutata Sig.ra _____, così come riportato nel Verbale 29 maggio 2023.

(Per il Verbale del 29 maggio 2023, si veda l'Allegato n. 3).

(Per i Rilievi fotografici eseguiti in data 03 gennaio 2023 si veda l'Allegato n. 4).

2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali

Il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un immobile ubicato nel Comune di Rombiolo (VV) Frazione Pernocari ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- **Foglio di mappa n. 3 particella n. 352 sub. 2**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 175 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita euro 148,74, Traversa Via I Trav. A. Diaz n. 3, piano T-1-2; (abitazione di tipo economico);

Tale bene oggetto di pignoramento risulta intestato a:

1) _____ nato a _____ () il _____, codice fiscale _____, proprietà 50/100 in regime di comunione dei beni;

2) _____ nata a _____ () il _____, codice fiscale _____, proprietà 50/100 in regime di comunione dei beni con _____;

(Per la visura catastale storica, la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale, si veda l'Allegato n. 5).

L'Atto di pignoramento immobiliare del 28 settembre 2022 relativo all'immobile oggetto di perizia per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno dei Sig.ri

e _____ e congiuntamente per l'intero, è stato notificato ai debitori esecutati in data 21 ottobre 2022.

I dati relativi alla Trascrizione del predetto pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- **TRASCRIZIONE del 28/11/2022** – Registro Particolare 6044 Registro Generale 6933, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1333 del 21/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Cell. _____, e-mail: ing.carmelovirido@libero.it, pec: carmelo.virido@ingpec.eu

Pagina 9

L'immobile oggetto di pignoramento ossia l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rombiolo (VV) al Foglio di mappa n. 3 particella n. 352 sub. 2, è pervenuto ai debitori eseguiti Sig.

() il , codice fiscale , e Sig.ra
nata a () il , codice fiscale ,
mediante acquisto dai Sig.ri . nato a il ,
c.f. , e nata a il ,

c.f. L'acquisto è avvenuto mediante Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Domenico Longo del 12 marzo 2004, repertorio n. 15.696, raccolta n. 7.885, trascritto in data 19 marzo 2004, Registro Particolare 1.881, Registro Generale 2.101.

Nell'Atto di Compravendita viene riportato che il medesimo immobile è confinante con stessi venditori, con , con , con

Sulla base di quanto rilevato durante i sopralluoghi eseguiti e di quanto riportato nell'estratto di mappa catastale, facendo le visure catastali delle particelle limitrofe, si è in grado di affermare che il medesimo immobile nell'insieme è attualmente confinante con proprietà e la Via pubblica (Via I Traversa A. Diaz).

Nel medesimo Atto di Compravendita viene riportato che i coniugi

e vendono ai coniugi e ,
i quali accettano e dichiarano di farne acquisto in comunione legale dei beni, il

seguito immobile: casa per civile abitazione sita in Rombiolo frazione Pernocari traversa A. Diaz, composta da vani catastali sei, posti al piano terra, primo e secondo, ed inoltre che in sostituzione dell'atto notorio di cui all'art. 4 della legge 4.1.1968 n. 15, previe le ammonizioni di rito sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci, i venditori innanzi a me Notaio dichiarano che l'immobile in oggetto è stato edificato in epoca anteriore all'1.9.1967, senza provvedimenti sanzionatori.

Il titolo di provenienza ossia l'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Domenico Longo del 12 marzo 2004, repertorio n. 15.696, raccolta n. 7.885, è stato richiesto e ritirato dal sottoscritto C.T.U. presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro.

(Per l'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Domenico Longo del 12 marzo 2004, repertorio n. 15.696, raccolta n. 7.885, si veda l'Allegato n. 6).

Ing. Carmelo Viridò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. e-mail: ing.carmelovirido@libero.it, pec: carmelo.virido@ingpec.eu

Pagina 10



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

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Rombiolo (VV) Frazione Pernocari ed è identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 3 particella n. 352 sub. 2 (Mappali Terreni Correlati: Foglio 12 particella 143).

