

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Carmelo Virdò, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia col n. 647 A e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato in data 27 gennaio 2022, giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Miele, esperto per la valutazione di stima dei beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 61/2021 R.G.E. e successivamente in data 01 febbraio 2022 accettava l'incarico di C.T.U. e prestava il giuramento di rito dando inizio alle operazioni peritali (Per la Dichiarazione di accettazione dell'incarico di C.T.U., dell'insussistenza di cause di incompatibilità con l'assunzione dell'incarico di C.T.U. e per il giuramento di rito del 01 febbraio 2022, depositata nel fascicolo telematico, si veda l'Allegato n. 1).

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi e dopo aver esaminato in primis la documentazione catastale occorrente, richiesta e scaricata dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio, sono stati eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento, dove sono stati eseguiti tutti i rilievi reputati necessari, i quali in aggiunta alle altre attività svolte hanno permesso di redigere la presente Relazione di Consulenza Tecnica.

Quesiti

I quesiti sottoposti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Miele al sottoscritto C.T.U. Ing. Carmelo Virdò e riportati nel foglio "Formulazione del Quesito" allegato e facente parte integrante del Provvedimento di nomina del 27 gennaio 2022 sono i seguenti:

- **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e il 2009, senza risalire al titolo di acquisto.

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

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

- **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.
 1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
 2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso

(indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 - Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità

urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

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

8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni**

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

10. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
11. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
12. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
13. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.);
14. Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;
15. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;
16. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

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

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

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

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

Si autorizza l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi ai documenti relativi ad atti di acquisto e a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a

estrapre copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali, rettifica catastale all'attualità.

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

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

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

2. Risposta ai quesiti

Esaminata la documentazione agli atti relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi tra cui la Certificazione Notarile, redatta dal Notaio Frediani Viviana, datata 14 gennaio 2022, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Vibo Valentia (VV) ed identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3 e sub. 5, e siti nel Comune di Zambrone (VV) ed identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 7 particella n. 361 e particella n. 368, effettuate le dovute verifiche, acquisita per quanto possibile la documentazione ritenuta necessaria presso gli Enti competenti, effettuata ogni operazione reputata necessaria ed eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Mario Miele, le cui risposte vengono di seguito riportate.

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

Previa comunicazione scritta del 09 febbraio 2022, veniva comunicato, ai legali del creditore procedente, al debitore esecutato e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, la nomina del sottoscritto Ing. Carmelo Virdò, quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva

Immobiliare n. 61/2021 R.G.E., l'accettazione dell'incarico, l'inizio delle operazioni peritali e la data del primo sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Vibo Valentia, fissando quest'ultima per giorno 17 febbraio 2022, invitando contestualmente il debitore esecutato a consentire la visita ai medesimi immobili pignorati. (Per la Comunicazione dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo presso gli immobili pignorati siti in Vibo Valentia (VV), del 09 febbraio 2022, inviata (mediante posta elettronica certificata/raccomandata A/R) alle parti e per conoscenza al Custode Giudiziario, nonché per le relative ricevute di avvenuta consegna ai destinatari, si veda l'Allegato n. 2).

Nella medesima data del 17 febbraio 2022, l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento e siti nel Comune di Vibo Valentia (VV) ed identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3 e sub. 5, è avvenuto in maniera regolare alla presenza del sottoscritto C.T.U., del Custode Giudiziario Avv. Simona Faccioli, del debitore esecutato, del Sig.:.....nella qualità di affittuario dell'immobile censito con il sub. 5, così come riportato nel Verbale del 17 febbraio 2022. (Per il Verbale del 17 febbraio 2022, si veda l'Allegato n. 3).

Previa comunicazione scritta del 25 febbraio 2022, veniva comunicato, ai legali del creditore procedente, al debitore esecutato, agli altri comproprietari e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, la nomina del sottoscritto Ing. Carmelo Virdò, quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 61/2021 R.G.E., l'accettazione dell'incarico, l'inizio delle operazioni peritali e la data del primo sopralluogo presso i terreni pignorati siti nel Comune di Zambrone (VV) ed identificati al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 7 particella n. 361 e 368, fissando quest'ultima per giorno 02 marzo 2022, invitando contestualmente il debitore esecutato e agli altri comproprietari a consentire la visita ai medesimi terreni pignorati. (Per la Comunicazione dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo, presso gli immobili pignorati siti in Zambrone (VV), del 25 febbraio 2022, inviata (mediante posta elettronica certificata/raccomandata A/R) alle parti, ai comproprietari e per conoscenza al Custode Giudiziario, nonché per le relative ricevute di avvenuta consegna ai destinatari (compresa la ricevuta di restituzione al C.T.U. della Comunicazione inviata alla Sig.ra [REDACTED] per compiuta giacenza) si veda l'Allegato n. 4).

In data 02 marzo 2022, l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento e siti nel Comune di Zambrone (VV) ed identificati al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 7 particella n. 361 e particella n. 368, è avvenuto in maniera regolare alla presenza del sottoscritto C.T.U., del debitore esecutato e del comproprietario Sig.così come riportato nel Verbale del 02 marzo 2022. (Per il Verbale del 02 marzo 2022, si veda l'Allegato n. 5).

In data 21 marzo 2022, previa comunicazione telefonica al debitore esecutato, al Sig.nella qualità di affittuario dell'immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) ed identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5 e al Custode del compendio immobiliare pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso i medesimi immobili oggetto di pignoramento e siti nel Comune di Vibo Valentia (VV) e tale sopralluogo è avvenuto in maniera regolare alla presenza sia del sottoscritto C.T.U. che del debitore esecutato Sig. *omissis* nonché rispettivamente per l'immobile censito con il sub. 5, del Sig. *omissis* . nella qualità di affittuario del medesimo immobile, e per l'immobile censito con il sub. 3, del Sig. *omissis* nella qualità di figlio dell'affittuario del medesimo immobile così come riportato nel Verbale del 21 marzo 2022. (Per il Verbale del 21 marzo 2022 si veda l'Allegato n. 6).
(Per i rilievi fotografici eseguiti durante i sopralluoghi effettuati si veda l'Allegato n. 21).

