

Dott. Ing. Antonio Ruffa
Via Dante Alighieri, 6
89900 Vibo Valentia (VV)
Email: studio.ingruffa@gmail.com
Pec: antonio.ruffa1@ingpec.eu

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE FINALE

Relativa alla procedura esecutiva n. 104/2017 del R.G.E.

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

IL G.E.

DOTT. MARIO MIELE

IL C.T.U.

ING. ANTONIO RUFFA



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- **PREMESSA**
- **SOPRALLUOGO**
- **STUDIO ATTI DEL PROCEDIMENTO**
- **RISPOSTA AI QUESITI**
- **CONCLUSIONI**
- **ALLEGATI**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Antonio Ruffa, con studio professionale in Vibo Valentia, Via Dante Alighieri, 6 e regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n. 724A, redige la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio avendo ricevuto nomina di CTU dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia dott. Mario Miele, relativamente alla procedura esecutiva n. 104/2017 del R.G.E. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED].

Dopo aver prestato giuramento di rito in data 07/03/2018 direttamente presso la cancelleria, il sottoscritto accettava l'incarico a risposta dei seguenti quesiti formulati dal giudice:

1. *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. *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. *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;*
4. *referire 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. *verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - 5.1. *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - 5.2. *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - 5.3. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*



- 5.4. *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)*
- 5.5. *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici*
- 5.6. *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*
6. *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. *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.*
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380 / 2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.
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. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
10. *Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della*



stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 11. 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;*
- 12. 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;*
- 13. indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*
- 14. 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.);*
- 15. ve 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.*
- 16. indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.*
- 17. dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;*

SOPRALLUOGO

In data **19-03-2018**, alle ore **10:00** il sottoscritto CTU, si recava presso i luoghi oggetto di causa per dare inizio alle operazioni peritali, per come da comunicazione effettuata alle parti a mezzo di raccomandata A/R. (ALLEGATO E) e da verbale redatto e sottoscritto dai presenti ed allegato alla presente. (PARTE DELL'ALLEGATO A)

Erano presenti oltre al sottoscritto CTU ed al Custode Immobiliare [REDACTED], la sig.ra [REDACTED].

STUDIO ATTI DEL PROCEDIMENTO

Il CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa depositati ex art. 567 c.p.c., verificata la **proprietà dei beni** oggetto di causa, la **documentazione ipocatastale**, nonché la **certificazione notarile sostitutiva** avendo curato la ricostruzione della stessa documentazione antecedente dalla data di pignoramento e sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sugli immobili e dopo aver reperito tutte le informazioni utili presso gli uffici competenti (Comune di Mileto, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio) per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1

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;

Al momento del sopralluogo il sottoscritto CTU accedeva agli immobili oggetto di causa senza alcuno impedimento.

QUESITO N.2

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;

Gli immobili oggetto del pignoramento sono:

- immobile sito in Mileto (VV), in via Napoli 16, censito al N.C.E.U. al Foglio di mappa 9, Particella 318, sub. 7, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza di 5,5 vani, Rendita Catastale € 227,24, Piano Primo, con indirizzo catastale "Traversa XVI Luglio 1943";

- immobile sito in Mileto (VV), in via Napoli 16, censito al N.C.E.U. al Foglio di mappa 9, Particella 318, sub. 4, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza di 57 mq, Rendita Catastale € 55,93, Piano Terra con indirizzo catastale "Traversa XVI Luglio 1943";

L'immobile si trova realmente alla Via Napoli 16, raggiungibile dalla Traversa XVI Luglio 1943, per come da inquadramento appresso riportato. Suddetta via si trova in corrispondenza della seconda traversa di Via XVI Luglio 1943.

Si rileva che sia nel progetto di sanatoria presentato presso il Comune, discusso nei punti successivi, che nell'accatastamento effettuato la Via è "Traversa XVI Luglio 1943".

Da ciò si evince che all'epoca della realizzazione, nonché dell'accatastamento la Via Napoli non era presente nello stradario.

Gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte di un fabbricato adibito a civile abitazione e annessi garage ed in particolare dislocati in corrispondenza del piano terra (C/6) e piano primo (A/3) che confina a :

- **NORD - OVEST** con la particella 610 del foglio di mappa 9 con intestazione catastale alla Sig.ra [REDACTED] e con la particella 289 del medesimo foglio di mappa con intestazione catastale alla sig.ra [REDACTED] più altri;

- **SUD - OVEST** con la particella 359 del foglio di mappa 9 ed intestazione catastale alla Sig.ra [REDACTED];

- **NORD - EST** con la particella 310 del foglio di mappa 9 ed intestazione catastale al Sig. [REDACTED];

- **SUD - EST** con la Via Napoli;





Identificazione Edificio e Vie cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento

Gli immobili sopra identificati sono stati Pignorati con atto esecutivo notificato alla Sig.ra [REDACTED] Repertorio 1725 del 23/11/2017, trascritto in data 13/12/2017 - Registro Particolare 5627, Registro Generale 6732, A FAVORE di [REDACTED]

[REDACTED], CONTRO [REDACTED]

Il pignoramento riguarda la piena proprietà degli interi immobili (sub 7 e sub 4 del foglio di Mappa 9, mappale 318, del Comune di Mileto), in quanto gli stessi risultano **beni personali**.

La piena proprietà dei suddetti immobili in testa, alla Sig.ra [REDACTED] è pervenuta alla stessa per atto di divisione tra la stessa [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] anch'essa a [REDACTED], con atto di divisione redatto dal Notaio Sapienza Comerci rep. 17571 del 20/12/1991, trascritto in data 14/01/1992, Registro Particolare 1472, Registro Generale 1575. (PARTE DELL'ALEGATO A).



QUESITO N.3

fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;

I beni oggetto di pignoramento si trovano in Via Napoli, 16, nel Comune di Mileto (VV), raggiungibili dalla Via XVI Luglio 1943 alla seconda traversa, a pochi metri dalla S.S. 18.

Descrizione fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato dislocato su tre livelli, piano terra primo e secondo, più piano copertura non abitabile. Il fabbricato a pianta rettangolare di lati 25,00 x 11,60 metri è stato realizzato secondo criteri costruttivi usuali delle costruzioni civili, con un corpo scala centrale che consente l'accesso agli appartamenti posti al piano primo e secondo nonché alle unità immobiliari limitrofe a piano terra. Il fabbricato è stato posizionato con il lato maggiore parallelo alla via Napoli.

La struttura portante del fabbricato si presenta interamente in cemento armato con una altezza alla linea di gronda di circa 9,00 metri; la struttura di copertura è stata concepita a falde inclinate con sovrastante manto di copertura in laterizi; La copertura risulta completa di sistema per lo smaltimento delle acque meteoriche con discendenti e scossaline; I solai previsti sono del tipo misto latero- cemento gettati in opera; Le tamponature si presentano in laterizio forato a doppia fodera con camera d'aria. Il fabbricato all'esterno, per come da elaborato fotografico allegato (ALLEGATO B), si presenta già ultimato nelle finiture con superfici intonacate al civile e tinteggiate;

Al fabbricato, per come da estratto di mappa catastale, in corrispondenza del prospetto opposto a quello che affaccia sulla via Napoli è annessa un corte che risulta di pertinenza esclusiva dei subalterni posti al piano terra e cioè sub 3-4-5-6.

Il fabbricato in questione risulta inquadrato urbanisticamente dal Piano Strutturale Comunale del Comune di Mileto (VV), nell' Ambito Territoriale Ottimale (ATO) 2B "Riorganizzazione e Riqualificazione Insediativa - Ambito Urbano da qualificare - Zona Verde". In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno indicato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso della particella.

Descrizione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento

LOCALE GARAGE

Uno degli immobili oggetto di pignoramento è il locale adibito a garage posto al piano terra del fabbricato sopra descritto. Lo stesso è identificato catastalmente al foglio di mappa 9 mappale 318, sub 4, categoria catastale C/6 del Comune di Mileto (VV). All'immobile in questione si accede dalla Via Napoli sia direttamente dalla strada attraverso una porta basculante di larghezza pari a 2,70 m, che dal vano scala condominiale attraverso una porta classica di dimensioni standard. Il locale presenta una superficie utile di 57,00 mq ed un'altezza di interpiano pari a 3,05 metri. Il locale internamente risulta intonacato e rifinito al civile, ma non pavimentato per come meglio si evidenzia nell'elaborato fotografico (ALLEGATO B). Dal garage è presente una porta dalla quale si può accedere alla retrostante corte esclusiva ai quattro subalterni situati al piano terra. Il locale confina a Sud-Est con la Via Napoli dalla quale si ha l'accesso principale allo stesso; a Nord-Ovest con la corte di pertinenza per come meglio identificata dall'elaborato planimetrico (PARTE DELL'ALLEGATO A); a Nord - Est con il vano scala dell'edificio; a Sud-Ovest con altro garage (sub 3); Per gli altri dettagli si rimanda agli elaborati grafici.

