



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura esecutiva R.G.E. 16/2024

AMCO s.p.a. contro [REDACTED]



Giudice Esecutore: dott.ssa Giulia Orefice



Custode: avv. Maria Fiorillo



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esperto: arch. Mariagrazia Colloca



INDICE

PREMESSA

1. LE ATTIVITÀ SVOLTE

2. LE RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

- 2.1) **ESAMINARE GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E I DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.**
- 2.2) **AGGIORNARE I DOCUMENTI CATASTALI DEPOSITATI E ACQUISIRE QUELLI NON PRESENTI**
- 2.3) **AVVERTIRE IL GIUDICE IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO ALL'IMMOBILE**
- 2.4) **VERIFICARE LA PROPRIETÀ DEL BENE STAGGITO IN CAPO AI DEBITORI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO**
- 2.5) **INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E CONTESTUALE VISITA DELL'IMMOBILE**
- 2.6) **IDENTIFICARE IL BENE OGGETTO DI 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 O ALTRO DIRITTO REALE; INDICHI INOLTRE QUALI SONO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI.**
- 2.7) **FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**
- 2.8) **RIFERIRE SULLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, CON INDICAZIONE – SE OCCUPATO 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**
- 2.9) **VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E 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; ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO; 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**
- 2.10) **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 OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA, CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA. INDICARE I COSTI A CIÒ NECESSARI.**
- 2.11) **VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, INDICHI GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE/LICENZA A EDIFICARE O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**
- 2.12) **VERIFICARE L'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ**
- 2.13) **SEGNALARE 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 E 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 378/2001 [...] 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.

2.14) PROCEDERE, 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;

2.15) INDICARE IL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE, AVUTO ANCHE RIGUARDO AD EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE 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 OPPO

2.16) INDICARE LE FORMALITÀ (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRÀ ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA, ACCERTANDO SE ALLA DATA DI DEPOSITO DELLA PERIZIA GRAVINO SULLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE ULTERIORI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

2.17) INDICARE I DATI NECESSARI PER LA VOLTURA DEI BENI ALL'AGGIUDICATARIO

2.18) OVE NECESSARIO, IN BASE ALLA TIPOLOGIA DEL BENE PIGNORATO, INDICARE I COSTI PREVEDIBILI PER EFFETTUARE LO SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMATIVA DI LEGGE (ETERNIT...)

2.19) OVE POSSIBILE, 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.

2.20) INDICARE L'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRIBUTI REGIONALI O COMUNITARI CONCESSI SUGLI IMMOBILI, QUANTIFICANDONE IL VALORE.



2.21) DIRE INFINE QUANT'ALTRO REPUTATO UTILE E NECESSARIO AI FINI DELL'EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA



2.22) COMUNICARE L'ELABORATO ALLE PARTI; LE STESSE PARTI POTRANNO FAR PERVENIRE ALL'ESPERTO ENTRO 10 GIORNI OSSERVAZIONI ESCLUSIVAMENTE TECNICHE; IL C.T.U. PRENDERÀ POSIZIONE SULLE STESSE E SOLO ALL'ESITO DEPOSITERÀ L'ELABORATO FINALE.



ALLEGATI:

- 1) Estratti di mappa
- 2) Elaborato planimetrico
- 3) Planimetria catastale
- 4) Visure complete aggiornate
- 5) Comunicazione avvio operazioni peritali e relativa ricevuta di spedizione e consegna
- 6) Comunicazione inviata via PEC
- 7) Verbale di avvio delle operazioni peritali
- 8) Immagine satellitare
- 9) Atto di pignoramento
- 10) Atto di acquisto
- 11) Certificato di destinazione urbanistica con stralcio REU Comune di Mileto
- 12) Convenzione
- 13) Richiesta atti Comune di Mileto
- 14) Ispezioni ipotecarie
- 15) Concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED]
- 16) Concessione edilizia per tetto in legno [REDACTED]
- 17) Valori O.M.I.
- 18) Ricevute di invio elaborato peritale alle parti
- 19) Relazione fotografica con elaborati grafici
- 20) Elenco delle formalità gravanti sui beni pignorati
- 21) Descrizione sintetica dei beni, con riferimenti catastali e coerenze

