

1 – PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Teodorico Namia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n° 365 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato in data 16/09/2022 per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura in oggetto e, in data 20/09/2022, prestava il giuramento di rito dando inizio alle operazioni peritali.

Dopo aver esaminato il fascicolo, eseguito le verifiche catastali e ipocatastali ed acquisito la planimetria del bene presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia previo avviso (congiuntamente al custode del compendio immobiliare Avv.to Anna Figliano) a mezzo raccomandata a/r del 14 settembre 2022 codice identificativo:618620892641 veniva fissato sopralluogo presso i luoghi di causa per il giorno 29 settembre alle ore 12,00.

In data 29 settembre 2022 alle ore 12.00 il sottoscritto, unitamente al custode del compendio immobiliare Avv. Anna Figliano, si è recato nella Frazione di Monsoreto del Comune di Dinami (VV) in Corso Vittorio Emanuele III, nr. 96, presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Alla presenza del sig. _____ si è provveduto ad acquisire la documentazione fotografica ed è stato eseguito il rilievo metrico del bene pignorato, individuato catastalmente al Fg. 38 p.lla 693 e p.lla 177 sub 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Dinami e Fg. 38 p.lla 692 del Catasto Terreni del Comune di Dinami.

Alla presenza del custode, inoltre, si è provveduto ad eseguire una sommaria ispezione dei locali costituenti l'immobile.

Successivamente, in data 10 dicembre alle ore 16.00, ci si è recati insieme al proprio collaboratore Ing. Alessandro Mangone, ad eseguire tutte le misurazioni di rito, previe intese telefoniche intercorse in data 02 dicembre 2022.

2 – QUESITI

I quesiti formulati dal Giudice del Tribunale di Vibo Valentia, Dr. Mario Miele, a seguito del verbale di giuramento del 20 settembre 2022 sono stati 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.

PROVEDA quindi

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 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;
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 del/i bene/ i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 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. lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (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;
1. 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...
2. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



3. indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
4. indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
5. 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.);
6. ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.
7. indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.
8. 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 Word versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, al/i creditore/i intervenienti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo



posta ordinaria o posta elettronica certificata.

2 – RISPOSTA AI QUESITI

Preliminarmente il sottoscritto ha provveduto ad esaminare gli atti del procedimento ed estrarre copia del fascicolo presente presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari. Ha inoltre provveduto ad acquisire i documenti catastali aggiornati verificando la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. Nella parte che segue sono esposte le risposte ai quesiti posti:

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

L'accesso all'immobile è regolarmente avvenuto in data 29 settembre 2022 alla presenza del custode del compendio immobiliare pignorato, Avv. Anna Figliano, e del sig.

. Durante il sopralluogo è stata fatta unaricognizione generale dei luoghi eseguendo opportuni rilievi fotografici e metrici.

2. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e...;

Il bene oggetto della presente consulenza è un immobile per civile abitazione posta al piano terra, sito nel Comune di Dinami, Fraz. Monsoreto, in fregio al Corso Vittorio Emanuele III n. 96.

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Dinami al Foglio di mappa n. 38 particella 693 e particella 177 sub I, categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale di mq. 64,00, rendita Euro 115,69 e Foglio di mappa n. 38 particella 692 qualità seminativo di classe 1 avente una superficie catastale di mq 436,00.

È interposto fra due proprietà e confina a Nord-Ovest con altra Ditta a Sud-Est altra Ditta a Nord-Est con il Corso Vittorio Emanuele III e a Sud-Ovest con un terreno di proprietà del Sig.

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario in data 27 ottobre 2021 del Tribunale di Vibo Valentia a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede legale in Roma, Via Piemonte, 38 quale conferitaria di tutte le attività e passività della già LEVITICUS SPV S.R.L. contro

Tale immobile è pervenuto al debitore esecutato come di seguito specificato.

Quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di

compravendita in notaio Scordamaglia Domenico di Vibo Valentia (VV) del 07/09/2004 repertorio n. 103843/21509 trascritto il 16/09/2004 ai nn. 5495/4763, da potere della signora

Quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni giusto atto di compravendita del 18/09/2007 in notaio Righi Nicoletta di Vignola (TN) repertorio n. 3945/2199 trascritto il 02/10/2007 ai nn. 6605/4650 da potere della signora

(alla quale l'immobile apparteneva per la comunione legale con marito

3. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i...

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da una casa di tipo a schiera per civile abitazione, posta al piano terra, con pianta rettangolare, ed esposto con i due lati corti a Nord-Est e Sud-Ovest.

Risulta essere composto da un totale di quattro vani: ingresso, zona pranzo / cucina, bagno, letto con ripostiglio annesso.

Vi si accede attraverso un portone d'ingresso in fregio al Corso Vittorio Emanuele III, dal quale si accede ad un disimpegno che funge da ingresso e dal quale si procede nella zona pranzo-cucina. Da quest'ultima zona, mediante un corridoio, si può accedere rispettivamente al bagno e alla camera da letto con annesso ripostiglio. Dal predetto corridoio, per mezzo di una porta, si accede ad un giardino posto sul retro dell'abitazione, (particella catastale n. 692) e nel quale vi è collocato un fabbricato, precario, adibito a magazzino e deposito attrezzi, il quale è costituito in parte da muratura in laterizi ed in parte in struttura lignea e ondine metalliche.

L'immobile ha una superficie complessiva di 64,00 mq, e risulta avere un totale di quattro vani, con un'altezza media utile $h = 2,735$ m, con l'altezza più bassa pari a 2,34 m e quella più alta pari a 3,10m, per un volume totale pari a 175,04 mc.

La struttura portante risulta costituita da pareti in muratura. Gli intonaci interni ed esterni sono finiti con intonaco al civile, la tinteggiatura delle pareti murarie interne ed esterne è del tipo idrolavabile.

Gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro, completi di scuri; le porte interne di colore bianco, completi di ferramenta e quanto necessario per rendere loro funzionali.

L'impianto elettrico è sottotraccia, completo d'interruttori e deviatori in buono stato di manutenzione. L'impianto idrico e fognante risulta essere collegato con le reti comunali.

L'impianto termico è assente e l'acqua calda sanitaria (ACS) viene generata da un piccolo boiler elettrico posizionato nel bagno.

I rivestimenti del locale igienico (WC) sono in mattonelle di ceramica delle dimensioni 20 x 20 cm², per un'altezza finita di m. 2,50. Le soglie delle porte e delle finestre sono rivestite in marmo. I pavimenti sono in gres ceramico di tipo misto, infatti sono diversi da ambiente ad ambiente. Le finiture interne si presentano, nel complesso, discrete, seppur di vecchia data, con spesso la muratura a vista.

L'intradosso dell'abitazione è costituito da un controsoffitto realizzato con pannelli di cartongesso a chiusura del sotto tetto, di tipo a doppia falda, realizzato con struttura lignea e copertura in amianto, al quale vi si accede per mezzo di una botola.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 1-2: prospetto principale immobile pignorato.



FOTO 3-8: Piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Teodorico Namia – Via Filanda n. 2 – 89900 Vibo Valentia
Tel. Fax 0963 – 41213; e-mail: namiateodorico@libero.it





Foto 9-14: Vano sottotetto e tetto



legnaia

magazzino





Foto 15-26: Giardino con Fabbricato (magazzino) e legnaia.

4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione ...

L'immobile si presenta, alla data del sopralluogo, utilizzato e occupato dal debitore esecutato, poiché all'interno sono presenti mobili e suppellettili vari di proprietà della parte debitrice esecutata.

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

L'immobile non risulta gravato da nessuna formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ad esclusione di quella derivante dalla presente procedura, che resteranno a carico dell'acquirente.

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) ...