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

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da due unità immobiliari site nel Comune di Vibo Valentia (VV) alla Via Delle Clarisse e da due particelle di terreno site nel Comune di Zambrone (VV) in Località "Calata di sopra" – Contrada Schiavello.

I beni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Vibo Valentia (VV), sono rappresentati da due unità immobiliari, identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune per come segue:

- **Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3**, zona censuaria 1, categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, Rendita Euro 983,33, Via Clarisse snc, piano 1; (uffici e studi privati); **(Immobile "A")**;

- **Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5**, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 128 mq, Rendita Euro 1.725,38, Via Clarisse n. 24 - 26, piano T; (negozi e botteghe); **(Immobile “B”)**;

Tali beni oggetto di pignoramento risultano intestati a:

omissis

i beni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Zambrone (VV) sono rappresentati da due particelle di terreno, identificati al Catasto Terreni del medesimo Comune per come segue:

- **Foglio di mappa n. 7 particella n. 361**, qualità pascolo, classe U, superficie 1.395 mq, reddito dominicale Euro 0,65, reddito agrario Euro 0,50;
- **Foglio di mappa n. 7 particella n. 368**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 5 mq, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;

Tali beni oggetto di pignoramento risultano intestati a:

omissis

(Per le visure catastali storiche, le planimetrie catastali e gli estratti di mappa catastale si veda l'Allegato n. 7).

Effettuando le ispezioni ipotecarie è stato possibile rilevare la Trascrizione del 02/10/2009 – Registro particolare 4378 Registro Generale 5857, Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro Repertorio 168/312 del 06/07/2009, – Certificato di Denunciata Successione, rilevando quindi che la Sig.ra *omissis* e la sua quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ delle particelle di terreno site nel Comune di Zambrone (VV) e censite al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 7 particelle n. 361 e 368 si è devoluta per successione testamentaria ai Sig.ri *omissis*

Nelle visure catastali delle predette particelle n. 361 e 368 del Foglio di mappa n. 7 del Catasto Terreni del Comune di Zambrone (VV) non risultano gli effettivi proprietari per non aver eseguito la voltura catastale relativamente alla quota di *omissis*

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

- **TRASCRIZIONE del 31/12/2021** – Registro Particolare 6309 Registro Generale 7214, Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1329 del 19/11/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Gli immobili siti nel Comune di Vibo Valentia (VV) ed identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3 e sub. 5, oggetto

di pignoramento per la quota di 1/1, sono pervenuti al debitore esecutato Sig. OMISSIS mediante Atto di Compravendita a rogito del Notaio Tommaso Miceli del *omissis* trascritto in data 5 gennaio 1983, Registro Particolare 154, Registro Generale 175.

Nel medesimo atto viene riportato che i medesimi immobili nel loro insieme sono confinanti con la Via Clarisse, Enel, Gioia, Venezia. Sulla base di quanto rilevato durante i sopralluoghi eseguiti e di quanto riportato nell'estratto di mappa catastale, facendo le visure catastali delle particelle limitrofe, si è in grado di affermare che il fabbricato di cui fanno parte i predetti immobili oggetto di pignoramento, nell'insieme è attualmente confinante con proprietà [REDACTED],

[REDACTED] cortile del fabbricato censito con la particella n. 1063; strada pubblica Via Delle Clarisse; salvo altri;

omissis

Gli immobili siti nel Comune di Zambrone (VV) ed identificati al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 7 particella n. 361 e particella n. 368, oggetto di pignoramento per la quota di 1/2, sono pervenuti al debitore esecutato Sig. *omissis*

L'acquisto è avvenuto mediante Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giorgio La Rovere del *omissis* trascritto in data 09 agosto 1978, Registro Particolare 11274, Registro Generale 12454.

Nel medesimo atto viene riportato che oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno agricolo, esteso are quattordici e centiare zero (ha 0.14.00) confinante a nord con la strada poderale dei venditori larga metri cinque, ad est con proprietà dei coniugi [REDACTED] a sud e ad ovest con rimanente proprietà dei venditori.

Nel medesimo Atto di compravendita viene riportato che si trasferiscono gli immobili a favore degli acquirenti *omissis* con tutti i relativi diritti, azioni, ragioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze; in particolare col diritto permanente di passaggio, anche con autoveicoli, sulla strada privata dei venditori, larga metri cinque, che immette sulla strada comunale. Sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo eseguito e di quanto riportato nell'estratto di mappa catastale, facendo le visure catastali delle particelle limitrofe, si è in grado di affermare che l'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento, costituito da due particelle, nell'insieme è attualmente confinante con proprietà [REDACTED] - strada pubblica, salvo altri.

OMISSIS

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

L'area nella quale ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Vibo Valentia (VV) e censiti al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3 (Immobile "A") e sub. 5 (Immobile "B"), ha la seguente destinazione urbanistica:

- ATU (1.1.0) orientato prevalentemente alla conservazione della città consolidata antica (ex art. 49 del RU).

La suddetta destinazione urbanistica viene riportata nel "Certificato di destinazione e prescrizioni urbanistiche (ex art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)" rilasciato dal Funzionario P.O. dell'Area 3 – Settore 4 (Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile Servizio) del Comune di Vibo Valentia, prot. n. 11770 del 07 marzo 2022, in seguito ad apposita Richiesta presentata dal sottoscritto C.T.U. al Comune di Vibo Valentia in data 13 febbraio 2022 ed acquisita con protocollo n. 0007896 del 14 febbraio 2022.

(Per la Richiesta presentata al Comune di Vibo Valentia in data 13 febbraio 2022 ed acquisita con protocollo n. 0007896 del 14 febbraio 2022, si veda l'Allegato n. 10).

(Per il "Certificato di destinazione e prescrizioni urbanistiche (ex art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)" rilasciato dal Funzionario P.O. dell'Area 3 – Settore 4 (Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile Servizio) del Comune di Vibo Valentia, prot. n. 11770 del 07 marzo 2022, si veda l'Allegato n. 11).

