



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E. 15/2025

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Giudice Esecutore: dott.ssa Giulia Orefice

Custode: avv. Fabio Verre

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esperto: arch. Mariagrazia Colloca



INDICE

PREMESSA

1. LE ATTIVITÀ SVOLTE

2. LE RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

- 2.1) ESAMINARE GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E I DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.
- 2.2) AGGIORNARE I DOCUMENTI CATASTALI DEPOSITATI E ACQUISIRE QUELLI NON PRESENTI
- 2.3) AVVERTIRE IL GIUDICE IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO ALL'IMMOBILE
- 2.4) VERIFICARE LA PROPRIETÀ DEL BENE STAGGITO IN CAPO AI DEBITORI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO
- 2.5) INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E CONTESTUALE VISITA DELL'IMMOBILE
- 2.6) IDENTIFICARE IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI; RIPORTI GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SPECIFICHI SE LO STESSO RIGUARDI LA PROPRIETÀ DELL'INTERO BENE, QUOTA DI ESSO O ALTRO DIRITTO REALE; INDICHI INOLTRE QUALI SONO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI *MORTIS CAUSA* NON TRASCRITTI.
- 2.7) FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE
- 2.8) RIFERIRE SULLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, CON INDICAZIONE – SE OCCUPATO DA TERZI – DEL TITOLO IN BASE AL QUALE AVVENGA L'OCCUPAZIONE CON SPECIFICA ATTENZIONE ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI AVENTI DATA CERTA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO ED IN PARTICOLARE SE GLI STESSI SIANO REGISTRATI, IPOTESI RISPETTO ALLA QUALE EGLI DOVRÀ VERIFICARE LA DATA DI REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO
- 2.9) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE OVVERO, IN PARTICOLARE: DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI; ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE; ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO; ESISTENZA DI VINCOLI STORICI, CULTURALI O ARCHEOLOGICI; ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, EVIDENZIANDO GLI ONERI DI AFFRANCAZIONE O DI RISCOATTO
- 2.10) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI) CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA, CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA. INDICARE I COSTI A CIÒ NECESSARI.
- 2.11) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, INDICHI GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE/LICENZA A EDIFICARE O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- 2.12) VERIFICARE L'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ
- 2.13) SEGNALARE EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI. OVE CONSTI L'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, SI PRONUNCI SULL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DELLE LEGGI N. 47/85, N. 724/94, D.L. 269/2003 E DI TUTTE LE SUCCESSIVE MODIFICHE, CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI. OVE LE OPERE ABUSIVE SIANO SANABILI, PROVVEDA AD ACCATASTARE L'IMMOBILE NON ACCATASTATO E A REGOLARIZZARLO SOTTO OGNI PROFILO TECNICO-AMMINISTRATIVO. FORNISCA LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/85 ED ALL'ARTICOLO 46 DEL D. Lvo 378/2001 [...] OVVERO DICHIARI CHE LA COSTRUZIONE È



INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967. QUALORA VI SIANO FABBRICATI RURALI NON CENSITI INDICHI IL C.T.U. IL COSTO IN BASE ALLA LEGGE CHE OBBLIGA AL CENSIMENTO, ANCHE ALLA LUCE DEL DECRETO MILLE PROROGHE.