Superficie utile = 57,00 m²;

Superficie lorda 62,10 m².



APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano primo del fabbricato sopra descritto. Lo stesso è identificato catastalmente al foglio di mappa 9 mappale 318, sub 7, categoria catastale A/3 del Comune di Mileto (VV). All'immobile si accede dalla Via Napoli per mezzo del vano scala comune ad altre abitazioni dislocate sullo stesso piano ed al piano superiore. Lo stato di conservazione del vano scala si presenta in buone condizioni, pavimentato ed ultimato nelle sue finiture.

L'immobile oggetto di causa si compone di una Cucina/Sala Pranzo, una Soggiorno, una Camera Matrimoniale, un'altra ampia stanza adibita a salone (ma facilmente trasformabile in Camera da letto per come originariamente concepita), due servizi igienici, un ripostiglio ed un ampio disimpegno per accedere ai vari vani. L'appartamento risulta completo di mobilia di ottima fattura.

L'immobile presenta una parete aderente con altra proprietà, una seconda parete aderente al vano scala e due pareti libere. In una delle pareti libere è presente un balcone che si affaccia sulla Via Napoli, l'altra parete libera presenta delle superfici finestrate che si affacciano sulla corte di pertinenza dei subalterni situati al piano terra.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono discrete. Sono assenti tracce di umidità.

Le aperture interne sono costituite da porte in legno. Le aperture esterne sono costituite da finestre in alluminio con vetro singolo e da persiane in alluminio.

La pavimentazione è realizzata in marmo in tutte le stanze dell'appartamento ad eccezione dei bagni all'interno dei quali si presenta in mattonelle in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo con caldaia a pellet e termosifoni dislocati su tutti i locali per il riscaldamento dei locali e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le finiture interne sono di discreta fattura.

L'appartamento risulta, in termini di superfici, così suddiviso:

- **Cucina/Sala Pranzo**
Superficie utile = 23,60 m²
- **Soggiorno**
Superficie utile = 26,80 m²
- **Camera Matrimoniale**
Superficie utile = 15,21 m²
- **Salone**
Superficie utile = 20,28 m²
- **Bagni**
Superficie utile = 8,19 m²
Superficie utile = 4,60 m²
- **Corridoio**
Superficie utile = 15,57 m²
- **Ripostiglio**
Superficie utile = 3,45 m²

Totale superficie utile appartamento 117,70 m².

Superficie lorda 134,20 m².

Si riporta in allegato l'elaborato fotografico (ALLEGATO B) a rappresentazione degli ambienti dell'appartamento sopra descritti.



QUESITO N.4

referire 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;

L'appartamento risulta essere occupato dalla stessa proprietaria eseguita nella persona di [REDACTED], come si può notare anche dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio anagrafe del Comune di Mileto, (si veda ALLEGATO A) nel quale risulta l'ultima residenza la Via Napoli, 16. Inoltre anche dal sopralluogo effettuato in data 19/03/2018 il sottoscritto vi trovava l'immobile occupato dall'esecutata. In data antecedente al pignoramento non risulta registrato alcun contratto di locazione per come evidenziato dal certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (si veda ALLEGATO A)

QUESITO N.5

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

5.1. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

Avendo verificato la documentazione ipocatastale e la certificazione notarile sostitutiva nonché la Conservatoria dei registri Immobiliari, non risultano domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni che rimarranno a carico dell'acquirente. Inoltre dal colloquio con il proprietario (per come esplicitato anche nel verbale di sopralluogo) si è constatato che le unità immobiliari oggetto del pignoramento non sono costituite in condominio per cui non si riscontrano oneri né vincoli di natura condominiale.

5.2. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione presente in archivio presso l'ufficio tecnico del Comune di Mileto (VV), non sono presenti atti di asservimento urbanistici, né limiti all'edificabilità, nonché diritti di prelazione.

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

Non risultano.

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

Non risultano limitazioni d'uso in quanto gli immobili oggetti di pignoramento sono beni personali dell'esecutata.