Inoltre, mediante apposita "Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia" presentata al Comune di Vibo Valentia in data 04 marzo 2022 ed acquisita con protocollo n. 0011505 del 04 marzo 2022, veniva richiesto *di poter effettuare l'accesso agli atti nonché di estrarre copia dei medesimi atti, relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.... al fine di poter verificare la regolarità edilizia ed urbanistica delle stesse nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e di qualunque altro atto autorizzativo come per legge, risultante agli atti.*

(Per la "Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia" presentata al Comune di Vibo Valentia in data 04 marzo 2022 ed acquisita con protocollo n. 0011505 del 04 marzo 2022", si veda l'Allegato n. 12).

Successivamente alla predetta “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” presentata al Comune di Vibo Valentia in data 04 marzo 2022 ed acquisita con protocollo n. 0011505 del 04 marzo 2022, veniva riscontrato dal Dipartimento 2 – Settore 4 – Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile del Comune di Vibo Valentia con Nota protocollo n. 14850 del 23/03/2022 che *“facendo seguito all’istanza, inoltrata in data 04.03.2022, protocollo n° 11505 di presa visione e rilascio copia della documentazione indicata in oggetto, formulata dalla S.V. in qualità di Consulente Tecnico incaricato dal Tribunale di Vibo Valentia, si comunica che non è possibile rilasciare quanto da Lei richiesto poiché trattasi di un immobile realizzato in epoca remota e agli atti della Ripartizione Urbanistica Comunale non esiste alcun progetto depositato”*.

(Per la Nota protocollo n. 14850 del 23/03/2022 del Dipartimento 2 – Settore 4 – Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile del Comune di Vibo Valentia, si veda l’Allegato n. 13).

L’immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) in Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al **Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3**, identificato come **Immobile “A”**, oggetto di pignoramento, è un appartamento censito al Catasto Fabbricati con la categoria “uffici e studi privati”. Tale appartamento è posto al primo piano di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra prospiciente su Via Delle Clarisse e risulta costituito da n. 7 stanze, corridoio, n. 2 servizi igienici, n.1 ripostiglio, oltre pozzo luce e balcone.

A tale appartamento si accede dal vano scala condominiale, al quale si ha accesso per il tramite di un portone d’ingresso posto sul prospetto posteriore dell’edificio e a tale portone d’ingresso si accede dal cortile condominiale che ha a sua volta accesso tramite un cancello pedonale prospiciente su Via Delle Clarisse.

L’appartamento nel suo complesso si trova in discrete condizioni ad eccezione del parapetto del balcone, per il quale si è dovuto procedere alla messa in sicurezza rimuovendo alcune parti pericolanti e ad eccezione di altre parti quali il pavimento del pozzo luce e parte dell’intonaco del soffitto in una stanza.

L’appartamento è altresì dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento e in una stanza è presente un climatizzatore fisso. L’appartamento ha in due stanze un’altezza interna pari a 3,05 ml mentre nelle altre stanze ha un’altezza interna pari a

3,25 ml, mentre nel ripostiglio, al quale si accede per il tramite del pozzo luce, l'altezza è variabile tra un'altezza minima pari a 1,90 ml ad un'altezza massima pari a 2,10 ml.

Il tetto di copertura del locale ripostiglio è costituito da lastre in amianto.

Al momento dell'effettuazione dei sopralluoghi, avvenuti rispettivamente in data 17 febbraio 2022 e 21 marzo 2022, l'immobile oggetto di pignoramento risultava adibito ad ufficio ed utilizzato da terzi in base a un contratto di locazione registrato.

L'immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) in Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al **Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5**, identificato come **Immobile "B"**, oggetto di pignoramento, è un immobile censito al Catasto Fabbricati con la categoria "negozi e botteghe". Tale immobile è posto al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra prospiciente su Via Delle Clarisse e risulta suddiviso mediante pareti divisorie interne in n. 4 ambienti, n. 1 disimpegno e n. 1 servizio igienico. A tale immobile si accede per il tramite di n. 1 porta di ingresso posta sul prospetto principale del fabbricato e prospiciente su Via Delle Clarisse.

Tale immobile nel suo complesso si trova in discrete condizioni ad eccezione di una piccola parte del soffitto sottostante il pozzo luce esistente al piano superiore.

L'immobile è altresì dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento e sono inoltre presenti dei climatizzatori fissi. L'immobile ha un'altezza interna pari a 3,50 ml ad eccezione di una parte del servizio igienico ove è stato realizzato un soppalco e l'altezza risulta pari a 2,40 ml.

Al momento dell'effettuazione dei sopralluoghi, avvenuti rispettivamente in data 17 febbraio 2022 e 21 marzo 2022, l'immobile oggetto di pignoramento risultava utilizzato da terzi in base a un contratto di locazione registrato. Vi è inoltre da precisare che durante il sopralluogo eseguito in data 21 marzo 2022 il Sig. *omissis* nella qualità di conduttore dell'immobile ha dichiarato (per come anche si rileva dal relativo Verbale del 21 marzo 2022) *"che sono state eseguite migliorie all'immobile identificato con il sub. 5 a sue spese e tali migliorie consistono in rifacimento completo dell'impianto elettrico, installazione di nuovi infissi esterni delle aperture prospicienti la strada pubblica di Via Clarisse, l'ammodernamento del servizio igienico compreso autoclave e cisterna, i riquadri per la controsoffittatura e l'impianto di climatizzazione. Il Sig. omissis dichiara inoltre che tutti i beni mobili presenti all'interno dell'immobile identificato con il sub. 5"*

sono di sua esclusiva proprietà o in suo godimento da parte della mandante omissis e tra quest'ultimi vi sono anche il sistema antieffrazione telecamere sorveglianza interna, sistema di rilevamento fumi. Il Sig. omissis dichiara di aver locato l'immobile identificato con il sub. 5 privo di qualsiasi arredo e consistente nelle sole mura perimetrali e pareti divisorie". Naturalmente nella descrizione del medesimo immobile e nella successiva valutazione del medesimo immobile non vengono considerati i beni mobili, e viene considerato l'immobile allo stato attuale e quindi anche con le possibili migliorie che il conduttore afferma di aver realizzato anche in virtù di quanto statuito nel relativo contratto di locazione registrato.