- 2.14) PROCEDERE, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE;**
- 2.15) INDICARE IL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE, AVUTO ANCHE RIGUARDO AD EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO SOGGETTI A PROROGA O MENO, ESPRIMENDO IL PROPRIO PARERE SULL'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA DI UNO O PIÙ LOTTI E PREDISPONENDO, IN CASO AFFERMATIVO, IL RELATIVO FRAZIONAMENTO CON L'INDICAZIONE DI TUTTI I DATI CATASTALI PER CIASCUN LOTTO; NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, FORNISCA LA VALUTAZIONE ANCHE DELLA SOLA QUOTA.**
- L'ESPERTO INDICHERÀ ESPRESSAMENTE E COMPIUTAMENTE LE CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO (CON INDICAZIONE ANCHE DEL VALORE ATTRIBUITO DALL'OMI); NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE, L'ESPERTO PROCEDERÀ AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO (AL RIGUARDO CONSIDERI COME OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA I SOLI CONTRATTI DI LOCAZIONE E I PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE AVENTI DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN PARTICOLARE L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE DOVRÀ ESSERE RITENUTA OPPONIBILE SOLO SE TRASCRITTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO), I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE; INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;**
- 2.16) INDICARE LE FORMALITÀ (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRÀ ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA, ACCERTANDO SE ALLA DATA DI DEPOSITO DELLA PERIZIA GRAVINO SULLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE ULTERIORI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**
- 2.17) INDICARE I DATI NECESSARI PER LA VOLTURA DEI BENI ALL'AGGIUDICATARIO**
- 2.18) OVE NECESSARIO, IN BASE ALLA TIPOLOGIA DEL BENE PIGNORATO, INDICARE I COSTI PREVEDIBILI PER EFFETTUARE LO SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMATIVA DI LEGGE (ETERNIT...)**
- 2.19) OVE POSSIBILE, IN BASE ALLA TIPOLOGIA DEL BENE PIGNORATO, EFFETTUARE LE VALUTAZIONI DI FATTIBILITÀ, CON SPECIFICO RIFERIMENTO ALLA POSSIBILITÀ DI CONVERTIRE LA DESTINAZIONE D'USO DEL BENE.**
- 2.20) INDICARE L'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRIBUTI REGIONALI O COMUNITARI CONCESSI SUGLI IMMOBILI, QUANTIFICANDONE IL VALORE.**



- 2.21) DIRE INFINE QUANT'ALTRO REPUTATO UTILE E NECESSARIO AI FINI DELL'EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA**
- 2.22) COMUNICARE L'ELABORATO ALLE PARTI; LE STESSE PARTI POTRANNO FAR PERVENIRE ALL'ESPERTO ENTRO 10 GIORNI OSSERVAZIONI ESCLUSIVAMENTE TECNICHE; IL C.T.U. PRENDERÀ POSIZIONE SULLE STESSE E SOLO ALL'ESITO DEPOSITERÀ L'ELABORATO FINALE.**



ALLEGATI:

- 1) Verbale custode n.1
- 2) Comunicazione avvio operazioni peritali e relativa ricevuta di spedizione e consegna
- 3) Estratto di mappa
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetria catastale
- 6) Visure catastali
- 7) Seconda comunicazione avvio operazioni peritali e relativa ricevuta di spedizione e consegna (raccomandata A/R)
- 8) Seconda comunicazione avvio operazioni peritali e relativa ricevuta di spedizione e consegna (PEC)
- 9) Verbale
- 10) Fotografia satellitare
- 11) Atto di pignoramento, nota di trascrizione
- 12) Atto di compravendita
- 13) Attestazione di destinazione urbanistica Comune di Serra San Bruno
- 14) Ispezioni ipotecarie
- 15) Richiesta atti Comune di Serra San Bruno
- 16) Pratica Edilizia n.37/1981
- 17) Concessione di costruzione edilizia n.10 del 09.02.1982
- 18) Pratica di condono edilizio del 28.08.1986
- 19) Concessione edilizia in sanatoria n.116 del 24.05.1995
- 20) Certificato di abitabilità del 07.02.2007
- 21) Valori O.M.I.
- 22) Ricevute di invio elaborato peritale alle parti
- 23) Relazione fotografica con elaborati grafici
- 24) Elenco delle formalità gravanti sui beni pignorati
- 25) Descrizione sintetica dei beni, con riferimenti catastali e coerenze



PREMESSA

Con ordinanza del 08.07.2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giulia Orefice nominava la sottoscritta arch. Mariagrazia Colloca, iscritta all'albo degli Architetti Conservatori Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Vibo Valentia con il n. 337, Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione alla procedura esecutiva n. 15/2025 R.G.E. pendente presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia e promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa contro il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

In data 11.07.2025 mi veniva notificato il provvedimento di nomina e il 16.07.2025 prestavo il giuramento di rito in cancelleria e accettavo, quindi, l'incarico di effettuare gli accertamenti tecnici necessari a rispondere ai quesiti posti dal G.E., al fine della vendita forzata dei beni immobili pignorati, siti nel comune di Serra San Bruno.

La situazione debitoria

CREDITORE PROCEDENTE. Dalla lettura della documentazione in atti consultata in cancelleria, si è rilevato che la procedura è stata attivata da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa per recuperare un credito fondiario di **€ 97.469,72** oltre interessi (derivante da *capitale residuo, rate scadute insolute, interessi e spese alla data del 7.11.2024*) vantato nei confronti del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quale parte mutuataria e di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quali fideiussori in via solidale e indivisibile.

