



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

- SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI -

RISCONTRO ALLE CRITICITA' RISCONTRATE DAL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Relativa a: **BENI IMMOBILI**

SENTENZA N° 53/2021 data iscrizione 06/12/2021

Esecuzione immobiliare post L.80

Vertente tra: **PRELIOS SOLUTION SPA**

Contro: **[REDACTED]**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Alessia Iavazzo**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. For. Adriano Ganino**, nato a Lamezia Terme il 02/04/1985, con studio in C/da Petramone 5 – 88040 Martirano Lombardo (Cz) - Data: 12 Giugno 2023

□□□□□□

Giorno 26/01/2022, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessia Iavazzo, disponeva la nomina del sottoscritto, dott. Adriano Ganino, quale consulente tecnico d'ufficio nella causa n. N° 53/2021 R.G.E vertente tra: Prelios soluzion Spa contro **[REDACTED]**



INDICE

Premessa	3
Relazione	3
<i>Visure ipotecarie</i>	3
<i>Costi cancellazione gravami</i>	4
<i>Vertenza giudiziale Tribunale di Roma</i>	5
<i>Usi civici e demanio marittimo</i>	5
<i>Stima del valore di mercato</i>	10
Conclusioni.....	13
Allegati	



Premessa

A seguito dell'incarico conferitomi dal giudice dott.ssa Alessia Iavazzo oggetto della esecuzione immobiliare numero 53/2021 presso il Tribunale di Lamezia Terme vertente tra il sig. ██████████ - PRELIOS SOLUTION SPA.

Sulla scorta della segnalazione di criticità riscontrate dall'avv. Francesca Misuraca, provvedevo con enorme sforzo ad effettuare delle ricerche storico-documentali resesi necessarie per acquisire notizie e dati sui demani del comune di Nocera Terinese e del demanio Marittimo dello Stato. Inoltre mi recavo presso il tribunale di Lamezia Terme per acquisire copia della sentenza del giudice per escludere la sussistenza di domande giudiziali. Per quanto interessanti, e culturalmente avvincenti, le ricerche presso il Commissariato degli Usi Civici di Calabria, la Capitaneria di Porto di Vibo Valentia e l'Archivio di Stato hanno previsto la lettura di una enorme mole di documenti antichi, scritti a mano, sbiaditi, ingialliti ed impolverati, con una grafia non comune a quella dei nostri tempi.

Il sottoscritto dal C.T.U. Dr. For. Ganino Adriano iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Reggio Calabria con numero 741, redige ad integrazione la seguente perizia chiarificatrice le osservazioni poste dall'avv. Francesca Misuraca sui fondi identificati al foglio di mappa 32 particelle 459, 460, 461 e 462 del comune di Nocera Terinese (Cz).

Relazione

Integrazione peritale in relazione ai seguenti profili:

- *visure ipotecarie*

Con riferimento al primo punto, lo scrivente C.T.U. ha approfondito la ricerca delle visure ipotecarie **sintetiche per immobile**, a favore e contro (allegato 1). Inoltre ha effettuato una ricerca ipotecaria anche su avv. ██████████ in ██████████ ██████████ Roma (allegato 2 e 3) unitamente alla visura persona fisica (allegato 4). Infine ha acquisito la **visura catastale storica** sintetica dei beni esecutati (allegato 5) che si allegano ad integrazione.

Dall'analisi degli atti avv. ██████████ in ██████████ con sede in ██████████) sono emerse delle seguenti formalità di seguito descritte:

- ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA del 17/07/1993 - derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO gravante sull'originaria particella n. 346 del foglio di mappa 32 NOCERA TERINESE (CZ) - Registro Particolare 1173 Registro Generale 13318. Con riferimento a detta formalità è stata



eseguita **la cancellazione totale** con annotazione n. 265 del 11/02/2022 – Registro Generale n. 2910.