In seguito ad apposita "Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica" trasmessa al Comune di Rombiolo mediante posta elettronica certificata nel mese di dicembre 2022 e successivamente presentata al SUE del Comune di Rombiolo ed acquisita con protocollo n. 140613/2023 del 25 marzo 2023, con la quale veniva richiesto "il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica (con riferimento anche eventualmente all'esistenza di atti di asservimento urbanistici, eventuali diritti di prelazione, vincoli storici, vincoli culturali o archeologici, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e usi civici con eventuale specificazione degli oneri di affrancazione o di riscatto) relativamente alla particella n. 352 del Foglio di mappa n. 3 (Catasto Terreni Foglio di mappa n. 12 particella n. 143)", veniva rilasciato apposito "Certificato di Destinazione e Prescrizioni Urbanistiche" reg.to n. 09/2023, Pratica SUE n. 385/2023, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Rombiolo in data 11/04/2023. Nel medesimo Certificato viene riportato che l'area nella quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento, ha la seguente destinazione urbanistica:

- Nel Piano Regolatore Generale vigente ricade per intero in zona "B" (zona di completamento edilizio - sottozona ex -BI), sulla quale insiste il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 3 particella n. 352 sub. 2 e per lo stesso è agli atti di questo Ente la Concessione Edilizia n. 14/93 del 13/07/1993.

Inoltre il medesimo immobile:

- Non è sottoposto a vincolo di cui alla Legge n. 353 del 21/11/2000;
- Non rientra nella mappatura degli usi civici e per lo stesso non sono stati adottati provvedimenti di legittimazione o di affrancazione;
- Non sono stati emessi né trascritti provvedimenti di divieto di disposizione o di acquisizione al Patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;



(Per la “Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica” presentata al SUE del Comune di Rombiolo ed acquisita con protocollo n. 140613/2023 del 25 marzo 2023, si veda l’Allegato n. 7).

(Per il “Certificato di Destinazione e Prescrizioni Urbanistiche” reg.to n. 09/2023, Pratica SUE n. 385/2023, rilasciato dal Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Rombiolo in data 11/04/2023, si veda l’Allegato n. 8).

In seguito alla “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” trasmessa al Comune di Rombiolo mediante posta elettronica certificata nel mese di dicembre 2022 e successivamente presentata al SUE del Comune di Rombiolo ed acquisita con protocollo n. 384 del 25 marzo 2023, con la quale veniva richiesto di poter effettuare l’accesso agli atti nonché di estrarre copia dei medesimi atti, relativamente all’unità immobiliare oggetto di pignoramento al fine di poter verificare la regolarità edilizia e urbanistica del medesimo immobile nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità e di qualunque altro atto autorizzativo come per legge, risultante agli atti, è stato possibile effettuare l’accesso agli atti ed estrarre copia dei medesimi atti.

(Per la “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” presentata al SUE del Comune di Rombiolo ed acquisita con protocollo n. 384 del 25 marzo 2023, si veda l’Allegato n. 9).

L’immobile oggetto di pignoramento è una casa unifamiliare, censita in Catasto con la categoria “abitazioni di tipo economico”. Essa è composta da tre piani fuori terra, di cui il piano terra ed il primo piano realizzati con struttura intelaiata in cemento armato mentre il piano secondo con struttura mista.

La medesima unità immobiliare è attualmente costituita:

- al piano terra: da portico, soggiorno-cucina, servizio igienico, ripostiglio e scala di accesso al primo piano (il vano adibito a servizio igienico ha un’altezza pari a 2,30 ml e quindi non ha i requisiti per essere un servizio igienico);
- al piano primo: da camera da letto matrimoniale, n. 2 camere da letto singole, servizio igienico, scala di accesso al piano terra, pozzo luce e scala esterna di accesso al piano secondo (i vani adibiti a camere da letto singole, per le loro dimensioni e anche per la mancanza di aperture verso l’esterno non hanno i requisiti per essere adibiti a camere da letto);
- al piano secondo: da locali ad uso deposito.

**Ing. Carmelo Viridò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. , e-mail: ing.carmelovirido@libero.it, pec: carmelo.virido@ingpec.eu**

Pagina 12



A tale immobile si accede tramite la porta di ingresso prospiciente sulla Via pubblica denominata Via I Traversa A. Diaz.

L'immobile nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione e le finiture interne risultano discrete. Gli impianti per quanto è stato possibile verificare sono in buono stato di manutenzione. L'immobile ha una superficie commerciale pari a circa 170,00 mq.