TITOLO DA CUI DERIVA IL CREDITO: "Contratto di mutuo stipulato ai sensi degli artt.10, 38 e ss. D.Lgs. 1.9.1993 n.385 con atto a rogito notar Maria Stella Tigani di Serra San Bruno del 31.10.2007 (rep. n. 6093, racc. n. 3198) costituente titolo per l'esecuzione forzata ai sensi degli artt. 474 e 475 c.p.c. con il quale Banca Nazionale del Lavoro ha concesso ed erogato alla parte mutuataria la somma di €130.000,00."

A garanzia del mutuo anzidetto veniva iscritta, presso la Conservatoria RR.II. di Vibo Valentia (7569 R.G. - 1823 R.P. del 07.11.2007) ipoteca, a favore di BNL per la somma di €260.000,00 sul seguente bene immobile di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: in Serra San Bruno (VV), Località Guido, Via Nicolas Green, unità immobiliare per uso abitativo, composta di 7 vani catastali, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al fgl. 7 p.la 563 sub. 2 (cat. A/2).

In data 12.12.2024 il creditore procedente notificava al signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto di precetto, cui seguiva atto di pignoramento immobiliare, notificato al debitore in data 11.03.2025. Si



precisa che l'atto di precetto veniva notificato anche ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

In data 17.04.2025 veniva depositata dal creditore procedente Istanza di Vendita dei beni pignorati.

1. LE ATTIVITÀ SVOLTE

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

- studio preliminare della documentazione in atti ex art. 567 c.p.c.;
- aggiornamento della documentazione catastale (visure aggiornate, estratto di mappa, elaborato planimetrico);
- prima comunicazione di inizio delle operazioni peritali e contestuale sopralluogo al debitore e al creditore procedente;
- ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto della procedura, sugli archivi degli Uffici provinciali di Catanzaro e di Vibo Valentia;
- Primo tentativo di avvio delle operazioni peritali in data 29.07.2025, senza esito per assenza del debitore sui luoghi staggiti, nonostante regolare comunicazione (vedasi verbale del custode, *allegato n.1*)
- seconda comunicazione di inizio delle operazioni peritali e contestuale sopralluogo al debitore e al creditore procedente;
- inizio delle operazioni peritali e sopralluogo, con rilievo metrico e fotografico in data 12.09.2025, come da relativo verbale;
- acquisizione di atti e documenti dal Comune di Serra San Bruno:
 - Pratica edilizia n. 37/1981;
 - Concessione di Costruzione Edilizia n.10 del 09.02.1982;
 - Pratica di condono edilizio prot. 7426 del 28.08.1986;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 116 del 24.05.1995;
 - Certificazione di abitabilità prot. 15242/2006 del 07.02.2007;
 - Attestazione di destinazione urbanistica del 28.01.2026;
 - Relazioni, elaborati grafici, certificati e documenti correlati alle pratiche edilizie citate;



- ricerche di mercato (fonti: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Pubblicazioni Aste Giudiziarie, agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, ecc.);
- predisposizione, stesura e deposito della presente con i relativi allegati;
- invio del presente elaborato alle parti tramite posta ordinaria e/o posta elettronica, come da attestazioni allegate (*allegato n. 22*).

2. LE RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 12.09.2025, come da comunicazione inviata alle parti (*allegati nn. 7 e 8*).

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

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

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del 31.03.2025, ad opera del dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia (BO), in riferimento al bene pignorato con le rispettive indicazioni catastali, risalente al titolo di provenienza ante ventennio (atto di compravendita del 22.09.1981 trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 20.10.1981 al n.18752 RG e al n. 16816 RP) e indicante le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile stesso.

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

- atto di precetto notificato al debitore il 12.12.2024;
- atto di pignoramento, repertorio n.305 notificato il 11.03.2025 e trascritto alla C.RR.II. di Vibo Valentia il 28.03.2025 al n. 1561 R.P. e al n. 1817 R.G.;
- titolo da cui deriva il credito (*Contratto di mutuo* per la somma di €130.000, rep. 6093 raccolta 3198 del 31.10.2007, registrato il 05.11.2007 al n. 3413);
- istanza di vendita dei beni pignorati del 17.04.2025.