L'elenco delle formalità a carico dell'immobile risulta essere:

- trascrizione contro del 14/01/2022 - Registro Particolare 170 Registro Generale 195
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1320 del 14/01/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Immobile sito in Dinami (VV)

Alla data del deposito della perizia è stato accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili del 02.10.2014 Registro Generale n. 4878 Registro Particolare: 4195;
- verbale di pignoramento immobili del 31/12/2014 Registro Generale n. 6909 Registro Particolare n. 5891.
- Ipoteca volontaria iscritta il 02.10.2007 ai nn. 6606/1653, rep. n° 3496/2200. Le

suddette formalità saranno cancellate con oneri a carico della procedura. I costi per le cancellazioni saranno di euro 294,00 per ciascun atto di pignoramento ed euro 35,00 per l'ipoteca volontaria.

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

Al fine di poter risalire alla conformità urbanistica, si è proceduto a presentare richieste di accesso agli atti al Comune di Dinami (VV), durante il quale è stata rinvenuta soltanto una pratica edilizia del 2013, ovvero una S.C.I.A. per la realizzazione di un muro di recinzione e di una tettoia in metallo con orditura leggera avente superficie di 10,00 mq. sull'area identificata al catasto al foglio n. 38 particella n. 692.

Dall'acquisizione dei documenti si può evincere che la costruzione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 in conformità alla normativa urbanistica allora vigente.

A tal riguardo, si può indicare che l'immobile adibito ad abitazione è conforme alle normative vigenti al momento della costruzione.

Per quanto concerne il fabbricato sito nel giardino sulla particella n. 692, indicato nella presente e nell'allegato "Planimetria Stato di Fatto", quale "magazzino" ritratto anche nelle foto sopra allegate, si ritiene che la realizzazione sia avvenuta in tempi successivi al 1967 e comunque senza alcun titolo edilizio autorizzativo, creando di fatto un abuso. Altrettanto segnatamente codesto CTU ritiene doveroso evidenziare che, rispetto alle planimetrie catastali, che fanno fede in caso di realizzazione antecedente al 1967, la realizzazione di un'apertura sul muro portante che divide la cucina dalla zona pranzo, nonché la realizzazione di una parete divisoria all'ingresso, non sono state mai autorizzate, vista l'assenza completa di qualsivoglia titolo edilizio che ne abbia permesso la loro realizzazione.

In ragione di ciò, quindi, determina una modifica strutturale nonché una variazione dell'assetto planimetrico interno dell'abitazione. Contestualmente, si verifica un aumento di volumetria, con aumento di carico urbanistico e finalità abitative sulla particella 692, ove è stato edificato un fabbricato adibito a magazzino, deposito attrezzi e legnaia, per come si può evincere anche dalle foto allegate alla presente.

In riferimento alla tettoia legnaia sopra menzionata, pur essendo provvista di titolo edilizio (S.C.I.A.) che ne autorizzava l'edificabilità dal punto di vista urbanistico, non è stata di fatto riportata in catasto.

Per quanto concerne il terreno, dal sopralluogo, contrariamente a quanto indicato dal titolare dell'immobile, è emerso uno stato di fatto difforme rispetto a quanto contemplato nella documentazione catastale. Più in particolare non risultano presenti confini materializzati che, in virtù dell'estratto di mappa, dovrebbero suddividere la particella 692 dalla 599. Quest'ultima non risulta essere fra le particelle in testa al soggetto esecutato, così come è emerso dalla visura catastale per soggetto, oltre al fatto che nessuna documentazione è stata fornita, a comprova della titolarità della suddetta particella 599.

In ragione di quanto sopra rappresentato, la realizzazione di tale fabbricato denominato "magazzino" nonché delle opere interne all'abitazione ha comportato un abuso edilizio dal punto di vista urbanistico con la modifica della planimetria e, dal punto di vista strutturale, con la demolizione di parte del muro portante. In corrispondenza della particella 692, invece, un aumento del carico urbanistico a seguito di una volumetria in eccesso rispetto a quella autorizzata. Tale abuso, ad oggi, può essere eliminato solo provvedendo alla demolizione, ovvero smontaggio di tutta l'opera, dietro presentazione all'ente di competenza di una SCIA per ripristino stato originale delle opere, o una sanatoria edilizia compresa anche pratica strutturale all'ex Genio Civile.