- **DOMANDA GIUDIZIALE DI ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI** del 12/02/1999 presso il Tribunale di Roma Repertorio 44019/98 che ha riguardato le originarie particelle n. 341, 346 e 352 del foglio di mappa 32 NOCERA TERINESE (CZ) - Registro Particolare 2295 Registro Generale 2861 (**si veda punto successivo “vertenza tribunale di Roma”**).
- **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI** del 24/02/2005 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME - Repertorio 12 del 16/02/2005. Registro Generale 4704 - Registro Particolare 2929. Tra società avv. ██████████ contro ██████████ che ha interessato l’originaria particella n. 344 del foglio di mappa 32 NOCERA TERINESE (CZ). **In seguito a sentenza n. 1566/08 del Tribunale di Lamezia Terme (Cz) è stata disposta l’estinzione del giudizio ordinando al competente Conservatore dei Registri immobiliari la cancellazione della domanda giudiziale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro.** (allegato 6 - copia della sentenza n. 1566/08 del 27/10/2008 e atto di citazione).

In conclusione a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti, alla data del 27/11/2023 gravano soltanto le seguenti formalità:

- **Iscrizione del 30/03/2007 R.G. n. 5770 - R.P. n. 1253**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**;
Pubblico ufficiale **GISONNA MARIA** Rep. 844/614 del 28/03/2007 – annotazione n. 3008 del 08/10/2008 (variazione durata ammortamento) – annotazione n. 3009 del 08/10/2008 (restrizione dei beni);
- **Trascrizione del 03/12/2021 R.G. n. 16763 - R.P. n. 13933**
ATTO ESECUTIVO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale **UFF. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME** Rep. 893 del 02/11/2021;



A favore di: Spring SPV s.r.l. sede in Conegliano (TV) – C.F. 05074030262 - **BPER Banca Spa** (già BANCA POPOLARE del Mezzogiorno S.p.A., incorporante di Banca Popolare di Crotone S.p.A) – sede Crotone (KR) via Napoli 60 – C.F. 00093640795;

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] – diritto di proprietà in regime di separazione dei beni; [REDACTED]
[REDACTED] debitore ma non datore di ipoteca;

- ***costi cancellazione gravami***

In seguito a richiesta formale del 27/11/2023 sottoposta alla Direzione Provinciale dell’Agenzia delle Entrate di Catanzaro, lo scrivente C.T.U. ha acquisito un prospetto riepilogativo dei costi di cancellazione dei gravami rettificando il valore precedentemente quantificato a pagina n. 19 della relazione. Il prospetto riepilogativo che si allega unitamente alla richiesta, quantifica in € 200,00 l’imposta ipotecaria T92T, ai quali vanno aggiunti € 59,00 di bollo T91T, € 70,00 di tasse ipotecarie T93T. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell’arco di un mese dall’emissione del decreto di trasferimento, è pari a € **329,00** (Allegato 7 - prospetto riepilogativo finale dell’ufficio Prov. del Territorio di Catanzaro).

- ***Vertenza giudiziale Tribunale di Roma***

Con riferimento al terzo punto, lo scrivente C.T.U. espone i seguenti risultati a seguito di ricerca condotta prima presso l’Agenzia delle Entrate e successivamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Tribunale di Lamezia Terme – sezione civile.

Da ricerche approfondite sulla **DOMANDA GIUDIZIALE DI ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI** del 12/02/1999 presso il Tribunale di Roma Repertorio 44019/98 che ha riguardato le originarie particelle n. 341, 346 e 352 del foglio di mappa 32 NOCERA TERINESE (CZ) - Registro Particolare 2295 Registro Generale 2861. Si ribadisce l’inefficacia giuridica di **detta trascrizione è oggi da ritenersi inefficace**, ai sensi dell’art. 2668 bis, comma 1 c.c. per la quale *“La trascrizione della domanda giudiziale conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L’effetto cessa se la trascrizione non è rinnovata prima che scada detto termine”*. Detta domanda giudiziale è **la medesima** di quella indicata a **pag. n. 27** della nota di iscrizione dell’ipoteca volontaria del 30/03/2007 Registro Generale n. 5770



– Registro Particolare n. 1253; azionata da trascrizione del 12/02/1999, Registro Generale n. 2861 – Registro Particolare n. 2295.