2.2 AGGIORNARE I DOCUMENTI CATASTALI DEPOSITATI E ACQUISIRE QUELLI NON PRESENTI

Sono stati acquisiti i seguenti documenti catastali: estratto di mappa (*allegato n.3*), elaborato planimetrico (*allegato n.4*) e planimetria catastale dell'immobile (*allegato n.5*). Sono state aggiornate le visure catastali del bene staggito (*allegato n. 6*). Per i riferimenti catastali dettagliati si rimanda al successivo paragrafo 2.6.1



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

Dopo il primo tentativo di accesso e avvio delle operazioni peritali, ritualmente comunicato (prova di consegna raccomandata A/R del 21.07.2025) e risultato infruttuoso per assenza del debitore sui luoghi staggiti (verbale del custode, *allegato n.1*), alla successiva data fissata per l'avvio delle operazioni peritali, comunicata tramite Raccomandata 1 con prova di consegna del 02.09.2025 (*allegato n.7*) e PEC del 02.09.2025 (*allegato n.8*), è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile pignorato e completare il sopralluogo tecnico con la piena collaborazione del debitore esecutato.

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

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

2.5 INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E CONTESTUALE VISITA DELL'IMMOBILE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 12.09.2025, come da comunicazione inviata alle parti. Giunti sul luogo, congiuntamente al custode giudiziario avv. Fabio Verre, trovavamo il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che, con disponibilità e collaborazione, ha permesso l'avvio delle operazioni peritali e tutti gli adempimenti del custode giudiziario.

Dopo aver effettuato l'accesso all'appartamento, con l'ausilio del tecnico collaboratore, sono stati effettuati rilievi grafici, metrici e fotografici sia all'esterno che all'interno del bene. (vedi verbale, *allegato n.9*).

2.6 IDENTIFICARE IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI; RIPORTI GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SPECIFICHI SE LO STESSO RIGUARDI LA PROPRIETÀ DELL'INTERO BENE, QUOTA DI ESSO O ALTRO DIRITTO REALE; INDICHI INOLTRE QUALI SONO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI *MORTIS CAUSA* NON TRASCRITTI.

Il bene oggetto di pignoramento è una delle due unità immobiliari affiancate costituenti il fabbricato di due piani fuori terra, sito nella località Guido del Comune di Serra San Bruno, alla via Nicholas Green. Si precisa che l'intero fabbricato, incluso l'accesso al bene staggito, giace su un appezzamento di terreno agricolo non oggetto di pignoramento (si veda il successivo punto 2.6.2 identificazione confini). Il fabbricato è facilmente identificabile dati l'estratto di mappa e una fotografia satellitare (*allegati nn.3 e 10*)



2.6.1) RIFERIMENTI CATASTALI

Come da visura allegata (allegato n.6) i riferimenti catastali del bene pignorato, sono i seguenti:

Dati identificativi	Dati di classamento	Superficie catastale	Rendita	Diritti e oneri reali
Comune di Serra San Bruno Catasto Fabbricati: foglio 7 part. 563 sub 2 Via Nicholas Green, Piano S1 - T - 1	Categoria A/2 Classe: U Consistenza: 7 vani	Totale: 170 mq Totale escluse aree scoperte: 163 mq	€ 596,51	1) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX; Proprietà per 1/1

Gli attuali identificativi catastali derivano da Atto del 30/10/2007 Pubblico ufficiale TIGANI MARIA STELLA Sede SERRA SAN BRUNO (VV) Repertorio n. 6089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5391.1/2007 Reparto PI di VIBO VALENTIA in atti dal 07/11/2007.

2.6.2) IDENTIFICAZIONE CONFINI

Il bene oggetto del pignoramento confina catastalmente con: unità immobiliare particella 563 sub 1 (altro intestato), terreno agricolo particella 987 (in testa al debitore per la quota pari a 4/8, altro intestato per la restante quota di 4/8 (edm, allegato n.3).

2.6.3) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento repertorio n. 305 del 11.03.2025 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia 28.03.2025 - Registro Generale n. 1817 – Registro Particolare n. 1561 (nota di trascrizione, allegato n. 11).