Attualmente lo strumento urbanistico vigente prevede che l'area ricade in zona B1 di vecchio completamento residenziale centrale e prescrive i seguenti indici previo rilascio di concessione edilizia: If - 2mc/mq; H max - 12,50 m; Rc - 0,70 mq/mq; distanza dai confini 0,00 oppure 5,00 m; distanza tra i fabbricati in tutti i casi 10,00 ml.

Si può quindi desumere che la volumetria massima consentita è di 872,00 mc già in parte utilizzata per un totale di 22,43 mc, con il fabbricato adibito a legnaia realizzato con S.C.I.A. prot. n. 2866 del 01/08/2013. Rimane dunque un totale di 848,57 mc.

Il fabbricato (magazzino con annesse tettoie) in giardino ha una superficie di 61,50 mq per un'altezza media di 2,98 m e per un totale di 183,27 mc rientrante nella volumetria totale consentita.

Nel caso in cui venga presa in considerazione la demolizione, bisognerà quindi prevedere lo smaltimento a discarica dei rifiuti.

VOLUMI TECNICI

Sup. fabbricato P.T. – ante 1967	mq.	64,00
Sup. fabbricato (legnaia) Giardino – Realizzato con SCIA	mq.	10,08
Sup. fabbricato (magazzino con annesse tettoie) Giardino - Abusivo	mq.	61,50
Volume P.T.	mq. 64,00 x 2,735 =	mc. 175,04
Volume Fabbricato Legnaia realizzato SCIA	mq. 10,08 x 2,225 =	mc. 22,43

Volume Fabbricato magazzino Giardino Abusivo mq. 61,50 x 2,98=	mc.	183,27
Volume totale	mc 175,04 + mc 22,43 + mc 183,27	mc. 380,74

Inoltre, alla luce di quanto sopra rappresentato, codesto CTU non ha rinvenuto e/o accertato alcun certificato di agibilità.

Inoltre non si è rinvenuto nè accertato alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio, che risulta obbligatorio ai sensi di legge, nel caso in cui debba verificarsi, come in questo caso specifico, una compravendita. Così come previsto dal D. Lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale; n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009.

Essendo, infine, il fabbricato carente dell'impianto termico, nonché recante un impianto elettrico di remota realizzazione, codesto CTU non ha rinvenuto e/o accertato alcun documento amministrativo e tecnico in materia di installazione impianti all'interno degli edifici, di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 e s.m.i..

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...

Questo Ctu ravvisa di dover procedere alla modifica della planimetria catastale in quanto sono state fatte modifiche successivamente al 1967. Si ritiene congruo che le spese necessarie, perché possa essere redatta aggiornamento planimetrico catastale, al fine del rispetto della conformità, possano essere pari a € 1.800.00 compresi di oneri concessori e relative spese tecniche, in ordine rispettivamente ai seguenti corpi di fabbrica e/o terreni:

1. **fabbricato individuato alla particella 177 graffata 693:** Redazione nuova planimetria catastale per aggiornarla allo stato di fatto rilevato in occasione dei due sopralluoghi eseguiti rispettivamente in data 29 settembre 2022 ed in data 10 dicembre 2022, e riportata nell'allegato "Planimetria Stato di Fatto", parte integrante della presente.
2. **Legnaia:** provvisto di titolo di SCIA del 2013 ma non accatastata;
3. **Terreno distinto alla particella n. 692:** aggiornamento planimetria catastale con riconfinamento catastale al fine di ristabilire i confini di proprietà del soggetto esecutato, ovvero i confini tra la particella 692 e la 599.
4. **Magazzino contemplato nella particella 692:** abusivo.