- ***Usi civici e demanio marittimo***

Con riferimento al quarto ed ultimo punto, il sottoscritto C.T.U. per rispondere con certezza al quesito ha dovuto approfondire l'ambito di indagine incentrando la perizia su due aspetti:

- Sopralluoghi;
- Ricerche storico-documentali.

I sopralluoghi (due) sono stati effettuati al fine di acquisire la conoscenza dei luoghi, per certificare fotograficamente e visivamente natura e stato dell'area oggetto della perizia, per registrare la zona con apposita strumentazione (GPS).

Le ricerche storico-documentali si sono rese necessarie per acquisire notizie e dati sui demani del comune di Nocera Terinese. A tal proposito mi sono recato in data 23/01/2024 presso la Capitaneria di Porto di Vibo Valentia dove stati consultati tutti i dati relativi all'Intendenza di Finanza del Demanio. Successivamente in data 20/02/2024 le ricerche sono state svolte presso l'Archivio del Commissariato degli Usi Civici della Calabria con sede in Catanzaro.

L'arco temporale dei documenti consultati è compreso tra il 1809 ed il 1979. I Demani di Nocera Terinese gravati da usi civici come emerso dal Decreto del Commissario Usi Civici delle Calabria di Catanzaro del 19/03/1928 sono: *Spolitreto, Maletta, Destro, Montagna del Mancuso, Fronte d'Istia, Pruno d'Istia e Cugno d'Istia* (allegato 8.a).

Inoltre acquisivo agli atti, la sentenza Rep. N.5/04 del 17/09/2004 vertente tra la [REDACTED] [REDACTED], la sig.ra [REDACTED] per [REDACTED] – [REDACTED] nel cui giudizio rigetta la domanda avanzata dalla [REDACTED] [REDACTED] secondo cui i terreni denominati "Macchia De Luca" ubicati in località Marina del comune di Nocera Terinese (Cz) non sono gravati da usi civici (allegato 8.b).

Per quanto approfondito presso l'Archivio del Commissariato degli Usi Civici di Catanzaro non esiste alcun documento che parli, descrivi, attesti o certifichi l'esistenza di Usi Civici gravanti in località Marina del Comune di Nocera Terinese (Cz).

Detto e premesso tutto ciò lo scrivente è certo che i terreni in località *Marina De Luca* non sono gravati da usi civici.