2.6.4) DIRITTI PIGNORATI

Dalla lettura dell’atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione, si legge che vengono pignorati i diritti di proprietà per la quota di 1/1 in testa al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2.6.5) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Atto di compravendita a rogito notaio Maria Stella Tigani del 30.10.2007 numero di repertorio 6.089 raccolta n. 3.195, registrato a Vibo Valentia il 05.11.2007 al n. 3411 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 07.11.2007 al n. 7566 R.G. e al n. 5391 R.P. (atto di compravendita, allegato n. 12).

Con l’anzidetto atto, i signori e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendono al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che acquista, la piena proprietà di una delle due unità immobiliari affiancate costituenti il fabbricato sito in Comune di Serra San Bruno, Località Guido, lungo la via Nicholas Green,



costruito sul suolo già identificato nel Catasto terreni dalla particella n. 563 (ex 412/b) del foglio 7, e precisamente: unità immobiliare [...] individuabile nel Catasto fabbricati al foglio 7 particella 563 sub 2.

Con il medesimo atto, il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquista, per la quota pari a 4/8, appezzamento di terreno agricolo particella 987 circostante il fabbricato (*allegato n.12*)

2.7) FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato si trova nel Comune di Serra San Bruno, in provincia di Vibo Valentia, in località Guido fuori dal centro abitato e in zona agricola.

Si tratta di una delle due unità immobiliari, ad uso residenziale, di un fabbricato di due piani fuori terra e uno seminterrato, rifinito unicamente nel prospetto principale e intonacato sui restanti lati.

L'accesso all'unità immobiliare staggiata avviene dall'appezzamento di terreno agricolo circostante non oggetto di pignoramento.

L'abitazione di circa 170 mq, è composta, al piano rialzato, da portico, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, terrazzino e scala esterna di servizio, mentre al piano primo, accessibile da una scala interna, vi sono tre camere da letto, un bagno, disimpegno e due terrazzi. Il piano seminterrato, cui si accede da una ripida scala è composto, oltre che da un vano conforme al titolo abilitativo, da un corpo di fabbrica edificato in difformità, con ingresso autonomo anche dal terreno circostante, formato da un'ampia cucina-soggiorno, un bagno e un locale deposito.

L'immobile è dotato dei servizi principali, quali impianto di riscaldamento e idrico-sanitario alimentati da termocamino, impianto elettrico, condizionatore e tv, per la cottura viene utilizzata la bombola a gas. Sul terrazzino al piano rialzato è presente una caldaia a gas attualmente non funzionante. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres al piano terra e in parquet al piano primo, gli infissi esterni sono in legno con persiane oscuranti. Le finiture, nel loro complesso, sono di media qualità e l'intera abitazione si trova internamente in buono stato di manutenzione. Il fabbricato, nel suo complesso, si trova in discreto stato di manutenzione; il prospetto principale risulta ultimato e rifinito, mentre le facciate non rifinite presentano alcune macchie, crepe e distacchi di intonaco. Il terreno circostante il fabbricato appare abbastanza curato e ben mantenuto, particolarmente sul lato che dà sulla strada (vedi relazione fotografica con elaborati grafici, *allegato n.23*).

2.8) RIFERIRE SULLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, CON INDICAZIONE – SE OCCUPATO DA TERZI – DEL TITOLO IN BASE AL QUALE AVVENGA L'OCCUPAZIONE CON SPECIFICA ATTENZIONE ALL'ESISTENZA



DI CONTRATTI AVENTI DATA CERTA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO ED IN PARTICOLARE SE GLI STESSI SIANO REGISTRATI, IPOTESI RISPETTO ALLA QUALE EGLI DOVRÀ VERIFICARE LA DATA DI REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO

In base a quanto dichiarato dal signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, l'immobile pignorato viene occupato da lui stesso e dalla sua famiglia, nonché dalla madre xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ed è nel suo pieno possesso.

2.9) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE OVVERO, IN PARTICOLARE: DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI; ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE; CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE; ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO; 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

Come da **attestazione di destinazione urbanistica** (*allegato n.13*) rilasciato dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Serra San Bruno, il bene immobile oggetto di pignoramento ricade, secondo il vigente P.R.G., in area Z.T.O. di tipo E (Zona agricola) *"in tale zona è consentita l'edilizia residenziale con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq e la costruzione di impianti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli [...] con indice di fabbricabilità di 0,25 mc/mq. L'utilizzazione è disciplinata dalla L.R. 19/2002 e s.m.i., articoli 50, 51 e 52 [...] Successivamente all'adozione dei PSC/PSA si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 60"*. Non sono emersi vincoli di natura condominiale.