Al momento dell'effettuazione dei sopralluoghi, avvenuti rispettivamente in data 03 gennaio 2023 e in data 29 maggio 2023 l'immobile oggetto di pignoramento risultava abitato dalla debitrice esecutata Sig.ra _____ e dai figli.

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

L'immobile oggetto di pignoramento al momento dell'effettuazione dei sopralluoghi avvenuti rispettivamente in data 03 gennaio 2023 e in data 29 maggio 2023 risultava in possesso dei debitori esecutati Sig. _____ e Sig.ra _____

ed in particolare risultava abitato dalla Sig.ra _____ e dai suoi figli e la medesima Sig.ra _____ ha fatto presente che viene abitato da Lei medesima e dai suoi figli in forza del Decreto del Presidente del Tribunale di Vibo Valentia _____ del 07 febbraio 2007, R.G. 2411/2006, Cron. 812/2007. Il medesimo immobile non risultava al momento del sopralluogo occupato da terzi, per come anche dichiarato dalla medesima debitrice esecutata Sig.ra _____

Per il Decreto del Presidente del Tribunale di Vibo Valentia _____ del 07 febbraio 2007, R.G. 2411/2006, Cron. 812/2007, si veda l'Allegato n. 10).

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate è emerso che:

- 1) L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio e pertanto non vi sono oneri condominiali gravanti sul bene.
- 2) Sull'immobile oggetto di pignoramento graveranno e quindi resteranno a carico dell'acquirente tutti i vincoli dettati dalle normativa vigente nonché dalla pianificazione urbanistica vigente.

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

Le formalità gravanti sul bene immobile oggetto di pignoramento che saranno cancellati sono le seguenti:

- 1) **ISCRIZIONE DEL 19/03/2004** – Registro Particolare 184, Registro Generale 2102, Pubblico Ufficiale DR. LONGO DOMENICO, Repertorio 15697 del 12/03/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) **ISCRIZIONE DEL 27/09/2005** – Registro Particolare 1671, Registro Generale 5561, Pubblico Ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 21398/139 del 07/09/2005, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;
- 3) **ISCRIZIONE DEL 06/06/2013** – Registro Particolare 258, Registro Generale 3325, Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A., Repertorio 299/13913 del 30/05/2013, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- 4) **TRASCRIZIONE DEL 07/03/2014** – Registro Particolare 1162, Registro Generale-1290, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 242 del 11/02/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- 5) **TRASCRIZIONE DEL 28/11/2022** – Registro Particolare 6044, Registro Generale 6933, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1333 del 21/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(Per le Ispezioni Ipotecarie, le Note di Iscrizione e le Note di Trascrizione si veda l'Allegato n. 11).

Il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari a 35,00 euro.

Il costo di cancellazione di ciascun pignoramento immobiliare è pari a 294,00 euro.

Ing. Carmelo Viridò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. 339.90.90.90, e-mail: ing.carmelovirido@libero.it, pec: carmelo.virido@ingpec.eu

Pagina 14



7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.....

Dall'esame della planimetria catastale e della visura catastale richiesti e ritirati presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio e dal rilievo dello stato di fatto del medesimo immobile oggetto di pignoramento si rilevano alcune difformità tra lo stato attuale dell'immobile e quanto rappresentato nella planimetria catastale. La suddetta planimetria catastale riporta la data del 09 marzo 2004 ed è quindi antecedente all'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. del 12 marzo 2004, repertorio n. 15.696, raccolta n. 7.885.

Le difformità catastali che si riscontrano sostanzialmente consistono in: errata rappresentazione grafica, diversa distribuzione degli spazi interni, difformità delle altezze. Tali difformità catastali potranno essere oggetto di regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto prima del Decreto di Trasferimento dell'immobile.

Effettuando l'accesso agli atti presso il Comune di Rombiolo, è emerso:

- 1) che per il medesimo immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 14/93 del 13 luglio 1993, in seguito alla Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 22 aprile 1992 ed acquisita con protocollo n. 2188, dal Sig. nato a i', per l'esecuzione di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in c.a.. (Tale Concessione Edilizia rilasciata il 13 luglio 1993 non viene menzionata nell'Atto di Compravendita a rogito del del 12 marzo 2004, repertorio n. 15.696, raccolta n. 7.885, nonostante sia stata rilasciata prima della stipula del medesimo Atto di compravendita).