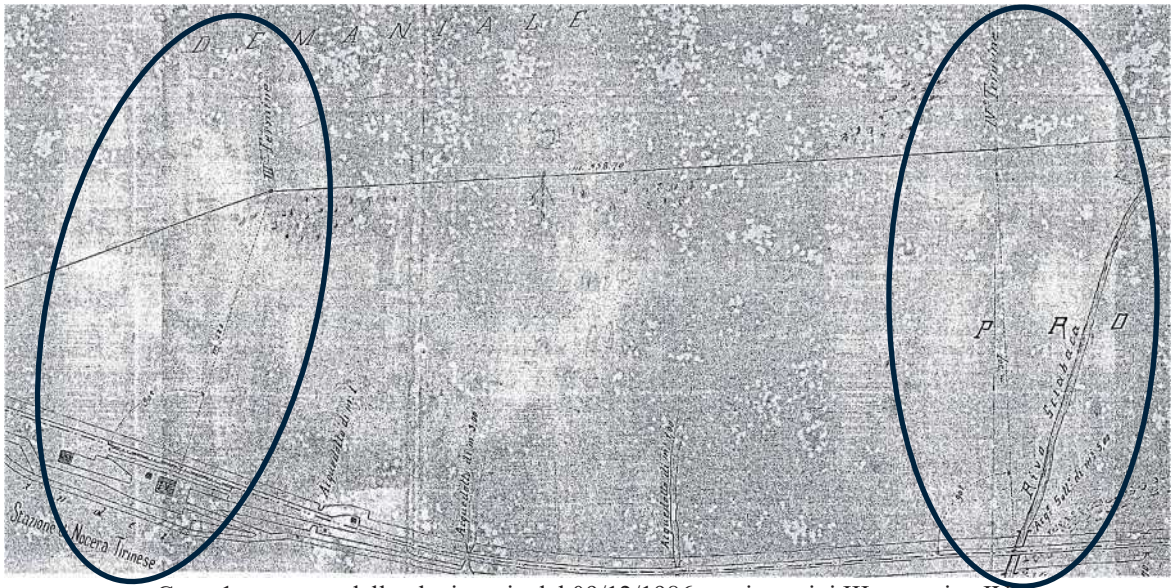


Per quanto concerne la ricerca presso la Capitaneria di Porto – Guardia Costiera di Vibo Valentia Marina – Sezione: Demanio e Contenzioso lo scrivente perito dopo lunga e difficile ricerca nell'archivio storico rinveniva l'intero fascicolo riguardante la Delimitazione "██████████". Alla lettura degli atti acquisivo copia del Processo Verbale di delimitazione della Spiaggia di Nocera Terinese datato 09/12/1896 – registrato a Pizzo il 25/03/1897 al n. 261 mod. II, Vol. 17 e dell'atto a rogito del notaio Filippo Tiriolo di Galliano in data 30/04/1898 registrato a Catanzaro l'08/07/1898, libro I, Vol. 80 con annessa planimetria allegata, concernente la vendita di una zona di natura arenile già appartenente al Demanio Marittimo a favore degli eredi del ██████████. Costituisce parte integrante dell'atto di vendita il verbale di delimitazione della linea demaniale al quale è allegata la planimetria in scala 1:2.000 che delimita i fondi oggetto di alienazione fra la proprietà ██████████ di ettari 60 e are 60 e le Ragioni Demaniali nella spiaggia di Nocera Tirinese (allegato 9.a).

Il rilievo del 09/12/1896, redatto dal Corpo del Genio Civile di Catanzaro, come emerso dall'atto notarile non comprende la costruzione del tratto di ferrovia che attraversa i fondi e che viene preso come posizionamento per la costruzione dei termini del rilievo dante causa. Il valore dell'acquisto fu di lire 8745,20 (ottomila settecento quarantacinque e centesimi venti), nella quale fu compresa la cifra di lire 2745,20 (duemila settecento quarantacinque e centesimi venti) per l'ammontare dell'indennità per l'espropriazione di pubblica utilità del suolo occupato dalla costruzione della ferrovia Eboli-Reggio. Il verbale redatto dall'amministrazione Marittima in contraddittorio con il sig. ██████████ fu ██████████ con il quale si provvide alla delimitazione della pertinenza demaniale marittima della proprietà del sig. ██████████ con l'apposizione di numero **6 (sei)** termini in muratura come riportato dalla planimetria annessa (allegato 9.b).

I beni dei cui alla presente procedura esecutiva ricadono tra il **termine III** e il **termine IV**. Il terzo termine venne ubicato sulla normale innalzata sull'asse della ferrovia all'incontro del prolungamento del lato nord del fabbricato della stazione ferroviaria di Nocera Terinese ed alla distanza di questo di 222 metri. Il quarto termine che dista 558,7 metri dal terzo, si trova sulla normale dell'asse ferroviario nel punto in cui questo incontra la spalla sinistra del ponticello sul *Rivo Sciabica* e dalla distanza di 307 metri ortogonalmente alla linea ferroviaria in direzione del mare (allegato 9a e 9b).





Carta 1 – estratto della planimetria del 09/12/1986 con i termini III e termine IV

Si allega infine la raccomandata del 24/01/1979 della Capitaneria di Porto di Vibo Valentia Marina che segnalava al comune di Nocera Terinese (Cz) la summenzionata documentazione comunicando l'errata posizione del confine tra le pertinenze del Pubblico Demanio dello Stato e le retrostanti proprietà private (allegato 9.c).