PREMESSA

Con ordinanza del 13.07.2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giulia Orefice nominava la sottoscritta arch. Mariagrazia Colloca, iscritta all'albo degli Architetti Conservatori Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Vibo Valentia con il n. 337, Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione alla procedura esecutiva n. 16/2024 R.G.E. pendente presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia e promossa da AMCO – Asset Management Company spa contro il signor [REDACTED]

In data 16.07.2024 mi veniva notificato il provvedimento di nomina e il 19.07.2024 prestavo il giuramento di rito in cancelleria e accettavo, quindi, l'incarico di effettuare gli accertamenti tecnici necessari a rispondere ai quesiti posti dal G.E., al fine della vendita forzata dei beni immobili pignorati, siti nel comune di Mileto.

La situazione debitoria

CREDITORE PROCEDENTE. Dalla lettura della documentazione in atti consultata in cancelleria, si è rilevato che la procedura è stata attivata da AMCO – Asset Management Company spa per recuperare un credito fondiario di **€ 79.123,80** oltre interessi e spese (derivante da *capitale residuo, interessi al 10.06.2022, spese e compensi di precetto*) vantato nei confronti del signor [REDACTED] in qualità di parte mutuataria e datrice di ipoteca.

TITOLO DA CUI DERIVA IL CREDITO: "Mutuo casa ipotecario a tasso fisso e rata costante" stipulato a rogito notaio Gabriele Guidoccio di Rogliano in data 29.01.2008 – rep. [REDACTED] acc. [REDACTED] registrato a

Cosenza il 31.01.2008 al [REDACTED] nell'atto anzidetto interveniva, in qualità di fideiussore, il signor [REDACTED]

A garanzia del mutuo anzidetto veniva iscritta, presso la Conservatoria RR.II. di Vibo Valentia

[REDACTED] ipoteca volontaria, a favore di Banca Nuova Società per Azioni con sede in Palermo, per complessivi €100.000,00 sul seguente bene:

di proprietà di [REDACTED] *porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Mileto (VV) frazione Paravati, via Morabito e precisamente l'appartamento al primo piano composto di 7 vani catastali [...] riportato al catasto fabbricati di Mileto al foglio 18 particelle graffate 646 sub 3 e 646 sub 4 – via Morabito n.90/A, piano 1 [...].*

In data 01.02.2024 il creditore procedente notificava al signor [REDACTED] atto di precetto, cui seguiva atto di pignoramento immobiliare, notificato al debitore il 04.03.2024. Si precisa che l'atto di precetto veniva notificato anche al signor [REDACTED]

In data 14.04.2024 veniva depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia Istanza di Vendita dei beni pignorati.

1. LE ATTIVITÀ SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state pertanto condotte le seguenti attività:

- studio preliminare della documentazione in atti ex art. 567 c.p.c.;
- aggiornamento della documentazione catastale (visure aggiornate, estratto di mappa, elaborato planimetrico);
- comunicazione di inizio delle operazioni peritali e contestuale sopralluogo al debitore e al creditore procedente;
- ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto della procedura, sugli archivi degli Uffici provinciali di Catanzaro e di Vibo Valentia;
- inizio delle operazioni peritali e sopralluogo, con rilievo metrico e fotografico in data 21.08.2024, come da relativo verbale;
- acquisizione di atti e documenti dal Comune di Mileto:
 - Concessione Edilizia in sanatoria r [REDACTED]
 - Domanda di condono edilizio r [REDACTED] e successive integrazioni;
 - Concessione edilizia r [REDACTED] per la realizzazione di tetto in legno;
 - Certificato di destinazione urbanistica;
 - Elaborati di progetto;
 - Perizia giurata;
 - Certificato di idoneità statica;
 - Dichiarazione stato dei lavori
- ricerche di mercato (fonti: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenda del Territorio, Pubblicazioni Aste Giudiziarie, agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, ecc.);

- predisposizione, stesura e deposito della presente con i relativi allegati;
- invio del presente elaborato alle parti tramite posta ordinaria e/o posta elettronica, come da attestazioni allegate (*allegato n. 18*).