*

Gli immobili oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Zambrone (VV) e censiti al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 7 particella n. 361 e particella n. 368, nel complesso costituenti un unico terreno (Immobile "C"), hanno la seguente destinazione urbanistica:

- 1) Foglio di mappa n. 7 particella n. 361 nel vigente P.S.C. ricade per mq 851 in "Aree agricole a carattere produttivo" – REU Art. 8.a / Art. 9 assoggettata dal seguente vincolo Zone non idonee-fattibilità con gravi limitazioni" – REU Art. 56 punto 4, per mq 460 in "Area ad edificazione indiretta (Eredità di piano)" – REU Art. 16 e per la restante parte in Zone non idonee-fattibilità con gravi limitazioni" – REU Art. 56 punto 4;
- 2) Foglio di mappa n. 7 particella n. 368 nel vigente P.S.C. ricade per intero in "Aree agricole a carattere produttivo" – REU Art. 8.a/Art. 9 assoggettata dal seguente vincolo Zone non idonee-fattibilità con gravi limitazioni" – REU Art. 56 punto 4;

La suddetta destinazione urbanistica viene riportata nel "Certificato di destinazione urbanistica n. 14 del 22.02.2022" rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Zambrone, in seguito ad apposita Richiesta presentata dal sottoscritto C.T.U. al Comune di Zambrone in data 13 febbraio 2022 ed acquisita con protocollo n. 605 del 21 febbraio 2022.

(Per la Richiesta presentata al Comune di Zambrone in data 13 febbraio 2022 ed acquisita con protocollo n. 605 del 21 febbraio 2022, si veda l'Allegato n. 14).

(Per il "Certificato di destinazione urbanistica n. 14 del 22.02.2022" rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Zambrone, si veda l'Allegato n. 15).

Il terreno sito nel Comune di Zambrone (VV) e censito nel complesso al Catasto Terreni al **Foglio di mappa n. 7 particella n. 361 e particella n. 368**, identificato come **Immobile “C”**, oggetto di pignoramento, è un terreno molto scosceso e al momento del sopralluogo risultava incolto e in stato di abbandono. Durante il sopralluogo eseguito in data 02 marzo 2022 è stato rilevato inoltre che i confini sul posto non sono delimitati da alcuna recinzione e/o paletti. L’accesso a tale terreno può avvenire sia dalla strada pubblica e sia da una strada privata e l’accesso per il tramite della strada privata viene statuito nel relativo Atto di compravendita del medesimo terreno.

Al momento dell’effettuazione del sopralluogo, avvenuto in data 02 marzo 2022, il terreno (costituito dalle due particelle) oggetto di pignoramento risultava incolto e in stato di abbandono.

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

L’immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) in Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al **Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3**, identificato come **Immobile “A”**, al momento dell’effettuazione dei sopralluoghi avvenuti rispettivamente in data 17 febbraio 2022 e in data 21 marzo 2022, risultava occupato da terzi ed in particolare risultava concesso in locazione al Dott. *omissis* in base al “Contratto di Locazione di immobile ad uso Ufficio” registrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Territoriale di Vibo Valentia in data 12 marzo 2019 con i seguenti riferimenti: ufficio TDP, serie 3T, numero 618, codice identificativo del Contratto: TDP19T000618000BB.

Tale contratto di locazione risulta registrato in data anteriore al pignoramento e ha durata dal 14 febbraio 2019 al 13 febbraio 2025.

(Per il “Contratto di Locazione di immobile ad uso Ufficio” registrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Territoriale di Vibo Valentia in data 12 marzo 2019 con i seguenti riferimenti: ufficio TDP, serie 3T, numero 618, codice identificativo del Contratto: TDP19T000618000BB, si veda l’Allegato n. 16).

L’immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) in Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al **Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5**, identificato come **Immobile “B”**, al momento dell’effettuazione dei sopralluoghi avvenuti rispettivamente

in data 17 febbraio 2022 e in data 21 marzo 2022, risultava occupato da terzi ed in particolare risultava concesso in locazione al Sig. *omissis* in base al “Contratto di Locazione ad uso diverso dell’abitazione” registrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Territoriale di Vibo Valentia in data 16 aprile 2019 con i seguenti riferimenti: ufficio TDP, serie 3T, numero 875, codice identificativo del Contratto: TDP19T000875000RI. Tale contratto di locazione risulta registrato in data anteriore al pignoramento e ha durata dal 01 aprile 2019 al 31 marzo 2025. Poiché tale Contratto di locazione riportava in maniera errata il numero della particella il Custode Giudiziario Avv. Simona Faccioli ha proceduto ad eseguire la dovuta rettifica.

(Per il “Contratto di Locazione ad uso diverso dell’abitazione” registrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Territoriale di Vibo Valentia in data 16 aprile 2019 con i seguenti riferimenti: ufficio TDP, serie 3T, numero 875, codice identificativo del Contratto: TDP19T000875000RI si veda l’Allegato n. 17).

Il terreno sito nel Comune di Zambrone (VV) in Località “Calata di sopra” - Contrada “Schiavello” e censito nel complesso al Catasto Terreni al **Foglio di mappa n. 7 particella n. 361 e particella n. 368**, identificato come **Immobile “C”**, al momento dell’effettuazione del sopralluogo avvenuto in data 02 marzo 2022 risultava incolto e in stato di abbandono e seppur il debitore esecutato Sig. *omissis* non ricordava l’esatta ubicazione, il medesimo terreno era in possesso degli attuali proprietari.