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

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

TRASCRIZIONI CONTRO

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 28.03.2025 - Registro Particolare 1561 - Registro Generale 1817 -



Pubblico ufficiale TRIBUNALE VIBO VALENTIA - UNEP Repertorio 305 del 11.03.2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, c.f. 09339391006,

contro

▪ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1

Oneri di cancellazione, salvo eventuali compensi: €200,00 + € 59,00 per imposte di bollo + € 35,00 per tasse ipotecarie (totale € 294,00)

ISCRIZIONI CONTRO

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07.11.2007 - Registro Particolare 1823 - Registro Generale 7569 -

Pubblico ufficiale TIGANI MARIA STELLA - Repertorio 6093/3198 del 31.10.2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO -

Capitale: €130.000,00 - Totale: €260.000,00 - DURATA 30 ANNI

a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, c.f. 09339391006,

contro

▪ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1

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

In base alla documentazione rilasciatami dal Comune di Serra San Bruno e richiesta in data 21.07.2025 (*allegato n.15*) il fabbricato risulta legittimato dalla Pratica edilizia n. 37/1981 (*allegato n.16*) Concessione di Costruzione Edilizia n.10 del 09.02.1982 (*allegato n.17*) e dalla successiva Pratica di condono edilizio prot. 7426 del 28.08.1986 (*allegato n.18*) conclusa con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 116 del 24.05.1995 (*allegato n.19*).

2.12) VERIFICARE L'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ



L'intero fabbricato contraddistinto al NCEU foglio 7 particella 563 sub 1 e sub 2 è dotato di certificato di abitabilità prot. N. 15242/2006 rilasciato il 07.02.2007 dal Responsabile dell'Area tecnico-manutentiva del Settore Urbanistica del Comune di Serra San Bruno (*allegato n.20*).

2.13) SEGNALARE EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI. OVE CONSTI L'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, SI PRONUNCI SULL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DELLE LEGGI N. 47/85, N. 724/94, D.L. 269/2003 E DI TUTTE LE SUCCESSIVE MODIFICHE, CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI. OVE LE OPERE ABUSIVE SIANO SANABILI, PROVVEDA AD ACCATASTARE L'IMMOBILE NON ACCATASTATO E A REGOLARIZZARLO SOTTO OGNI PROFILO TECNICO-AMMINISTRATIVO. FORNISCA LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/85 ED ALL'ARTICOLO 46 DEL D. LVO 378/2001 [...] OVVERO DICHIARI CHE LA COSTRUZIONE È INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967. QUALORA VI SIANO FABBRICATI RURALI NON CENSITI INDICHI IL C.T.U. IL COSTO IN BASE ALLA LEGGE CHE OBBLIGA AL CENSIMENTO, ANCHE ALLA LUCE DEL DECRETO MILLE PROROGHE.

CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA. A seguito di rilievi geometrici e fotografici eseguiti sul bene oggetto di pignoramento, ovvero sul subalterno 2, e dalle risultanze di confronto e analisi con la documentazione reperita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Serra San Bruno è emerso quanto segue:

- a) la sagoma dell'immobile è nelle tolleranze del progetto allegato al condono;
- b) eventuali difformità prospettiche non risultano oggettivamente verificabili in quanto gli elaborati grafici e fotografici presenti agli atti risultano incompleti o mancanti;
- c) vi sono leggere variazioni sulla distribuzione interna, che non alterano significativamente la consistenza dei singoli vani;
- d) il fabbricato ha ottenuto la certificazione di abitabilità in data 07.02.2007 prot. 15242/2006;
- e) è presente un corpo di fabbrica in aderenza al fabbricato privo di autorizzazioni edilizie.

Come da confronto con il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica, e suffragato da quanto contenuto nell'Attestazione di destinazione urbanistica del 28.01.2026, il corpo accessorio di cui al punto e) edificato in difformità e ricadente in Zona Agricola, non risulta sanabile con la normativa urbanistica vigente.