5.5. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici

Non risultano



ONERI DI CANCELLAZIONE

Per quanto riguarda gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- € 35,00 per l'ipoteca volontaria;
- € 294,00 per l'atto esecutivo di pignoramento;
- € 250,00 per oneri professionali; (a discrezione del professionista incaricato);

PER UN TOTALE DI CIRCA 579,00 €;

QUESITO N.7

verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380 / 2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

Dalla documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mileto (VV), si riporta appresso la storia edilizia/urbanistica delle unità immobiliari di che trattasi.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato autorizzato con una prima concessione edilizia C.E. n° 26/83 del 18/07/1983;

In seguito il fabbricato è stato realizzato in difformità alla suddetta concessione edilizia ed in data 05/12/1996 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Mileto la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 787 del 05/12/1996 alla ditta [REDACTED] per gli immobili di proprietà della stessa ditta ed identificati al Catasto al foglio di mappa 9, p.lla 318 Sub 4 e 7 del Comune di Mileto. La concessione in sanatoria è stata rilasciata a seguito di regolare domanda di condono N. 3403 del 17.04.1986 ai sensi della Legge 47/85. L'abuso riguardava la realizzazione di una parte del piano terra e del primo piano del fabbricato difforme alla prima concessione edilizia n. 26/83 del 18/07/1983. Ad oggi lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella Concessione edilizia in Sanatoria n. 787 del 05/12/1996, ad eccezione di:



- una **piccola apertura** situata all'interno del ripostiglio dell'appartamento. La stessa si trova a 2,40 metri dal pavimento e presenta delle dimensioni di 0,30 x 0,30 m.
- **corte comune** ai subalterni situati al piano terra rilevata difforme a quella di progetto. Nel dettaglio per come sotto riportata viene misurata dal fabbricato al confine preesistente una larghezza di 2,60 metri anziché di 3,20 metri per come da planimetrie del progetto in sanatoria con concessione edilizia n. 787 del 05/12/1996.

Piccola Apertura nel ripostiglio dell'appartamento



Larghezza della corte rilevata di 2,60 metri a fronte dei 3,20 previsti dalla concessione in sanatoria al Piano Terra

Anche dal punto di vista catastale non si riscontra alcuna difformità, ad eccezione per come sopra esposto, della **piccola apertura** situata all'interno del ripostiglio dell'appartamento e della **corte** sopra menzionata.

Qualora si decidesse di sanare l'abuso:

per la finestra:

si dovrà presentare una SCIA in sanatoria presso il Comune ed una pratica docfa presso gli uffici del catasto per un costo pari a:

- spese fisse per SCIA in sanatoria pari a € 516,00;
- spese tecniche per presentazione SCIA € 800,00;



- spese fisse variazione catastale € 50,00;

- spese tecniche pratica Docfa € 500,00;

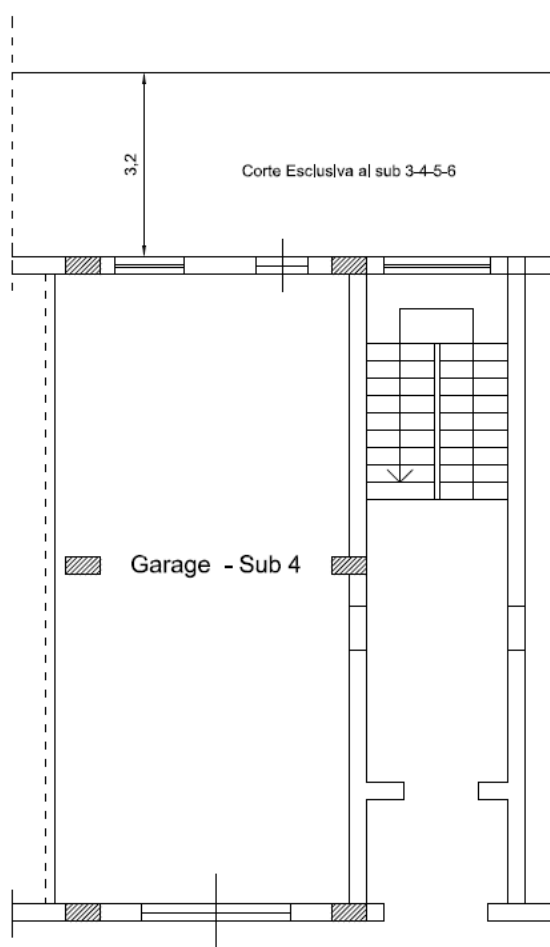
per la corte:

si dovrà effettuare un riconfinamento per tracciare la giusta linea di confine che si trova a 3,20 metri dal fabbricato per tutta la lunghezza dello stesso per come rappresentato nella planimetria sotto riportata e nell'elaborato planimetrico allegato alla presente perizia.