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

Dalle verifiche effettuate è emerso che:

- L’immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) in Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al **Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3**, identificato come **Immobile “A”**, fa parte di un fabbricato con n. 3 unità immobiliari. Durante i sopralluoghi effettuati il debitore esecutato ha dichiarato che attualmente non è costituito un Condominio, non è amministrato da un soggetto esterno e non vi sono rate o spese condominiali da pagare e/o insolute. Naturalmente su tale immobile oggetto di pignoramento graveranno e quindi resteranno a carico degli acquirenti tutti i vincoli dettati dalle normativa vigente nonché dalla pianificazione urbanistica vigente. Tale immobile risulta concesso in

locazione in base al “Contratto di Locazione di immobile ad uso Ufficio” registrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Territoriale di Vibo Valentia in data 12 marzo 2019 (data anteriore al pignoramento) con i seguenti riferimenti; ufficio TDP, serie 3T, numero 618, codice identificativo del Contratto: TDP19T000618000BB.

- L’immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) in Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al **Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5**, identificato come **Immobile “B”**, fa parte di un fabbricato con n. 3 unità immobiliari. Durante i sopralluoghi effettuati il debitore esecutato ha dichiarato che attualmente non è costituito un Condominio, non è amministrato da un soggetto esterno e non vi sono rate o spese condominiali da pagare e/o insolute. Naturalmente su tale immobile oggetto di pignoramento graveranno e quindi resteranno a carico degli acquirenti tutti i vincoli dettati dalle normativa vigente nonché dalla pianificazione urbanistica vigente. Tale immobile risulta concesso in locazione in base al “Contratto di Locazione ad uso diverso dell’abitazione” registrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Territoriale di Vibo Valentia in data 16 aprile 2019 (data anteriore al pignoramento) con i seguenti riferimenti; ufficio TDP, serie 3T, numero 875, codice identificativo del Contratto: TDP19T000875000RI.
- Sul terreno sito nel Comune di Zambrone (VV) in Località “Calata di sopra” - Contrada “Schiavello” e censito nel complesso al Catasto Terreni al **Foglio di mappa n. 7 particella n. 361 e particella n. 368**, identificato come **Immobile “C”**, graveranno e quindi resteranno a carico degli acquirenti tutti i vincoli dettati dalle normativa vigente nonché dalla pianificazione urbanistica vigente. L’accesso a tale terreno può avvenire anche tramite una strada privata il cui diritto permanente di passaggio anche con autoveicoli, è stato concesso nel medesimo Atto di acquisto del 20 luglio 1978 a rogito del Notaio Giorgio La Rovere rep. n. 34899, raccolta n. 8811.

6. A verificare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all’acquirente

Le formalità gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento che saranno cancellati in seguito alla vendita, sono le seguenti:

Immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV), identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3, (Immobile “A”):

- 1) **TRASCRIZIONE del 31/12/2021** – Registro Particolare 6309 Registro Generale 7214, Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1329 del 19/11/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV), identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5, (Immobile “B”):

- 1) **TRASCRIZIONE del 31/12/2021** – Registro Particolare 6309 Registro Generale 7214, Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1329 del 19/11/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile sito nel Comune di Zambrone (VV), identificato al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 7 particella n. 361:

- 1) **TRASCRIZIONE del 31/12/2021** – Registro Particolare 6309 Registro Generale 7214, Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1329 del 19/11/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Immobile sito nel Comune di Zambrone (VV), identificato al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 7 particella n. 368:

- 1) **TRASCRIZIONE del 31/12/2021** – Registro Particolare 6309 Registro Generale 7214, Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1329 del 19/11/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

(Per le Ispezioni Ipotecarie, le Note di Iscrizione e le Note di Trascrizione si veda l'Allegato n. 18).

Il costo di cancellazione dei pignoramenti immobiliari è pari a 294,00 euro per ciascun pignoramento.

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.....

Relativamente agli immobili siti nel Comune di Vibo Valentia (VV) in Via Delle Clarisse e censiti al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3 e sub. 5, come già detto precedentemente mediante apposita “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” presentata al Comune di Vibo Valentia in data 04 marzo 2022 ed acquisita con protocollo n. 0011505 del 04 marzo 2022, veniva richiesto *di poter effettuare l'accesso agli atti nonché di estrarre copia dei medesimi atti, relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.... al fine di poter verificare la regolarità edilizia ed urbanistica delle stesse nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e di qualunque altro atto autorizzativo come per legge, risultante agli atti.*

(Per la “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” presentata al Comune di Vibo Valentia in data 04 marzo 2022 ed acquisita con protocollo n. 0011505 del 04 marzo 2022”, si veda l'Allegato n. 12).

Successivamente alla predetta “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” presentata al Comune di Vibo Valentia in data 04 marzo 2022 ed acquisita con protocollo n. 0011505 del 04 marzo 2022, veniva riscontrato dal Dipartimento 2 – Settore 4 – Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile del Comune di Vibo Valentia con Nota protocollo n. 14850 del 23/03/2022 che: *“facendo seguito all'istanza, inoltrata in data 04.03.2022, protocollo n° 11505 di presa visione e rilascio copia della documentazione indicata in oggetto, formulata dalla S.V. in qualità di Consulente Tecnico incaricato dal Tribunale di Vibo Valentia, si comunica che non è possibile rilasciare quanto da Lei richiesto poiché trattasi di un immobile realizzato in epoca remota e agli atti della Ripartizione Urbanistica Comunale non esiste alcun progetto depositato”.*

(Per la Nota protocollo n. 14850 del 23/03/2022 del Dipartimento 2 – Settore 4 – Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile del Comune di Vibo Valentia, si veda l'Allegato n. 13).

Stante quanto comunicato da parte del competente Ufficio del Comune di Vibo Valentia, il sottoscritto C.T.U. non ha potuto verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili di che trattasi e quindi a rigore non può esprimersi in merito alla regolarità edilizia-urbanistica dei medesimi immobili oggetto di pignoramento, rilevando anche l'inesistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi.