- 2) l'assenza del Certificato di Agibilità.

Dall'esame degli elaborati progettuali depositati agli atti presso il Comune di Rombiolo ed allegati alla Concessione Edilizia n. 14/93 del 13 luglio 1993 e lo stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie ed urbanistiche:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) modifiche di alcuni elementi strutturali;

Ing. Carmelo Viridò - Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. e-mail: ing.carmelovirido@libero.it, pec: carmelo.virido@ingpec.eu

Pagina 15



- 3) modifiche dei prospetti;
- 4) realizzazione di un piccolo portico al piano terra;
- 5) realizzazione di un balcone al piano primo;
- 6) realizzazione di una scala in ferro che collega il piano primo con il piano secondo;
- 7) realizzazione dell'intero piano secondo;
- 8) modifiche delle altezze;
- 9) realizzazione di aperture sulla proprietà limitrofa al secondo piano (lato dx, guardando il prospetto principale dell'immobile);

Per quanto riguarda le suddette difformità edilizie ed urbanistiche, ad eccezione delle aperture sulla proprietà limitrofa, esistenti al secondo piano dell'immobile, potranno essere sanate mediante la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria presso il SUE del Comune di Rombiolo.

I costi presunti (competenze del tecnico, competenze del geologo, indagini geognostiche, oneri da versare, prove distruttive e non distruttive sulla struttura esistente, lavori preliminari per l'effettuazione delle prove e successivi ripristini, eventuali interventi strutturali) per eseguire le suddette regolarizzazioni e quindi al fine di rendere l'immobile agibile, ammontano ad Euro 20.000,00 (comprensivo di I.V.A.).

I costi presunti per procedere alla chiusura delle aperture sulla proprietà limitrofa, esistenti al secondo piano dell'immobile, ammontano ad Euro 8.000,00 (comprensivo di I.V.A.)

(Per la Concessione Edilizia n. 14/93 del 13 luglio 1993 con gli allegati elaborati progettuali esistenti agli atti del Comune di Rombiolo, si veda l'Allegato n. 12).

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;

La regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, verrà eseguita prima del Decreto di Trasferimento del bene immobile.

(Per le planimetrie dello stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento si veda l'Allegato n. 13).

Ing. Carmelo Virdò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell.  e-mail: ing.carmelovirdo@libero.it, pec: carmelo.virdo@ingpec.eu

Pagina 16

9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili.....

Il valore di mercato di un immobile è la più probabile somma di denaro che si prevede possa essere scambiata con il medesimo immobile, in un determinato momento, quindi è il più probabile valore di compravendita in una libera ed ordinaria contrattazione.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili nel caso de quo, si ricorre al Metodo del Confronto detto anche per Comparazione diretta. Con esso si confronta direttamente il bene da stimare con altri beni della stessa tipologia e presenti nello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi effettivi in compravendite avvenute di recente, senza che siano intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti e/o episodi nuovi atti a modificare i medesimi prezzi. Tale metodo rientra tra i *metodi sintetici* perché con esso si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto. In tale metodo si fa riferimento ad un dato sintetico che nel caso in esame è rappresentato dal metro quadrato (con riferimento alla superficie commerciale). Per la determinazione del valore di mercato con il metodo del confronto è necessario esaminare più contrattazioni che si riferiscano a beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare, scartando a priori le quotazioni isolate ossia i prezzi di punta in alto ed in basso, che si discostino notevolmente dalle altre, infatti non devono e non possono essere considerate attendibili le contrattazioni che hanno dato origine a valori eccezionalmente bassi o alti e che si possano ritenere alterate da fatti e/o circostanze anomale e quindi si deve tener conto soltanto dei prezzi che si possono ritenere normali per i beni considerati, essendo il valore di mercato riferito all'operatore ordinario del mercato. Nella presente valutazione si fa riferimento come dato sintetico al metro quadrato (con riferimento alla superficie commerciale), per cui il valore medio unitario a metro quadrato degli immobili presi a riferimento è dato dal rapporto tra *la somma totale dei valori degli immobili e la somma totale delle superfici commerciali degli immobili*, quindi dalla seguente formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \frac{\sum V_i}{\sum S_i}$$

Noto il valore medio unitario, moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima si ottiene il valore probabile dell'immobile da stimare, tale prodotto si riconduce alla seguente formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario} \times \text{Superficie commerciale immobile}$$

Ing. Carmelo Viridò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. _____, e-mail: ing.carmelovirido@libero.it, pec: carmelo.virido@ingpec.eu

Pagina 17



A tale valore o al valore medio unitario, in base alla bontà delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili messe a confronto, a discrezione del perito, si possono effettuare aggiunte e/o detrazioni.