- spese tecniche per riconfinamento € 1.800,00;

Planimetria Garage - Sub 4

Stato di Progetto in Sanatoria



Gli importi delle spese tecniche, per entrambi le difformità da sanare, sono valevoli nel caso in cui il sottoscritto CTU venisse incaricato per l'evasione di codesto incarico, ed a essi va aggiunta la cassa ingegneri al 4%. Ma gli stessi importi relativi alle spese tecniche saranno a discrezione del tecnico qualora si incaricassero altri professionisti.

L'importo totale da me stimato, nel caso fosse lo stesso CTU ad evadere l'incarico, è pari a € 3.666,00 circa più Cassa al 4%;



Non risulta agli atti la presenza della dichiarazione di agibilità del fabbricato, ne tanto meno la richiesta di rilascio della stessa.

QUESITO N.8

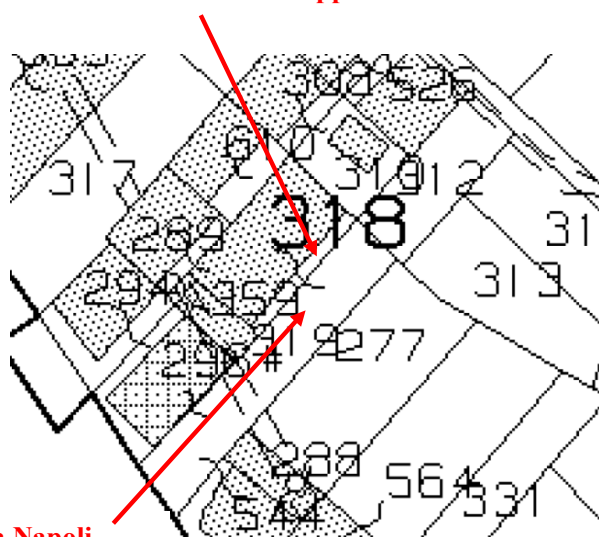
Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dalla analisi della documentazione catastale, ossia da visure, estratti di mappa catastali, analisi dell'elaborato planimetrico e verifiche varie è emerso che erano presenti delle difformità catastali non imputabili alla parte eseguita ma ad errori catastali generici consistenti in:

- posizionamento errato della corte esclusiva ai sub 3, 4, 5, e 6 in corrispondenza del piano terra sulla mappa catastale;

Nel dettaglio la corte di che trattasi era erroneamente rappresentata al livello grafico sulla mappa catastale dal lato della Via Napoli, mentre nella realtà la corte è stralciata in corrispondenza del prospetto dell'edificio opposto a quello di Via Napoli (lato Nord-Ovest). Vedasi estratto di mappa prima e dopo l'aggiornamento.

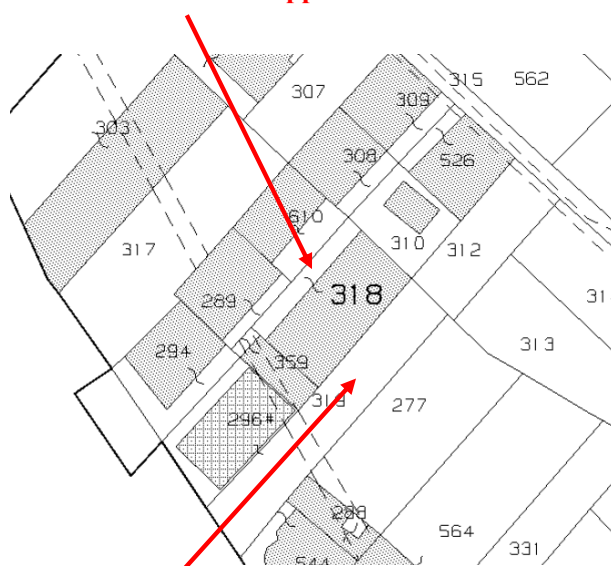
Corte erroneamente rappresentata



Via Napoli

Estratto di mappa prima dell'aggiornamento

Corte esattamente rappresentata



Via Napoli

stratto di mappa dopo dell'aggiornamento

- subalterni non meccanizzati;