Per di più si tiene a precisare che dall'Atto di compravendita dell'appartamento posto al piano secondo del fabbricato (terzo fuori terra) si rileva *“che la costruzione del piano terreno (primo fuori terra) e del piano primo (secondo fuori terra) dell'edificio nel quale è compresa l'unità immobiliare in oggetto è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967”*.

Dall'esame delle planimetrie catastali e delle visure catastali richieste e scaricate dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia e dal rilievo dello stato di fatto dei medesimi immobili oggetto di pignoramento si rilevano alcune difformità tra lo stato attuale degli immobili e quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali.

In particolare per **l'immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) in Via Delle Calarisse e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3**, le difformità catastali che si riscontrano sostanzialmente consistono in: diversa distribuzione degli spazi interni, errata misura dell'altezza interna, errata rappresentazione dell'ubicazione di alcune finestre e porte-finestre. Tali difformità catastali riscontrate sono tali da poter permettere al sottoscritto di procedere alla regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto.

Per l'immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) in Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5, le difformità catastali che si riscontrano sostanzialmente consistono in: diversa distribuzione degli spazi interni ed errata misura dell'altezza interna. Tali difformità catastali riscontrate sono tali da poter permettere al sottoscritto di procedere alla regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto.

Oltre alle regolarizzazioni/variazioni catastali sopra specificate, si è dovuto procedere anche alla regolarizzazione/variazione catastale delle parti comuni, redigendo anche l'elaborato planimetrico mancante.

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;

In seguito alla regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, a causa delle difformità già descritte nella risposta al quesito precedente, i dati catastali dell'immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV), in Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3 sono i seguenti:

- **Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3, zona censuaria 1, categoria A/10, classe U, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 161 mq, Rendita Euro 1.194,05, Largo Clarisse n. 3, piano 1; (uffici e studi privati);**

(Per la documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio e la relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale nonché per la planimetria catastale e la visura catastale storica in seguito alla regolarizzazione/variazione catastale, relativamente all'immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3, si veda l'Allegato n. 19).

In seguito alla regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto, a causa delle difformità già descritte nella risposta al quesito precedente, i dati catastali dell'immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV), in Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5 sono i seguenti:

- **Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 136 mq, superficie catastale totale 154 mq, Rendita Euro 1.833,22, Via Delle Clarisse n. 24 - 26, piano T; (negozi e botteghe);**

(Per la documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio e la relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale nonché per la planimetria catastale e la visura catastale storica in seguito alla regolarizzazione/variazione catastale, relativamente all'immobile

sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5, si veda l'Allegato n. 20).

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

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

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

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

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

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

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

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

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

Il calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto di pignoramento viene riportato nella seguente tabella:

Immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV), Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3 (Immobile "A")

	SUP. REALE [MQ]	COEFF. OMOGEN.	SUP. COMMERCIALE [MQ]
Ufficio	158,00	1	158,00
Balcone e pozzo luce	10,00	fino a 25 mq x 0,30	3,00
TOT.	-	-	161,00

Immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV), Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5 (Immobile "B")

	SUP. REALE [MQ]	COEFF. OMOGEN.	SUP. COMMERCIALE [MQ]
Negozio	154,00	1	154,00
TOT.	-	-	154,00

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

Immobili simili all'immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV), Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3 (Immobile "A")

Immobile 1: Superficie= 150,00 mq, Valore= 160.000,00 Euro

Immobile 2: Superficie= 135,00 mq, Valore= 130.000,00 Euro

Immobile 3: Superficie= 120,00 mq, Valore= 140.000,00 Euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 1.061,73 Euro/mq.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) (Codice di zona: B2) si ricava per la tipologia di immobili "uffici", relativamente al 2° semestre dell'anno 2021 e stato conservativo dell'immobile "normale" un valore variabile tra un minimo di 740,00 Euro/mq e un massimo di 990,00 Euro/mq.

Sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e tenendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto CTU ritiene di dover utilizzare il valore medio unitario precedentemente determinato effettuando l'analisi di mercato e cioè il valore di 1.060,00 Euro/mq, che risulta lievemente più alto rispetto al valore massimo fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il sottoscritto C.T.U. ritiene inoltre di dover apportare una riduzione del 4 % al suddetto valore, a causa dell'impossibilità di verificare la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile, per cui il valore risulta pari a 1.019,26 Euro/mq = 1.020,00 Euro/mq.

Per cui applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario (1.020,00 Euro/mq)} \times \text{Superficie commerciale immobile (161,00 mq)}$$

Si ottiene che il valore probabile dell'immobile "A" oggetto di pignoramento è pari ad Euro 164.220,00. Il sottoscritto C.T.U. ritiene inoltre di dover ridurre il suddetto valore,

detraendo dallo stesso il costo presunto per la rimozione, in base alle norme vigenti, delle lastre di amianto costituenti il tetto di copertura del ripostiglio e tale costo comprensivo anche dei costi e degli oneri professionali per la predisposizione della pratica e per l'esecuzione dei lavori, ammontano ad Euro 1.350,00, per cui avremo che il **valore probabile dell'immobile "A" è pari ad Euro 162.870,00 (Euro 164.220,00 – Euro 1.350,00) (diconsi euro centosessantaduemilaottocentosettanta/00).**

Immobili simili all'immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV), Via Delle Clarisse e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5 (Immobile "B")

Immobile 1: Superficie= 260,00 mq, Valore= 330.000,00 Euro

Immobile 2: Superficie= 60,00 mq, Valore= 85.000,00 Euro

Immobile 3: Superficie= 120,00 mq, Valore= 190.000,00 Euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 1.375,00 Euro/mq.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) (Codice di zona:B2) si ricava per la tipologia di immobili "negozi", relativamente al 2° semestre dell'anno 2021 e stato conservativo dell'immobile "normale" un valore variabile tra un minimo di 1.250,00 Euro/mq e un massimo di 1.800,00 Euro/mq.

Sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e tenendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto CTU ritiene di dover utilizzare il valore medio unitario precedentemente determinato effettuando l'analisi di mercato e cioè il valore di 1.375,00 Euro/mq, che risulta nell'intervallo di valori fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il sottoscritto C.T.U. ritiene inoltre di dover apportare una riduzione del 4 % al suddetto valore, a causa dell'impossibilità di verificare la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile, per cui il valore risulta pari a 1.320,00 Euro/mq.

Per cui applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario (1.320,00 Euro/mq)} \times \text{Superficie commerciale immobile (154,00 mq)}$$

Si ottiene che il **valore probabile dell'immobile "B" è pari ad Euro 203.280,00**
(diconsi euro duecentotremiladuecentottanta/00).

**Immobili simili agli immobili (terreno) siti nel Comune di Zambrone (VV), Località
"Calata di sopra" – Contrada Schiavello e censiti al Catasto Terreni al Foglio di
mappa n. 7 particella n. 361 e particella n. 368 (Immobile "C")**

Per quanto riguarda la stima di tale terreno è risultato necessario suddividere la superficie di terreno ricadente in "Aree agricole a carattere produttivo" e/o assoggettate al vincolo "Zone non idonee-fattibilità con gravi limitazioni" e la superficie di terreno ricadente in "Area ad edificazione indiretta (Eredità di piano)" sulla base di quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbansitica n. 14 del 22.02.2022 rilasciato dal Comune di Zambrone. Le superfici sono le seguenti:

- 1) Terreno ricadente in "Aree agricole a carattere produttivo" e/o assoggettate al vincolo "Zone non idonee-fattibilità con gravi limitazioni": **940 mq.**
- 2) Terreno ricadente in "Area ad edificazione indiretta (Eredità di piano)": **460 mq**

Sulla base delle indagini di mercato condotte è stato possibile rilevare i seguenti dati:

Terreni ricadente in "Aree agricole a carattere produttivo" e/o assoggettate al vincolo
"Zone non idonee-fattibilità con gravi limitazioni"

Immobile 1: Superficie= 1.100,00 mq, Valore= 8.000,00 Euro

Immobile 2: Superficie= 2.000,00 mq, Valore= 12.000,00 Euro

Immobile 3: Superficie= 900,00 mq, Valore= 6.000,00 Euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

Si ottiene che il valore medio unitario per Terreni ricadenti in "Aree agricole a carattere produttivo" e/o assoggettate al vincolo "Zone non idonee-fattibilità con gravi limitazioni" è pari a 6,50 Euro/mq.

Per cui applicando la formula si ha:

$$\text{Val. probabile della superficie di terreno ricadente in "Aree agricole a carattere produttivo" e/o assoggettate al vincolo "Zone non idonee-fattibilità con gravi limitazioni"} = \text{Val. medio unitario (6,50 Euro/mq)} \times \text{Superficie di terreno (940,00 mq)}$$

Si ottiene che il valore probabile della superficie di terreno ricadente in “Aree agricole a carattere produttivo” e/o assoggettate al vincolo “Zone non idonee-fattibilità con gravi limitazioni” è pari ad Euro 6.110,00.

Terreni ricadente in “Area ad edificazione indiretta (Eredità di piano)”

Immobile 1: Superficie= 500,00 mq, Valore= 12.000,00 Euro

Immobile 2: Superficie= 1.000,00 mq, Valore= 22.000,00 Euro

Immobile 3: Superficie= 1.100,00 mq, Valore= 22.000,00 Euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

Si ottiene che il valore medio unitario per Terreni ricadenti in “Area ad edificazione indiretta (Eredità di piano)” è pari a 21,54 Euro/mq = 21,50 Euro/mq.

Per cui applicando la formula si ha:

Val. probabile della superficie di terreno ricadente in “Area ad edificazione indiretta (Eredità di piano)” = Val. medio unitario (21,50 Euro/mq) x Superficie di terreno (460,00 mq)

Si ottiene che il valore probabile della superficie di terreno ricadente in “Area ad edificazione indiretta (Eredità di piano)” è pari ad Euro 9.890,00.

Pertanto il valore probabile dell’immobile “C” è pari ad Euro 16.000,00 (Euro 6.110,00 + Euro 9.890,00) (diconsi euro sedicimila/00), e quindi il valore della quota di proprietà del debitore esecutato pari ad ½ è pari ad Euro 8.000,00 (diconsi euro ottomila/00)

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento si ritiene opportuno costituire n. 3 lotti di vendita, e precisamente:

LOTTO 1

Immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV), censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3, zona censuaria 1, categoria A/10, classe U, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 161 mq, Rendita Euro 1.194,05, Largo Clarisse snc, piano 1; (uffici e studi privati); (Immobile “A”); (proprietà per la quota pari a 1/1);

LOTTO 2

Immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV), Via Delle Clarisse n. 24 - 26 censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 136 mq, superficie catastale totale 154 mq, Rendita Euro 1.833,22, Via Delle Clarisse n. 24 - 26, piano T; (negozi e botteghe);

(Immobile "B"); (proprietà per la quota pari a 1/1);

LOTTO 3

Terreno sito nel Comune di Zambrone (VV), Località "Calata di sopra"-Contrada Schiavello, censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 7 particella n. 361 (qualità pascolo, classe U, superficie 1.395 mq, reddito dominicale Euro 0,65, reddito agrario Euro 0,50) e particella n. 368 (qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 5 mq, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01);

(Immobile "C"); (proprietà per la quota pari ad 1/2);

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

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

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

Dopo la vendita del **Lotto 1** dovrà essere ordinata la cancellazione della seguente formalità (trascrizione):

- 1) **TRASCRIZIONE del 31/12/2021** – Registro Particolare 6309 Registro Generale 7214, Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1329 del 19/11/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Dopo la vendita del **Lotto 2** dovrà essere ordinata la cancellazione della seguente formalità (trascrizione):

2) **TRASCRIZIONE del 31/12/2021** – Registro Particolare 6309 Registro Generale 7214, Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1329 del 19/11/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Dopo la vendita del **Lotto 3** dovrà essere ordinata la cancellazione della seguente formalità (trascrizione):

3) **TRASCRIZIONE del 31/12/2021** – Registro Particolare 6309 Registro Generale 7214, Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1329 del 19/11/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

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

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

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

Nell'immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV), Largo Clarisse, censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3 sono presenti delle lastre di amianto che costituiscono il tetto di copertura di un ripostiglio. Il costo presunto per la rimozione, in base alle norme vigenti, delle predette lastre di amianto, comprensivo anche dei costi e degli oneri professionali per la predisposizione della pratica e per l'esecuzione dei lavori, ammonta ad Euro 1.350,00.