Di sequita una stima dei costi per la demolizione:

Sgombero e demolizione vuoto per pieno	euro 7.000
Smaltimenti	euro 3.000
Messa in ripristino dei luoghi (inclusa la chiusura dell'attuale porta di comunicazione)	euro 2.000



(nota: la stima è da ritenersi indicativa, in quanto l'esatta quantificazione richiede la redazione di un computo metrico estimativo non oggetto del presente incarico).

2.14) PROCEDERE, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

CONFORMITÀ CATASTALE. Ad eccezione del corpo di fabbrica edificato in difformità urbanistica ed edilizia (si veda paragrafo 2.13) non sanabile e non registrato al catasto, lo stato dei luoghi rilevato, in riferimento all'unità immobiliare pignorata e rispetto alla planimetria catastale depositata, presenta lievi difformità che, non comportando variazione della rendita e/o della consistenza, non rendono necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (*allegato n.5*).

2.16) INDICARE IL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE, AVUTO ANCHE RIGUARDO AD EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO SOGGETTI A PROROGA O MENO, ESPRIMENDO IL PROPRIO PARERE SULL'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA DI UNO O PIÙ LOTTI E PREDISPONENDO, IN CASO AFFERMATIVO, IL RELATIVO FRAZIONAMENTO CON L'INDICAZIONE DI TUTTI I DATI CATASTALI PER CIASCUN LOTTO; NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, FORNISCA LA VALUTAZIONE ANCHE DELLA SOLA QUOTA.

L'ESPERTO INDICHERÀ ESPRESSAMENTE E COMPIUTAMENTE LE CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO (CON INDICAZIONE ANCHE DEL VALORE ATTRIBUITO DALL'OMI); NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE, L'ESPERTO PROCEDERÀ AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO (AL RIGUARDO CONSIDERI COME OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA I SOLI CONTRATTI DI LOCAZIONE E I PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE AVENTI DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN PARTICOLARE L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE DOVRÀ ESSERE RITENUTA OPPONIBILE SOLO SE TRASCRITTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO), I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE; INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO



Rimandando la descrizione del bene al precedente paragrafo 2.7, riporto di seguito le considerazioni e alcuni richiami dottrinali che mi hanno portato a determinarne il valore commerciale. Il valore di mercato corrente di un bene è funzione della domanda e dell'offerta che quel bene possiede nel mercato di riferimento al momento corrente della stima ed è, quindi, riferito al tempo attuale. Ho ritenuto, pertanto, opportuno procedere all'espressione del giudizio di stima adoperando il *metodo diretto*, che determina il più probabile valore di mercato mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia, noti, prefissati e assimilabili al caso specifico. La comparazione utilizzata nel metodo diretto è il frutto di una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene effettuata confrontando adeguati parametri tecnici, caratteristici ed economici determinati sulla base di buon senso, conoscenza del mercato e adeguata esperienza. Vanno considerati elementi di natura quantitativa, certa e insindacabile (come la consistenza metrica dell'immobile, le superfici) ed elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e, quindi, non solo accettati ma parametrati ad una gradazione di valori (*coefficienti*) in cui far convergere una serie di caratteristiche estrinseche (tipologia, stato conservativo esterno, spazi condominiali) e intrinseche (piani, stato conservativo interno, impianti, affaccio, esposizione, altezza dei soffitti, regime locativo) del bene stesso. Il prodotto dei singoli *coefficienti correttivi* dà il *coefficiente globale*. Il *procedimento diretto* o *comparativo* porta alla ricerca delle valutazioni di riferimento che si possono ricondurre ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia tramite la consultazione diretta dei dati dell'Osservatorio Immobiliare che attraverso la tradizionale ricerca indiretta (agenzie immobiliari, indagini di mercato direttamente sul luogo, pubblicazioni aste...). Dopo aver svolto gli accertamenti preventivi sulla regolarità amministrativa ed edilizia, ho rilevato la superficie reale lorda dell'immobile, correggendone opportunamente i valori, così come indicato dalla dottrina, in modo da giungere alla virtuale superficie commerciale. Esattamente, per il computo della superficie commerciale si è considerata la somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm) opportunamente calcolata tenendo conto del coefficiente correttivo dato dall'altezza media dei soffitti, la superficie ponderata delle pertinenze esclusive (balconi, portico) e del locale seminterrato (cantina, deposito). La superficie esterna commerciale dei balconi e del portico è stata computata nella misura del 30% di quella reale, mentre la superficie commerciale del locale al seminterrato nella misura del 25%.