Dalle verifiche effettuate si riscontrava la non meccanizzazione di due subalterni facenti parte dell'edificio che contiene gli immobili oggetto di pignoramento. I due subalterni (sub 1 e sub 2), identificano rispettivamente il vano scala che è un bene comune non censibile e la corte



esclusiva ai subalterni 3,4,5,6 dislocati al piano terra. Dall'allegato elaborato planimetrico (ALLEGATO A) meglio vengono identificati i subalterni oggetto della meccanizzazione. La pratica di meccanizzazione si identifica con prot. dell'Agenzia delle entrate n. VV0012547/2018 - C.R. 6669;

QUESITO N.9

A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

Con riferimento alla certificazione energetica dell'immobile, il debitore informava in sede di sopralluogo lo scrivente di non esserne in possesso. Ugualmente affermava di non avere documentazione alcuna inerente gli impianti, di cui al DM Mise del 22.1.2008 n. 37. L'Attestato di Prestazione Energetica, dal sottoscritto redatto, è allegato a questa consulenza (fa parte dei documenti presenti nell'ALLEGATO A)

QUESITO N.10

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



Avendo valutato la consistenza dei luoghi nonché lo stato degli immobili oggetto di pignoramento e identificando gli stessi immobili in un **unico lotto di vendita** si è proceduto al calcolo del più probabile valore di mercato del lotto mediante tre procedure di stima.

- **Primo Metodo** consistente nella valutazione sintetica del valore degli immobili pignorati comparandoli con unità immobiliari similari. La valutazione sintetica è stata elaborata da Agenzia Immobiliari della zona.

- **Secondo Metodo** consistente nell'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

- **Terzo Metodo** consistente nell'applicazione in un metodo analitico che tiene conto della capitalizzazione del reddito di un'eventuale locazione.

PRIMO METODO

Si riportano appresso le valutazioni immobiliari eseguite da alcune agenzie immobiliari della zona. Le valutazioni sono state effettuate dall'agenzie immobiliari tenuto conto:

- della documentazione attestante la consistenza degli immobili; (Superficie Commerciale dell' Unico lotto di vendita, composto da appartamento e garage);

- documentazione fotografica attestato lo stato di conservazione degli stessi;

- ubicazione degli immobili;

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - PRIMO METODO

$S_{(\text{Commerciale} - \text{lotto unico di vendita})} = S_{(\text{superficie calpestabile interna})} + S_{(\text{superficie dei tramezzi})} + S_{(\text{superficie intera dei muri perimetrali})} + S_{(\text{superficie dei muri comuni al 50\%})} + S_{(\text{superficie balconi al 25\%})} + S_{(\text{superficie garage al 50\%})} + S_{(\text{superficie corte al 10\%})}$

Per un totale di Superficie Commerciale di 170,00 mq;

Le agenzie consultate:

- AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA
Via Popilia, 39, 89900, Vibo Valentia (VV)
VALUTAZIONE LOTTO UNICO (A CORPO): € 110.000,00
- AGENZIA IMMOBILIARE VIBOCASA
Via Alcide De Gasperi, 11, 89900, Vibo Valentia (VV)
VALUTAZIONE LOTTO UNICO (A CORPO): € 100.000,00
- IMMOBILIARE GRIMALDI
Via Santa Maria dell'Imperio, 58 Alcide De Gasperi, 11, 89900, Vibo Valentia (VV)
VALUTAZIONE LOTTO UNICO (A CORPO): € 104.000,00

Effettuando la media aritmetica fra i tre valori si ottiene un valore di:

€ 104.666,00



Gli importi delle valutazioni immobiliari sono da considerarsi al netto delle provvigioni spettanti alle agenzie stesse, e fra gli stessi importi verrà effettuata una media aritmetica al fine di ottenere un valore immobiliare medio.

SECONDO METODO

Il secondo metodo scelto per addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento è quello consistente nell'utilizzo dei parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Questo secondo metodo a differenza del primo calcola separatamente il valore dell'appartamento e poi del garage ed alla fine vengono sommati.

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale.

Considerando che gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte delle abitazioni civili con destinazione residenziale nel Comune di Mileto (VV), considerando uno stato conservativo normale, la zona pressoché centrale (Codice Zona B2), si arriva a definire dalla banca dati presa in esame una quotazione di €/mq che varia da un minimo di 620,00 €/mq ad un massimo di 870,00 €/mq per l'abitazione e di un minimo di 260,00 €/mq ad un massimo di 370,00 €/mq per il box auto.