Dalla disamina di tutti gli atti e dai vari accertamenti condotti, non vi è infatti alcun progetto esecutivo corredato di opportuni calcoli statici regolarmente presentati presso gli uffici competenti (sportello unico edilizia del Comune, Ufficio Tecnico Regionale). Per tale corpo di fabbrica (magazzino) ovviamente si disconosce al momento se lo stesso possiede i requisiti per il rispetto delle norme sismiche attuali. Nel caso in cui non dovesse possedere tali requisiti, si dovrebbe predisporre un progetto di consolidamento statico con tutte le varie dinamiche che potrebbero scaturire, motivo per cui i costi potrebbero incidere in modo sostenuto e, per di più, non prevedibili attualmente nella giusta misura.

Stante così la situazione, si ritiene di procedere alla demolizione del suddetto corpo di fabbrica (magazzino) presentando opportuna CILA presso il comune a cui devono eseguire i lavori di demolizione, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata per un importo totale stimato pari ad euro 6.700,00.

Giova evidenziare a tal riguardo che, per quanto concerne il fabbricato distinto alla particella 177 graffiata 693, è stato riscontrato una distribuzione diversa degli spazi interni rispetto a quelli originari e presenti nella planimetria catastale attualmente depositata consistenti in:

- realizzazione di un'apertura sul muro portante che divide la cucina dalla zona pranzo;
- realizzazione di una parete (tramezzo) divisoria all'ingresso.

Ciò posto, si rende necessario la redazione di una SCIA in sanatoria in ottemperanza all'art. 37 del DPR 380/2001 i cui costi ammontano compresi oneri concessori, sanzioni e le relative spese tecniche (idoneità statica/strutturale) pari ad euro 3.500,00.

1. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione ...

Per quanto riguarda la presente valutazione si è tenuto conto del tipo di costruzione, della relativa consistenza, della ubicazione dell'intero stabile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La stima è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, ossia il metro quadro convenzionale, a cui è stato associato un valore unitario desunto da dati medio-statistici anche disponibili nella letteratura di settore e dall'eventuale applicazione allo stesso valore di coefficienti correttivi, afferenti alle condizioni oggettive estrinseche ed intrinseche del bene (zona, condizioni generali, funzionalità, esposizione, etc.). La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta) nonché degli spazi di circolazione orizzontale



(disimpegni, corridoi, ecc.). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.

Le superfici commerciali omogeneizzate in funzione della destinazione d'uso saranno quindi:

Dest. D'uso - Piano	Sup. Reale [mq]	Coeff. Omogen.	Sup. Commerciale[mq]
- Abitazione P.T.	64,00	1,00	64,00
- Legnaia	10,08	0,80	8,06
-Fabbricato (magazzino) giardino	61,50	0,80	49,20
- Terreno	436,00	1,00	436,00

Totale sup. commerciale fabbricati = 121,26 mq

Totale Sup. commerciale Terreno = 436,00 mq

Il probabile valore unitario di mercato, in termini statistici e di riferimento, è stato identificato mediando, al fine della più stretta individuazione probabilistica, i valori esposti nelle più recenti pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi (quali "L'osservatorio dei valori immobiliari" curato dalla Agenzia del Territorio di Dinami riferiti al I° semestre 2022), il valore unitario desunto dall'esercizio professionale dello scrivente, in altre parole per informazioni assunte presso operatori del settore (collegli, notai, agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori, etc.) ed il canone d'affitto mensile per appartamenti simili.

Tipologia	Vita censuaria	Valore Medio (€/mq)			Valore Medio (€/mq)		
		Min.	Max.	Superficie (mq)	Min.	Max.	Superficie (mq)
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	355	510	L	1,5	2,1	L
Box	NORMALE	250	310	L	1,5	1,7	L
Vile e Villini	NORMALE	400	580	L	1,6	2,3	L

Per le abitazioni di tipo economico, le contrattazioni possono oscillare, in zona specifica, fra i 355,00 ed i 510,00 €/mq. Si ritiene di poter assumere in questo caso, e in termini tecnicamente accettabili, l'importo di €/mq 432,50, quale valore unitario desunto dall'esperienza professionale per beni simili (epoca di costruzione, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione), nel corrente periodo.