2. LE RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 21.08.2024, come da comunicazione inviata alle parti.

2.1 ESAMINARE GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E I DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento della nomina risultavano presenti agli atti i seguenti documenti depositati ex art. 567 c.p.c.:

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del 11.04.2024, ad opera del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), in riferimento al bene pignorato con le rispettive indicazioni catastali, risalente al titolo di provenienza ante ventennio (atto di donazione del 28.12.1995 trascritto presso la C.RR.II. [REDACTED] e indicante le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile stesso.

Risultavano, inoltre, presenti agli atti della procedura i seguenti documenti:

- atto di precetto notificato al debitore il 01.02.2024;
- atto di pignoramento, repertorio [REDACTED] notificato il 04.03.2024 e trascritto alla C.RR.II. di Vibo Valentia il 08.04.2024 al [REDACTED] R.P. e al [REDACTED] R.G.;
- titolo da cui deriva il credito (*Mutuo casa ipotecario a tasso fisso e rata costante* per la somma di €50.00 [REDACTED] raccolto [REDACTED] registrato il 31.01.2008);
- istanza di vendita dei beni pignorati;
- documentazione relativa alle operazioni straordinarie tra gli istituti di credito interessati.

2.2 AGGIORNARE I DOCUMENTI CATASTALI DEPOSITATI E ACQUISIRE QUELLI NON PRESENTI

Sono stati acquisiti i seguenti documenti catastali: estratto di mappa (*allegato n.1*), elaborato planimetrico (*allegato n.2*) e planimetria catastale dell'appartamento (*allegato n.3*). Sono state aggiornate le visure catastali del bene staggito (*allegato n. 4*).

Per i riferimenti catastali dettagliati si rimanda al successivo paragrafo 2.6.1

2.3 AVVERTIRE IL GIUDICE IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO ALL'IMMOBILE

Alla data fissata per l'accesso e il contestuale avvio delle operazioni peritali, comunicata tramite Raccomandata 1 con prova di consegna del 02.08.2024 (*allegato n.5*) e PEC del 01.08.2024 (*allegato n.6*), è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile pignorato e completare il sopralluogo tecnico con la piena collaborazione del debitore esecutato.

2.4 VERIFICARE LA PROPRIETÀ DEL BENE STAGGITO IN CAPO AI DEBITORI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

Come dichiarato nella certificazione notarile in atti il bene immobile staggito, al momento del pignoramento, risultava di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] per i diritti pari a 1/1.

2.5 INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E CONTESTUALE VISITA DELL'IMMOBILE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 21.08.2024, come da comunicazione inviata alle parti. Giunti sul luogo, congiuntamente al custode giudiziario avv. Maria Fiorillo, trovavamo il signor [REDACTED] che, con disponibilità e collaborazione, ha permesso l'avvio delle operazioni peritali e tutti gli adempimenti del custode giudiziario.

Dopo aver effettuato l'accesso all'appartamento, con l'ausilio del tecnico collaboratore, sono stati effettuati rilievi grafici, metrici e fotografici sia all'esterno che all'interno del bene. (vedi verbale, *allegato n.7*).

2.6 IDENTIFICARE IL BENE OGGETTO DI 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 O ALTRO DIRITTO REALE; INDICHI INOLTRE QUALI SONO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI.