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di realizzazione, l'ubicazione, le finiture interne ed esterne, la consistenza dello stesso, la richiesta di acquisto di immobili simili ed altri fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, si utilizza:

- **Appartamento per civile abitazione:** valore minimo di 620 €/mq;
- **Box Auto /Garage:** valore medio tra $(260+370)/2= 315$ €/mq;

APPARTAMENTO

Superficie lorda: 134,00 mq (computando la superficie lorda come somma della superficie calpestabile interna, della superficie dei tramezzi, della superficie intera dei muri perimetrali, la superficie al 50% dei muri comuni);

Superficie balconi: 9,00 mq computati al 25% = **2,25 mq;**

TOTALE SUPERFICIE: 136,25 mq x 620 €/mq= € 84.475,00;

GARAGE

Superficie lorda: 62,00 mq (computando la superficie lorda come somma della superficie calpestabile interna, della superficie dei tramezzi, della superficie intera dei muri perimetrali, la superficie al 50% dei muri comuni);

Superficie Corte Comune : 25,00 mq computati al 10 % = **2,50 mq;**

TOTALE SUPERFICIE: 64,50mq x 315 €/mq= € 20.317,00;

La corte sopra richiamata si estende per tutta la lunghezza del fabbricato, per come rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente. La stessa presenta una superficie di circa 100 mq. Quindi per addivenire ad una stima reale della stessa corte (anche



se comune ai 4 subalterni situati al piano terra), è stata divisa in quattro. Da qui si identificano i 25 mq considerati. Dopo di che codesta superficie è stata ragguagliata al 10 %, per come da calcolo sopra esposto.

Per un importo totale di:

€ 104.792,00

TERZO METODO

Il terzo metodo di valutazione consiste in una stima analitica basata sul reddito mensile che unità immobiliari analoghi ai beni oggetto di pignoramento producono e capitalizzando per accumulazione tale reddito prodotto mensilmente.

Utilizzando i valori di locazione a metro quadrato forniti dall'agenzia delle entrate e cioè:

Appartamento

Valore min: 2,6 €/mq;

Valore max: 3,6 €/mq;

Il mercato locativo della zona orienta la scelta verso il valore minimo e cioè:

2,6 €/mq x 134,00 mq = 348,4 € / mese;

Garage

Valore min: 1,4 €/mq;

Valore max: 2,0 €/mq;

Il mercato locativo della zona orienta la scelta verso il valore minimo e cioè:

1,4 €/mq x 62,00 mq = 86,8 € / mese;

VALORE DI LOCAZIONE : 348,4€ + 86,8 € = 435,2 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile Rm lordo = 435,2 €/mese (comprensivo di box ed appartamento)
2. Saggio annuo di capitalizzazione: r = 4,5%;

VALORE STIMA ANALITICA: (435,2 € /Mese x 12 Mesi)/0.045= 116.053,00 €

Per un importo totale di:

€ 116.053,00

MEDIA FRA I TRE METODI

effettuando la media aritmetica dei tre valori ottenuti rispettivamente con tre criteri di stima differenti:

(104.666+104.792+116.053)/3=€ 108.504,00

Per un importo totale di:

€ 108.504,00



VALORE COMMERCIALE FINALE UNICO LOTTO DI VENDITA

Al valore sopra calcolato si detraggono le spese di € 3. 666,00 per sanare le difformità rilevate dal sottoscritto CTU, per arrivare ad un valore definitivo che più si avvicina al valore commerciale del lotto di vendita:

€ 104.838,00

QUESITO N.11

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;

Dal sopralluogo effettuato e dalle domande poste all'esecutata nonché proprietaria dell'immobile si evinceva che gli immobili oggetto di pignoramento non sono costituiti in condominio.

Da ciò si rileva che non esiste un importo fisso delle spese di gestione e di manutenzione, essendo le stesse rimesse all'arbitrio del debitore esecutato e dei proprietari delle altre unità immobiliari presenti nell'edificio. Ugualmente non esistono spese straordinarie già deliberate. Non esistono ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni oggetto di pignoramento.