La superficie commerciale rappresenta la somma delle superfici coperte (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm), delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazzi, balconi, giardini, etc.), delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, etc.).

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento anche a quanto riportato nel "Manuale della banca dati quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare".

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento viene riportato nella seguente tabella:

	SUP. REALE [MQ]	COEFF. OMOGEN.	SUP. COMMERCIALE [MQ]
Abitazione	136,45	100 %	136,45
Portico, balconi	10,45	30 %	3,14
Pozzo luce	12	10 %	1,20
Locali di deposito (piano secondo)	57,93	50 %	28,97
TOT.	-	-	169,76≈170,00

Effettuando un'analisi di mercato immobiliare, acquisendo informazioni presso operatori del settore (Tecnici, Agenzie immobiliari, Notai, etc.) si è riuscito a reperire i seguenti dati per immobili simili all'immobile oggetto di valutazione:

Immobile 1: Superficie= 140,00 mq, Valore= 45.000,00 Euro

Immobile 2: Superficie= 180,00 mq, Valore= 85.000,00 Euro

Immobile 3: Superficie= 160,00 mq, Valore= 75.000,00 Euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \frac{\sum V_i}{\sum S_i}$$

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 427,08 Euro/mq ≈ 430,00 Euro/mq

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) si ricava per le abitazioni di tipo "economico" relativamente al 2° semestre dell'anno 2022 e stato conservativo dell'immobile "normale" un valore variabile tra un minimo di 360,00 Euro/mq e un massimo di 485,00 Euro/mq.

Sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e tenendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e le quotazioni attuali del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU ritiene di dover utilizzare il valore medio unitario determinato effettuando un'analisi di mercato, ossia il valore di 430,00 Euro/mq., che risulta compreso tra il valore minimo e massimo fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Per cui applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario (430,00 Euro/mq)} \times \text{Superficie commerciale immobile (170,00 mq)}$$

Si ottiene che il valore probabile dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad Euro 73.100,00. Il sottoscritto C.T.U. ritiene inoltre di dover ridurre il suddetto valore, detraendo dallo stesso il costo presunto per la sanatoria delle difformità sanabili (Euro 20.000,00), ed il costo presunto per l'esecuzione dei lavori relativi alla chiusura delle aperture sulla proprietà limitrofa (Euro 8.000,00), per cui avremo che il valore probabile dell'immobile pignorato è pari ad Euro 45.100,00 (Euro 73.100,00 – Euro 20.000,00 – Euro 8.000,00) (dicansi euro quarantacinquemilacento/00).

L'immobile oggetto di pignoramento andrà a costituire un unico lotto di vendita

LOTTO 1

Immobile sito in Rombiolo (VV) Frazione Pernocari identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 3 particella n. 352 sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Rendita Euro 148,74, Via I Traversa A. Diaz n. 3, piano T-1-2; (abitazione di tipo economico).

10. **Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione....**

Per quanto potuto accertare relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali, né eventuali procedimenti giudiziari.

Ing. Carmelo Virdò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. _____, e-mail: ing.carmelovirdo@libero.it, pec: carmelo.virdo@ingpec.eu

Pagina 19



11. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita,

Dopo la vendita del Lotto 1 (costituito dall'Immobile sito in Rombiolo (VV) Frazione Pernocari, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 3 particella n. 352 sub. 2) dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) relative al medesimo **Lotto 1**:

- 1) **ISCRIZIONE DEL 19/03/2004** – Registro Particolare 184, Registro Generale 2102, Pubblico Ufficiale DR. LONGO DOMENICO, Repertorio 15697 del 12/03/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) **ISCRIZIONE DEL 27/09/2005** – Registro Particolare 1671, Registro Generale 5561, Pubblico Ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 21398/139 del 07/09/2005, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;
- 3) **ISCRIZIONE DEL 06/06/2013** – Registro Particolare 258, Registro Generale 3325, Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A., Repertorio 299/13913 del 30/05/2013, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- 4) **TRASCRIZIONE DEL 07/03/2014** – Registro Particolare 1162, Registro Generale 1290, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 242 del 11/02/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- 5) **TRASCRIZIONE DEL 28/11/2022** – Registro Particolare 6044, Registro Generale 6933, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1333 del 21/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

I dati necessari affinché si possa effettuare la voltura dei beni sono i dati catastali dell'immobile, i dati anagrafici degli intestatari e i dati anagrafici dell'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.)