Considerando lo stato di manutenzione, conservazione, il coefficiente di merito risulta essere pari a 0 %; mentre per quanto riguarda la luminosità, il coefficiente di merito può essere assunto pari a - 5 % (soleggiatura diretta presente nell'arco del giorno), in quanto la conformazione rettangolare con lato piccola esposto alla luce diurna non permette una buona illuminazione; infine, per quanto concerne l'esposizione e vista il coefficiente di merito può essere assunto di tipo misto (interna ed esterna) = 0 %; per quanto riguarda il coefficiente di vetustà, esso può essere assunto pari a -20% avendo l'immobile in esame una vita probabilmente superiore ai 55 anni essendo stato edificato prima del 1967; il grado di finiture interne ed esterne del fabbricato di tipo medio.

Discorso a parte deve essere fatto per il fabbricato in giardino, che risulta in condizioni degradate, pertanto si ritiene di dover dare un coefficiente di demerito pari - 70%.

Mentre per la legnaia si può applicare un coefficiente pari 0% data la recente costruzione.

Al valore unitario dovrà essere applicato un coefficiente riduttivo ottenendo quindi il valore unitario ragguagliato, per come di seguito:

Dest. D'uso	Valore Unit. [€/mq]	Coeff. Stato manutenzione	Unit. Ragg. [€/mq]
- P. T	432,50	0,75	324,50 €/mq
- Legnaia	432,50	1,00	432,50 €/mq
- Fabbricato Giardino	432,50	0,30	129,75 €/mq

Per quanto concerne il terreno, i valori immobiliari di riferimento per un terreno edificabile oggi sono pari a circa € 200,00 ed il valore unitario ragguagliato in virtù del fatto che trattasi di terreno intercluso con numerosi vincoli urbanistici che ne limitano la costruzione (distanze dai confini/ fabbricati) può essere distinto per come di seguito:

Dest. D'uso	Valore Unit. [€/mq]	Coeff. Stato manutenzione	Unit. Ragg. [€/mq]
- Terreno	200,00	0,15	30,00 €/mq

Alla luce di ciò, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, giuste considerazioni sopra esposte, risulta essere pari a €. 44.591,20, per come si può evincere dalla tabella sottostante.

Dest. D'uso - Piano	Valore Unit. [€/mq]	Sup. Comm.le [mq]	Valore [€]
- P.T.	324,50 €	64,00 mq	20.768,00
- Legnaia	432,50 €	10,08 mq	4.359,50
- Fabbricato (magazzino)	129,75 €	49,20 mq	6.383,70



- Terreno	30,00	436,00 mq	13.080,00
		Valore immobile	44.591,20

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ossia per 1/1 dell'intero, risulta essere pari a €. **44.600,00** (diconsi euro quarantaquattromilaseicento/00), da cui bisogna detrarre:

- redazione della SCIA in sanatoria (comprese le sanzioni, gli oneri concessori e le spese tecniche) relativa alla realizzazione di un'apertura sul muro portante che divide la cucina dalla zona pranzo, per un importo di euro 3.500,00;
- per le opere di demolizione della copertura in eternit abitazione e parte del magazzino (con trasporto e smaltimento a discarica autorizzata) euro 1.960,00
- ripristino della copertura in eternit abitazione, il tutto contestualizzato al costruito esistente (in cui sono presenti sia coperture in laterizi tradizionali, sia in lamieroni grecati coibentati): euro/mq 90,00 x 74,00 mq = euro 6.700,00;
- Spese di abbattimento magazzino abusivo, compresi trasporto e smaltimento a discarica autorizzata: euro/mc 30,00 x 184,00 mc = € 5.500,00
- il tutto per un importo totale che lo scrivente ritiene di quantificare nel più che congruo importo di € 17.700,00.