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

In base alla tipologia dei beni immobili pignorati, non si riscontra la necessità di convertire la destinazione d'uso dei medesimi beni pignorati.

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

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

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

Conclusioni

L'espletamento del mandato conferito al sottoscritto C.T.U. ha consentito di determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento e di seguito riportati:

Lotto 1 "Immobile "A": Euro 162.870,00

Lotto 2 "Immobile "B": Euro 203.280,00

Lotto 3 "Immobile "C": Euro 8.000,00 (valore della quota oggetto di pignoramento)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 35 pagine e n. 24 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Pizzo, lì 17 maggio 2022.

La presente relazione viene trasmessa alle parti.

**IL C.T.U.
Ing. Carmelo Virdò**



Allegati:

- 1) Allegato n. 1 – Dichiarazione di accettazione dell'incarico di C.T.U., dell'insussistenza di cause di incompatibilità con l'assunzione dell'incarico di

C.T.U. e giuramento di rito, del 01 febbraio 2022, depositata nel fascicolo telematico;

- 2) **Allegato n. 2** - Comunicazione dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo presso gli immobili pignorati siti in Vibo Valentia (VV), del 09 febbraio 2022, inviata (mediante posta elettronica certificata/raccomandata A/R) alle parti e per conoscenza al Custode Giudiziario, e relative ricevute di avvenuta consegna ai destinatari;
- 3) **Allegato n. 3** - Verbale del 17 febbraio 2022;
- 4) **Allegato n. 4** – Comunicazione dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo, presso gli immobili pignorati siti in Zambrone (VV), del 25 febbraio 2022, inviata (mediante posta elettronica certificata/raccomandata A/R) alle parti, ai comproprietari e per conoscenza al Custode Giudiziario, e relative ricevute di avvenuta consegna ai destinatari (compresa la ricevuta di restituzione al C.T.U. della Comunicazione inviata alla Sig.ra [REDACTED] per compiuta giacenza);
- 5) **Allegato n. 5** - Verbale del 02 marzo 2022;
- 6) **Allegato n. 6** - Verbale del 21 marzo 2022;
- 7) **Allegato n. 7** - Visure catastali storiche, planimetrie catastali ed estratti di mappa catastale;
- 8) **Allegato n. 8** - Atto di Compravendita a rogito del Notaio Tommaso Miceli del , *omissis* repertorio n. 20519, raccolta n. 6377, trascritto in data 5 gennaio 1983, Registro Particolare 154, Registro Generale 175;
- 9) **Allegato n. 9** - Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giorgio La Rovere del *omissis* , repertorio n. 34899, raccolta n. 8811, trascritto in data 09 agosto 1978, Registro Particolare 11274, Registro Generale 12454;
- 10) **Allegato n. 10** - Richiesta presentata al Comune di Vibo Valentia in data 13 febbraio 2022 ed acquisita con protocollo n. 0007896 del 14 febbraio 2022;
- 11) **Allegato n. 11** - “Certificato di destinazione e prescrizioni urbanistiche (ex art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)” rilasciato dal Funzionario P.O. dell'Area 3 – Settore 4 (Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile Servizio) del Comune di Vibo Valentia, prot. n. 11770 del 07 marzo 2022;

- 12) Allegato n. 12 - “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” presentata al Comune di Vibo Valentia in data 04 marzo 2022 ed acquisita con protocollo n. 0011505 del 04 marzo 2022”;
- 13) Allegato n. 13 - Nota protocollo n. 14850 del 23/03/2022 del Dipartimento 2 – Settore 4 – Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile del Comune di Vibo Valentia;
- 14) Allegato n. 14 - Richiesta presentata al Comune di Zambrone in data 13 febbraio 2022 ed acquisita con protocollo n. 605 del 21 febbraio 2022;
- 15) Allegato n. 15 - “Certificato di destinazione urbanistica n. 14 del 22.02.2022” rilasciato dal Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Zambrone;
- 16) Allegato n. 16 – “Contratto di Locazione di immobile ad uso Ufficio” registrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Territoriale di Vibo Valentia in data 12 marzo 2019 con i seguenti riferimenti: ufficio TDP, serie 3T, numero 618, codice identificativo del Contratto: TDP19T000618000BB;
- 17) Allegato n. 17 – “Contratto di Locazione ad uso diverso dell’abitazione” registrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Territoriale di Vibo Valentia in data 16 aprile 2019 con i seguenti riferimenti: ufficio TDP, serie 3T, numero 875, codice identificativo del Contratto: TDP19T000875000RI;
- 18) Allegato n. 18 - Ispezioni Ipotecarie, Note di Iscrizione e Note di Trascrizione;
- 19) Allegato n. 19 - Documentazione presentata presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio e relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale, planimetria catastale e visura catastale storica in seguito alla regolarizzazione/variazione catastale, relativamente all’immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) e censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 3;
- 20) Allegato n. 20 – Documentazione presentata presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia – Ufficio Provinciale Territorio e relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale, planimetria catastale e visura catastale storica in seguito alla regolarizzazione/variazione catastale,

relativamente all'immobile sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) e censito al
Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32 particella n. 713 sub. 5;

21) Allegato n. 21 - Rilievi fotografici eseguiti durante i sopralluoghi effettuati;

**22) Allegato n. 22 – Elenco delle Trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri
conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;**

23) Allegato n. 23 – Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;

**24) Allegato n. 24 – Bozza della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio e
attestazioni di trasmissione alle parti;**