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione Paravati del Comune di Mileto, alla via Morabito n.90, dotato di accesso dalla scala comune interna. Il fabbricato si trova nel centro abitato ed è facilmente identificabile dati l'estratto di mappa e una fotografia satellitare (*allegati nn.1 e 8*)

2.6.1) RIFERIMENTI CATASTALI

Come da visura allegata (*allegato n.4*) i riferimenti catastali del bene pignorato, sono i seguenti:

Dati identificativi	Dati di classamento	Superficie catastale	Rendita	Diritti e oneri reali
Comune di Mileto Catasto Fabbricati: foglio 18 part. 646 sub 3 foglio 18 part. 646 sub 4 Via Morabito n. 90, Piano 1	Categoria A/3 Classe: 2 Consistenza: 7 vani	Totale: 166 mq Totale escluse aree scoperte: 158mq	€ 289,22	1) [REDACTED] Proprietà per 1/1

Gli attuali identificativi catastali derivano da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2007 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 18/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4359.1/2007).

2.6.2) IDENTIFICAZIONE CONFINI

Il bene oggetto del pignoramento confina con: particella 646 sub 1 (scala comune), particella 687, part. 647, via Morabito e via Risorgimento (edm, allegato n.1).

2.6.3) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento repertorio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] (allegato n. 9).

2.6.4) DIRITTI PIGNORATI

Dalla lettura dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione, si legge che vengono pignorati i diritti di proprietà per la quota di 1/1 in testa al signor [REDACTED]

2.6.5) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Atto di permuta a rogito notaio Rocco Guglielmo del 03.07.2006 numero di repertorio [REDACTED] raccolta [REDACTED] registrato a Catanzaro il 20.07.2006 [REDACTED] serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 02.08.2006 a [REDACTED] (atto di permuta, allegato n. 10).

Con l'anzidetto atto, il signor [REDACTED] cede e trasferisce a titolo di permuta al signor [REDACTED] che a tal titolo accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente proprietà immobiliare [...] appartamento in corso di costruzione [...] censito al CF di Mileto foglio 18 particelle graffate 646 sub 3 e 646 sub 4, via Morabito, piano 1.

2.7) FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato si trova nella frazione Paravati del Comune di Mileto, in provincia di Vibo Valentia, nei pressi di un importante Santuario, dei servizi essenziali e del centro abitato principale, sede della diocesi vescovile.

Si tratta di un appartamento di circa 170 mq, con accesso dalla scala comune, situato al primo piano di un fabbricato composto da due unità abitative e magazzini-garage al piano terra ed elevato su tre piani fuori terra, senza ascensore. L'intero fabbricato, dotato di copertura, presenta facciate intonacate ma non pitturate, occupa l'intera particella 646, confina con la strada pubblica su due lati e risulta accessibile dalla stessa viabilità esistente. Il piano secondo è ancora in corso di costruzione.

L'appartamento risulta completato in ogni sua parte, sia interna che esterna, ed è composto da da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura e caminetto, cucinino, ripostiglio, due camere da letto, due bagni e tre terrazzini; è dotato dei servizi principali, quali impianto di riscaldamento e idrico-sanitario alimentati a gas metano con caldaia autonoma, cisterna con autoclave per la riserva d'acqua, impianto elettrico, condizionatore e tv. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane oscuranti. Le finiture, nel loro complesso, sono di media qualità e l'intero appartamento si trova in buono stato di manutenzione (vedi relazione fotografica con elaborati grafici, allegato n.19).

2.8) RIFERIRE SULLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, CON INDICAZIONE – SE OCCUPATO 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

In base a quanto dichiarato dal sign. [REDACTED] l'immobile pignorato viene occupato da lui stesso e dalla sua famiglia, come prima abitazione, ed è nel suo pieno possesso.

2.9) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E 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; ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO;

Come da **certificato di destinazione urbanistica** (*allegato n.11*) rilasciato dalla Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Mileto, il bene immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "2A *ambito urbano consolidato. Riorganizzazione e riqualificazione insediativa*" ed è pertanto soggetto ai vincoli e alle prescrizioni relativi alla zona e indicati nel REU del Piano Strutturale Comunale (*allegato n.11*).

La Convenzione n.1093 (*allegato n.12*) stipulata con il Comune di Mileto il 07.07.1995 (ex legge 10/1977 artt 7 e 8) non risulta più valida, in base all'art.10 della convenzione stessa che fissa a 10 anni dalla sottoscrizione il limite di validità. Non sono emersi vincoli di natura condominiale.