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

Alla luce dell'esperienza professionale del sottoscritto CTU, considerata la tipologia dell'immobile, la localizzazione e l'immediato contesto, che vede la presenza di diversi beni analoghi oggetto di aste immobiliari anche dopo numerosi esperimenti di vendita, si assume come *valore unitario medio*, tenuto conto anche delle quotazioni OMI, il prezzo di **900 €/mq**. Le quotazioni dell'Agenzia del Territorio-OMI (1° semestre 2025) nella zona specifica e riferiti alla tipologia ville e villini, presentano un valore minimo di 720 €/mq e un valore massimo di 1000 €/mq (*allegato n.21*).

Nel dettaglio, la superficie commerciale complessiva è data da:

Consistenza	Superficie residenziale coperta	mq 156,4	mq 145,97 comm.li
	Accessori: cantina/deposito locale seminterrato	mq 34,90	mq 8,72 comm.li
	Accessori: balconi + portico	mq 54,20	mq 16,26 comm.li
Superficie commerciale dell'unità			mq 171,00

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

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
UNITA' IMMOBILIARE	TIPOLOGIA: bifamiliare	0,97
	STATO CONSERVATIVO ESTERNO: (discreto, due facciate da pitturare)	0,98
	STATO CONSERVATIVO INTERNO: normale	1,00
	PROSPETTI: su tre lati	0,98
	PREVALENZA VISTA: libera	1,00
	PREVALENZA ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00
	DOTAZIONI CONDOMINIALI: nessuno	1,00
	IMPIANTI: elettrico, idrico-sanitario	1,00
	FINITURE: non di pregio	1,00
	STATO LOCATIVO: libero	1,00

Fatte le anzidette considerazioni e utilizzando la formula

Superficie commerciale parametrata x Coefficiente globale x Valore unitario medio

giungiamo al valore di:

$$mq\ 171 \times 0,93 \times \text{€/mq}\ 900 = \text{€}\ 143.127,00$$



Data l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto si reputa opportuno applicare un deprezzamento del 10%. Al valore finale va poi sottratto il prezzo ipotizzato per la demolizione, lo smaltimento e il ripristino dei luoghi per il corpo di fabbrica edificato in difformità, precedentemente quantificato in €12.000, giungendo così al più probabile valore di mercato arrotondato pari a

€ 116.800,00
(diconsi Euro Centosedicimilaottocento/00)

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

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

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

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 08.04.2024 - Registro Particolare 2094 - Registro Generale 2432 -
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. ISCRIZIONE CONTRO del 04.02.2008 - Registro Particolare 91 - Registro Generale 661 -
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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

Comune di SERRA SAN BRUNO Provincia di VIBO VALENTIA,

Catasto Fabbricati: foglio 7 particella 563 sub 2

Indirizzo: via Nicholas Green, piano S-1, T e 1

INTESTATO:

- 1) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DIRITTI E ONERI REALI: proprietà per 1/1

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



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

2.20) OVE POSSIBILE, IN BASE ALLA TIPOLOGIA DEL BENE PIGNORATO, EFFETTUARE LE VALUTAZIONI DI FATTIBILITÀ, CON SPECIFICO RIFERIMENTO ALLA POSSIBILITÀ DI CONVERTIRE LA DESTINAZIONE D'USO DEL BENE.

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

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

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

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

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

- L'unità immobiliare risulta edificata giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 116 del 24.05.1995 ed è dotata di certificato di abitabilità del 07.02.2007;
- L'accesso all'unità immobiliare staggita avviene dall'appezzamento di terreno agricolo circostante il fabbricato e non oggetto di pignoramento;
- Sono state rilevate difformità non sanabili che necessitano di demolizione.

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

L'elaborato è stato inviato alle parti tramite Raccomandata A/R e/o PEC in data 13.02.2026 e, nei termini assegnati, non sono pervenute al sottoscritto C.T.U. osservazioni tecniche. Si allegano le ricevute di consegna attestanti l'invio dell'elaborato e la relativa ricezione (*allegato n.22*).

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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Mariagrazia Colloca