Pertanto si ha:

$$€ 44.600,00 - € 17.700,00 = € 26.900,00$$

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, risulta essere pari a €. **26.900,00** (diconsi Euro ventiseimilanovecento/00), ovvero approssimato per eccesso € 27.000,00, percome sopra evidenziato.

2. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate...

A tal riguardo non sono presenti fatture o documenti contabili che indichino le spese fisse di gestione o di manutenzione.

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

Successivamente alla vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- trascrizione contro del 14/01/2022 - Registro Particolare 170 Registro Generale 195
Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1320 del
14/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

Alla data del deposito della perizia è stato accertato che sui beni pignorati gravano le
seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili del 02.102.014 Registro Generale n. 4878
Registro Particolare: 4195;
- verbale di pignoramento immobili del 31/12/2014 Registro Generale n. 6909
Registro Particolare n. 5891;
- ipoteca volontaria, iscritta il 02.10.2007 ai nn. 6606/1653, Rep. n° 3946/2200.

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

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali
dell'immobile oggetto di pignoramento ed i confini:

Dati catastali:

<u>Catasto</u> <u>Fabbricati</u>	Comune di DINAMI (Codice:D303) Provincia di VIBO VALENTIA
-------------------------------------	--

<u>Intestato:</u>	nato a _____ il _____ – C.F. _____ – Proprietà per 1/1
-------------------	---

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita</u>
38	177	1				
38	693		A/3	1	4 Vani	Euro 115,69
38	692		Seminativo	1	436 mq	

<u>Confini:</u>	L'immobile confina con le proprietà di altre ditte individuate catastralmente con le particelle 463, 694, 551,604, 517, 616, 435, 559, 560, 561, 461, 798, 893, 892, 178, 596 del foglio di mappa n. 38.
-----------------	---

<u>Indirizzo</u>	<u>Corso Vittorio Emanuele III, n. 96 – Fraz. Monsoreto del Comune di Dinami (VV)</u>
------------------	---

5. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge;

In relazione alla legge 27 marzo 1992, n. 257, e s.m.i., poiché la copertura della abitazione posta al piano terra risulta essere costituita in pannelli di amianto, nonché parte del magazzino per una superficie di mq 24,00, si rende indispensabile ed obbligatoria, da parte di ditta specializzata preposta, la rimozione, l'incapsulamento delle lastre, il calo in basso ed il trasporto presso discarica autorizzata. Considerato che la copertura dell'abitazione risulta avere una superficie pari a 64,00 mq e presenta una pendenza del 15% circa, si ritiene che la superficie totale da rimuovere è pari a 74,00 mq.

Mentre per quanto riguarda il magazzino, di fatto abusivo, si è potuto appurare che la copertura risulta essere in parte in amianto e più segnatamente per una superficie pari a 24,00 mq.

In ragione di ciò, dopo aver compiuto diversi indagini di mercato, si è preso atto che il prezzo comprensivo di rimozione, incapsulamento delle lastre, calo in basso e trasporto presso discarica autorizzata, per dare la lavorazione a perfetta regola d'arte, risulta essere pari ad euro/mq 20,00.

Si ha: €/mq 20,00 x (74,00 mq. + 24,00 mq) = €/ mq. 20,00 x 98,00 mq = € 1.960,00.

6. Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

In base alla tipologia e alla conformazione dell'immobile pignorato non si riscontra la possibilità di convertire la destinazione d'uso attuale per civile abitazione (cat. A/3) a diversa destinazione.

7. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore..

Il bene staggito non risulta destinatario di contributi regionali o comunitari.



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

Il sottoscritto CTU nulla ritiene di dover aggiungere.

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore dell'immobile, così come espresso in precedenza (€ 27.000,00), si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Miele e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza.

Vibo Valentia, lì 27/03/2023

Il C. T. U.

(Ing. Teodorico Namia)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Teodorico Namia – Via Filanda n. 2 – 89900 Vibo Valentia
Tel. Fax 0963 – 41213; e-mail: namiateodorico@libero.it