2.10) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA, CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA, INDICARE I COSTI A CIÒ NECESSARI.

Sul bene gravano la seguente formalità (vedi ispezioni, *allegato n.14*):

TRASCRIZIONI CONTRO

1. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA - Reperto [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, c.f. 05828330638,
contro [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1
Oneri di cancellazione, salvo eventuali compensi: €200,00 + € 59,00 per imposte di bollo + € 35,00 per tasse ipotecarie (totale € 294,00)

2. ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale GUIDOCCIO GABRIELE - Repertorio [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO -

Capitale: €50.000,00 - spese: €50.000,00 - Totale: €100.000,00

a favore di BANCA NUOVA SPA, c.f. 00058890815,

contro

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1

2.11) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, INDICHI GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE/LICENZA A EDIFICARE O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

In base alla documentazione rilasciatami dal Comune di Mileto e richiesta in data 21.08.2024 (*allegato n.13*) il fabbricato di cui l'appartamento pignorato fa parte, è stato edificato giusta Concessione

Edilizia in Sanatoria [REDACTED] rilasciata dal Comune di Mileto al signor [REDACTED],

per la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" di tre piani fuori terra (*allegato n.15*) e

successiva Concessione Edilizia [REDACTED] (*allegato n.16*) per la costruzione di tetto in legno, rilasciata

sempre al sig. [REDACTED]

2.12) VERIFICARE L'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

Agli atti del Comune di Mileto non è stata rilevata alcuna certificazione di agibilità rilasciata sul fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato.

2.13) SEGNALARE 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 E 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 378/2001 [...] 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.

CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA. A seguito di rilievi geometrici e fotografici eseguiti sul bene oggetto di pignoramento e dalle risultanze di confronto e analisi con la documentazione reperita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mileto, è emerso quanto segue:

- a) la sagoma dell'immobile è nelle tolleranze del progetto allegato al condono;
- b) vi sono difformità prospettiche, in particolare per alcune aperture (vedi elaborati grafici, *allegato n.19*);
- c) vi è una totale diversa distribuzione interna, inclusa la variazione di consistenza dei singoli vani, rispetto agli elaborati grafici do progetto;
- d) non è presente la denuncia di fine lavori;
- e) il fabbricato non ha la certificazione di abitabilità

Come da confronto con il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Mileto il bene risulta sanabile con opere e, pertanto, a seguito di acquisizione di pratica edilizia di sanatoria (onerosa) sarà possibile ottenere l'agibilità.

A titolo non esaustivo, ma compatibile con l'incarico in corso, si ipotizza che le opere da realizzare debbano essere:

- adeguamento delle aperture in facciata per il conseguimento del rapporto aeroilluminotecnico (rimozione di infissi o opere esistenti, demolizione di parete esterne per adeguamento foro, fornitura e posa in opera di nuovo infisso e opere correlate, opere di finitura, trasporto in discarica e smaltimento)
- modifiche alle partizioni interne (vano veranda, spostamento infisso e opere correlate, opere di muratura e di finitura)
- previa verifica, adeguamento e certificazione degli impianti esistenti (elettrico, idricosanitario, riscaldamento, gas)

Stima dei costi per sanare le difformità:

- pratica edilizia di sanatoria:
 - competenze tecniche: € 5.000
 - sanzioni amministrative: €516
 - diritti di segreteria (presunti): €100

- opere edili ed impiantistiche: €10.000

(nota: la quantificazione è da ritenersi indicativa, in quanto il progetto esecutivo sarà redatto in fase di pratica di edilizia in sanatoria).

2.14) PROCEDERE, 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

CONFORMITÀ CATASTALE. Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alla planimetria catastale depositata (allegato n.3).