QUESITO N.12

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 gravano sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

Per l'unico lotto di vendita consistente nelle due unità immobiliari identificate ed ampiamente descritte nei punti precedenti dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 20/01/2005, Registro Particolare 47, Registro Generale 358. Pubblico ufficiale Faccioli Pasquale Repertorio 61178/14161 del 18/01/2005;

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto il 13/12/2017 - Registro Particolare 5627, Registro Generale 6732. Pubblico ufficiale Tribunale di Vibo Valentia - Repertorio 1725 del 23/11/2017;

Si accerta che alla data del deposito della perizia sulle unità immobiliari pignorate non gravano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.



QUESITO N.13

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

Gli immobili oggetto di voltura da effettuare successivamente all'aggiudicazione degli stessi sono:

Locale Garage

immobile sito in Mileto (VV), in via Napoli 16, censito al N.C.E.U. del Comune di Mileto (VV) al Foglio di mappa 9, Particella 318, sub. 4, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza di 57 mq, Rendita Catastale € 55,93;

Appartamento

immobile sito in Mileto (VV), in via Napoli 16, censito al N.C.E.U. del Comune di Mileto (VV) al Foglio di mappa 9, Particella 318, sub. 7, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza di 5,5 vani, Rendita Catastale € 227,24;

Gli immobili sopra identificati sono pervenuti all'esecutata (Sig.ra [REDACTED]), mediante **atto di divisione** del Notaio Sapienza Comerci del 20/12/1991 Repertorio 17571; Trascritto in data 14/01/1992, Registro Particolare 1472, Registro Generale 1575.

QUESITO N.14

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.);

Non risulta necessario effettuare smaltimento di nessun tipo di materiale;

QUESITO N.15

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.

Per come è stato concepito originariamente l'edificio e le sue unità immobiliari in fase progettuale, considerando entrambe le concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Mileto (VV), la destinazione d'uso più opportuna è quella corrispondente allo stato di fatto. Infatti le unità immobiliari presenti in corrispondenza del piano primo e secondo sono adibiti a civile abitazione, mentre i quattro locali situati al piano terra sono tutti garage/deposito e dunque concepiti come pertinenza degli appartamenti sovrastanti. E' consigliabile non stravolgere la destinazione d'uso delle unità immobiliari che sostanzialmente fanno parte di un edificio originariamente progettato con destinazione d'uso residenziale.

QUESITO N.16

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



Per gli immobili eseguiti non esistono contributi regionali o comunitari, salvo contributi per eventuali lavori di ristrutturazione (detrazione Irpef al 50%), lavori di efficientamento energetico (detrazione Irpef fino al 65%) e lavori di miglioramento/adequamento sismico (detrazione Irpef fino all'85%) spalmabili in dieci rate annuali.

QUESITO N.17

dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

Null'altro il sottoscritto ha da rilevare e da aggiungere.

CONCLUSIONI

Non essendo pervenuti al sottoscritto osservazioni tecniche, dalle parti in causa, entro il termine previsto dalla procedura dall'invio della "Relazione Peritale in BOZZA" lo scrivente, conclude la presente "Relazione Peritale Finale", che si compone di N. 23 pagine dattiloscritte, oltre a N. 5 ALLEGATI più 1 (ALLEGATO F), per un totale di N. 6 ALLEGATI.

Quest'ultimo (ALLEGATO F) contiene l'attestazione di invio della Relazione Peritale Finale, al creditore procedente (tramite PEC), al debitore (a mezzo di posta ordinaria con ricevuta di ritorno) ed al custode immobiliare (tramite PEC);

Il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATO A n. 32 pagine;

ALLEGATO B n. 7 pagine;

ALLEGATO C n. 2 pagine;

ALLEGATO D n. 4 pagine;

ALLEGATO E n. 4 pagine;

ALLEGATO F n. 3 pagine;

Vibo Valentia, 10/05/2018

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Antonio Ruffa*



ALLEGATI

ALLEGATO A

- Planimetrie degli immobili;
- Visure catastali attuali, estratto di mappa catastale aggiornato, elaborato planimetrico, planimetrie catastali;
- Titoli edilizi degli immobili oggetto di causa;
- Titolo legittimante la detenzione dell'immobile;
- Verbale di avvio delle operazioni peritali e di sopralluogo;
- Certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Mileto - Ufficio Anagrafe;
- Certificato storico locativo rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

ALLEGATO B

- Documentazione Fotografica interna ed esterna;

ALLEGATO C

- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi;
- Elenco delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

ALLEGATO D

- Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

ALLEGATO E

- Avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio delle operazioni peritali;

ALLEGATO F

- Attestazione di invio della Relazione Peritale Finale alle parti;