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sono presenti materiali (amianto, etc.) per il quale risulta necessario effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge.

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 base alla tipologia del bene pignorato, non si riscontra la necessità di convertire la destinazione d'uso del medesimo bene pignorato.

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

Per quanto è stato possibile accertare, non è stata riscontrata alcuna concessione di contributi regionali o comunitari per il bene oggetto di pignoramento.

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

Conclusioni

L'espletamento del mandato conferito al sottoscritto C.T.U. ha consentito di determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento il quale è risultato pari ad Euro 45.100,00.

**Ing. Carmelo Viridò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Celi. n. 123456789, e-mail: ing.carmelovirido@libero.it, pec: carmelo.virido@ingpec.eu**

Pagina 21

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 23 pagine, e n° 18 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Pizzo, lì 24 giugno 2023.

La presente relazione viene trasmessa alle parti.

**IL C.T.U.
Ing. Carmelo Virdò**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegati:

- 1) **Allegato n. 1 – Comunicazione dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo, del 23 dicembre 2022, inviata alle parti e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato e relative ricevute di avvenuta consegna ai destinatari;**
- 2) **Allegato n. 2 - Verbale del 03 gennaio 2023;**
- 3) **Allegato n. 3 – Verbale del 29 maggio 2023;**
- 4) **Allegato n. 4 – Rilievi fotografici eseguiti in data 03 gennaio 2023;**
- 5) **Allegato n. 5 – Visura catastale storica, planimetria catastale ed estratto di mappa catastale;**
- 6) **Allegato n. 6 – Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Domenico Longo del 12 marzo 2004, repertorio n. 15.696, raccolta n. 7.885;**
- 7) **Allegato n. 7 – “Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica” presentata al SUE del Comune di Rombiolo ed acquisita con protocollo n. 140613/2023 del 25 marzo 2023;**
- 8) **Allegato n. 8 – “Certificato di Destinazione e Prescrizioni Urbanistiche” reg.to n. 09/2023, Pratica SUE n. 385/2023, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Rombiolo in data 11/04/2023;**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Ing. Carmelo Virdò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. 339.88.88.88, e-mail: ing.carmelovirdo@libero.it, pec: carmelo.virdo@ingpec.eu**

Pagina 22



- 9) **Allegato n. 9 – “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” presentata al SUE del Comune di Rombiolo ed acquisita con protocollo n. 384 del 25 marzo 2023;**
- 10) **Allegato n. 10 – Decreto del Presidente del Tribunale di Vibo Valentia Dott. Nunzio Naso del 07 febbraio 2007, R.G. 2411/2006, Cron. 812/2007;**
- 11) **Allegato n. 11 – Ispezioni Ipotecarie, Note di Iscrizione e Note di Trascrizione;**
- 12) **Allegato n. 12 – Concessione Edilizia n. 14/93 del 13 luglio 1993 con gli allegati elaborati progettuali esistenti agli atti del Comune di Rombiolo;**
- 13) **Allegato n. 13 – Planimetrie dello stato attuale dell’immobile oggetto di pignoramento;**
- 14) **Allegato n. 14 – Elenco delle Trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;**
- 15) **Allegato n. 15 – Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;**
- 16) **Allegato n. 16 – Bozza della Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio e attestazioni di trasmissione alle parti;**
- 17) **Allegato n. 17 – “Osservazioni alla Bozza Peritale”, da parte della debitrice eseguita Sig.ra Serafina Sorrentino;**
- 18) **Allegato n. 18 – Sintetica Valutazione sulle Osservazioni formulate dalle parti;**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Ing. Carmelo Virdo – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. e-mail: ing.carmelovirido@libero.it, pec: carmelo.virdo@ingpec.eu**

Pagina 23