2.16) INDICARE IL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE, AVUTO ANCHE RIGUARDO AD EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE 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; INDICARE 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

Rimandando la descrizione del bene al precedente paragrafo 2.7_A, riporto di seguito le considerazioni e alcuni richiami dottrinali che mi hanno portato a determinarne il valore commerciale. Il valore di mercato corrente di un bene è funzione della domanda e dell'offerta che quel bene possiede nel mercato di riferimento al momento corrente della stima ed è, quindi, riferito al tempo attuale. Ho ritenuto, pertanto, opportuno procedere all'espressione del giudizio di stima adoperando il *metodo diretto*, che determina il più probabile valore di mercato mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia, noti, prefissati e assimilabili al caso specifico. La comparazione utilizzata nel metodo diretto è il frutto di una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene effettuata confrontando adeguati parametri tecnici, caratteristici ed economici determinati sulla base di buon senso, conoscenza del mercato e adeguata esperienza. Vanno considerati elementi di natura quantitativa, certa e insindacabile (come la consistenza metrica dell'immobile, le superfici) ed elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e, quindi, non solo accettati ma parametrati ad una gradazione di valori (*coefficienti*) in cui far convergere una serie di caratteristiche estrinseche (tipologia, stato conservativo delle parti comuni, spazi condominiali) e intrinseche (piano, stato conservativo, affaccio, esposizione, altezza dei soffitti, regime locativo) del bene stesso. Il prodotto dei singoli *coefficienti correttivi* dà il *coefficiente globale*. Il *procedimento diretto o comparativo* porta alla ricerca delle valutazioni di riferimento che si possono ricondurre ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia tramite la consultazione diretta dei dati dell'Osservatorio Immobiliare che attraverso la tradizionale ricerca indiretta (agenzie immobiliari, indagini di mercato direttamente sul luogo, pubblicazioni aste...). Dopo aver svolto gli accertamenti preventivi sulla regolarità amministrativa ed edilizia, ho rilevato la superficie reale lorda dell'immobile, correggendone opportunamente i valori, così come indicato dalla dottrina, in modo da giungere alla virtuale superficie commerciale. Esattamente, per il computo della superficie commerciale si è considerata la somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm) la superficie ponderata delle pertinenze esclusive (balconi, terrazze). La superficie esterna dei balconi è stata computata in misura di 1/3 rispetto a quella reale.

Avendo così determinato la *superficie commerciale* e il *coefficiente globale*, ho messo questi in relazione con il *valore unitario medio* rilevato ed espresso in €/mq.

Alla luce dell'esperienza professionale del sottoscritto CTU, considerata la tipologia dell'immobile, la localizzazione e l'immediato contesto a vocazione turistico-religiosa per la vicinanza del Santuario Cuore

Immacolato di Maria Rifugio delle Anime, si assume come *valore unitario medio*, tenuto conto anche delle quotazioni OMI, il prezzo di **650 €/mq**. Le quotazioni dell'Agenzia del Territorio-OMI (1° semestre 2024) nella zona specifica e riferiti alla tipologia delle abitazioni di tipo economico, presentano un valore minimo di 420 €/mq e un valore massimo di 590 €/mq (*allegato n.17*).

Nel dettaglio, la superficie commerciale complessiva è data da:

Consistenza	Superficie residenziale coperta	mq 167	mq 166,15 comm.li
	Accessori: terrazzi	mq 26,7	mq 8,9 comm.li
Superficie commerciale dell'unità			mq 175,05

Il coefficiente globale è dato dalla media dei singoli coefficienti come riportato nella seguente tabella:

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
APPARTAMENTO	PIANO: primo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: (buono)	1,05
	AFFACCIO: su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE: scarsamente assolata	0,95
	IMPIANTI: elettrico, idrico-sanitario	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: media	1,00
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: libero	1,00
EDIFICIO	FINITURE: non di pregio	1,00
	TIPOLOGIA: non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO: facciate da pitturare	0,98
	SPAZI CONDOMINIALI: senza rilevanti spazi	1,00
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO: buona	1,00

Fatte le anzidette considerazioni e utilizzando la formula

$$\text{Superficie commerciale parametrata} \times \text{Coefficiente globale} \times \text{Valore unitario medio}$$

giungiamo al valore di:

$$\text{mq } 175,05 \times 0,91 \times \text{€/mq } 650 = \text{€ } 103.542,075$$

Data l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto si reputa opportuno applicare un deprezzamento del 10%. Al valore finale va poi sottratto il prezzo ipotizzato per la regolarizzazione degli

abusi e delle difformità sanabili, precedentemente quantificato in €15.000 oltre sanzioni e diritti pari a €616, giungendo al più probabile valore di mercato arrotondato pari a

€ 77.500,00
(diconsi Euro Settantasettemilacinquecento/00)

Visti il taglio e l'attuale destinazione d'uso dell'immobile ritengo opportuno che si debba procedere alla vendita dell'intero sotto forma di lotto unico.

2.17) INDICARE LE FORMALITÀ (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRÀ ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA, ACCERTANDO SE ALLA DATA DI DEPOSITO DELLA PERIZIA GRAVINO SULLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE ULTERIORI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Dalle ispezioni effettuate (*allegato n.14*) risulta che le formalità pregiudizievoli, gravanti sull'immobile pignorato, e di cui dovrà essere ordinata la cancellazione, sono le seguenti:

1. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. ISCRIZIONE CONTRO de [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2.18) INDICARE I DATI NECESSARI PER LA VOLTURA DEI BENI ALL'AGGIUDICATARIO

Comune di MILETO Provincia di VIBO VALENTIA,

Catasto Fabbricati: foglio 18 particella 646 sub 3 e part 646 sub 4

Indirizzo: via Morabito n.90, piano 1

INTESTATO:

1) [REDACTED]

DIRITTI E ONERI REALI: proprietà per 1/1

2.19) OVE NECESSARIO, IN BASE ALLA TIPOLOGIA DEL BENE PIGNORATO, INDICARE I COSTI PREVEDIBILI PER EFFETTUARE LO SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMATIVA DI LEGGE (ETERNIT,...)

Non è stata rilevata presenza di materiali che necessitano di smaltimento speciale.

2.20) OVE POSSIBILE, 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.

Vista la tipologia e la localizzazione del bene staggito, non si ritiene opportuno procedere ad una valutazione di fattibilità per la conversione della destinazione d'uso.

2.21) INDICARE L'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRIBUTI REGIONALI O COMUNITARI CONCESSI SUL BENE STAGGITO, QUANTIFICANDONE IL VALORE.

Non è stata rilevata l'esistenza di contributi regionali o comunitari concessi sul bene.

2.22) DIRE INFINE QUANT'ALTRO REPUTATO UTILE E NECESSARIO AI FINI DELL'EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA

Non reputando di dover aggiungere altro a quanto già espresso nelle risposte ai quesiti, si sottolineano i seguenti punti:

- L'appartamento pignorato risulta edificato giusta Concessione Edilizia in Sanatoria [REDACTED] e [REDACTED] risulta conforme alla planimetria catastale depositata;
- Sono state rilevate difformità sanabili con opere;
- Non vi è certificato di agibilità

2.23) COMUNICARE L'ELABORATO ALLE PARTI; LE STESSE PARTI POTRANNO FAR PERVENIRE ALL'ESPERTO ENTRO 10 GIORNI OSSERVAZIONI ESCLUSIVAMENTE TECNICHE; IL C.T.U. PRENDERÀ POSIZIONE SULLE STESSE E SOLO ALL'ESITO DEPOSITERÀ L'ELABORATO FINALE.

L'elaborato è stato inviato alle parti tramite Raccomandata A/R e/o PEC in data 19.11.2024 e, nei termini assegnati, non sono pervenute al sottoscritto C.T.U. osservazioni tecniche. Si allegano le ricevute di consegna attestanti l'invio dell'elaborato e la relativa ricezione (*allegato n.18*).

Tanto la sottoscritta CTU doveva per l'incarico affidatole dall'III.mo Giudice e, nel depositare la presente relazione presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, ringrazia per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Mariagrazia Colloca