Al fine di materializzare la linea demaniale sulla cartografia mi recavo presso la stazione ferroviaria di Nocera Terinese per scattare delle foto e registrare per mezzo di rilievo GPS collegato ai satelliti orbitanti sulla zona le coordinate dei punti per come richiamato nel verbale di delimitazione e per cercare sulla spiaggia i termini citati dal verbale che non sono stati rinvenuti.



Foto 1 – rilievo del III termine stazione ferroviaria di Nocera Terinese





Foto 2 – rilievo del III termine direzione mare

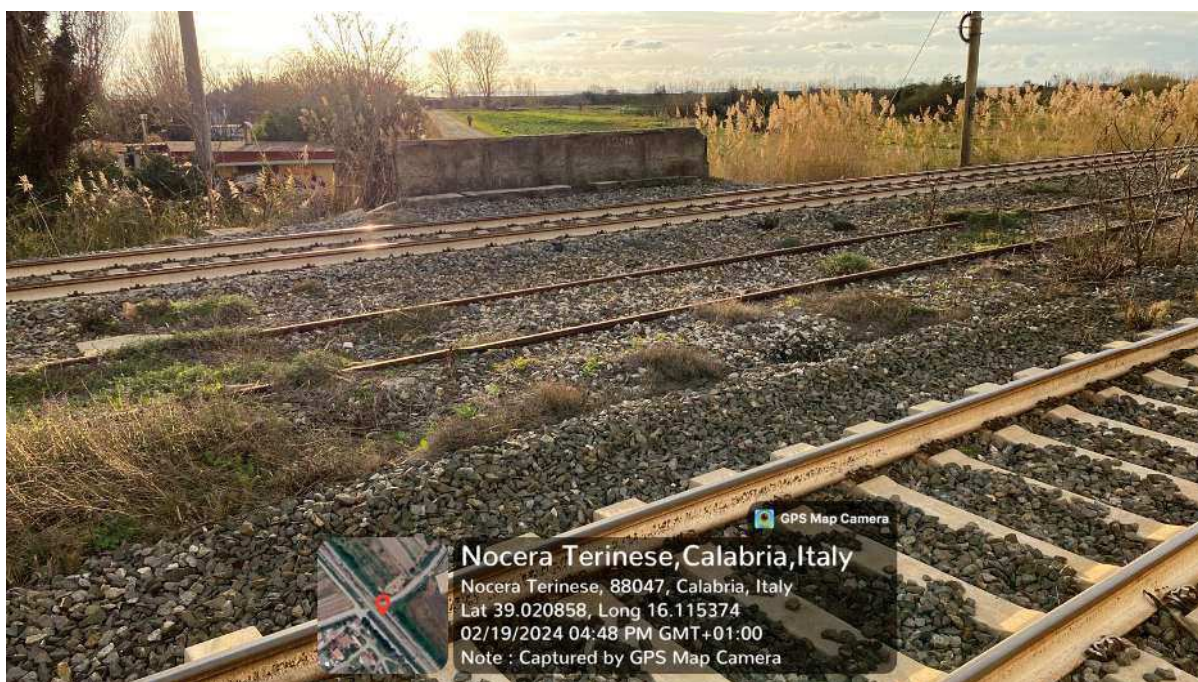
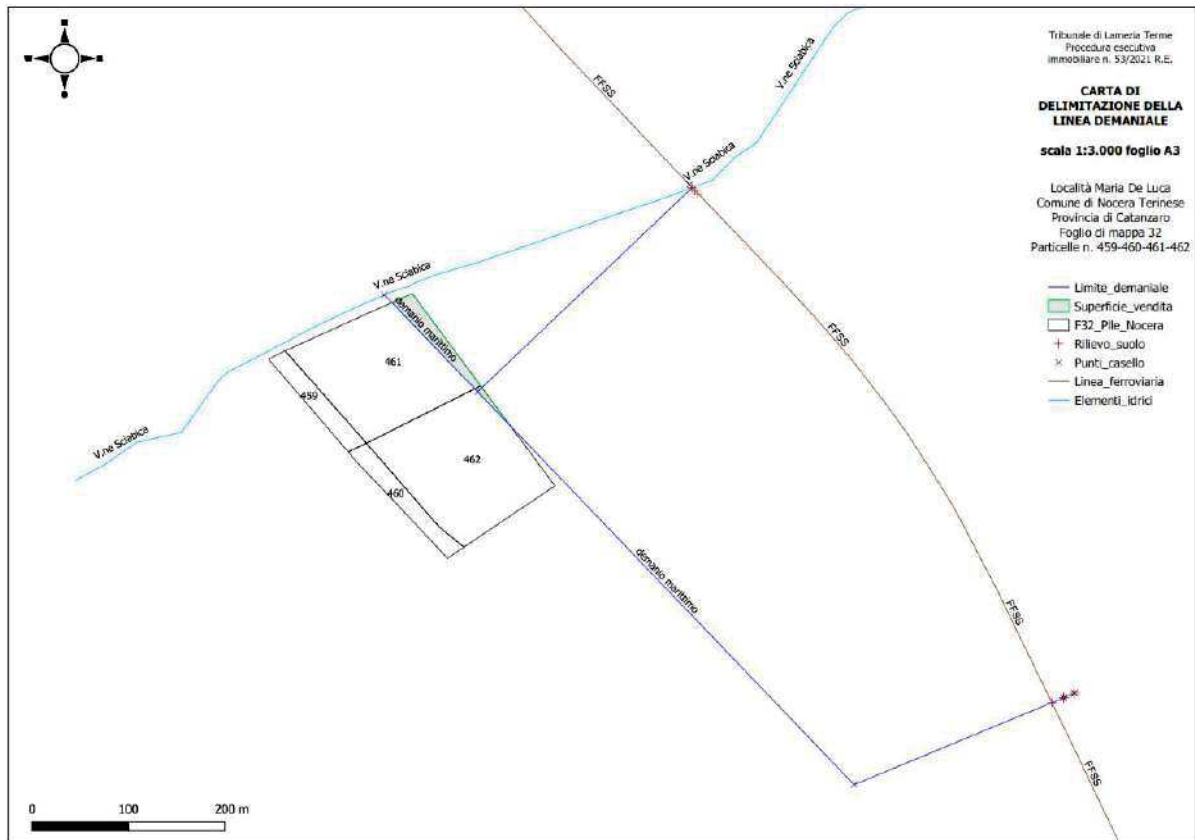


Foto 3 – rilievo del IV termine

L'elaborazione in ufficio ha permesso di collocare su mappa catastale i punti del rilievo, inoltre è stato possibile accertare la corrispondente denominazione del *V.ne Sciabica* così come richiamato nel verbale. Il rilievo ha permesso di materializzare i termini del III e IV termine che hanno consentito di tracciare la linea demaniale. I fondi eseguiti pertanto sono risultati essere in parte ricadenti in area del demanio marittimo ad esclusione di una residua superficie edificabile pari a 2.000 metri quadri (allegato 10).





Carta 2 – identificazione dei termini III e IV



Carta 3 – sovrapposizione catastale della linea demaniale



- ***Stima del valore di mercato***

Dopo aver effettuato suddetta verifica, provvedevo a rideterminare il valore di stima dell'immobile a seguito delle mutate circostanze legate alla chiara distinzione del **vincolo inibitorio** di parte dei terreni esecutati che rientrano nelle disponibilità dello Stato come disposto dall'art. 822 del codice civile. Mentre, sono da ritenersi vincoli **tutori** quelli definiti dal **D.lgs n. 42 del 22/01/2004 art. 142** comma 1 lettera a) così come il **R.D. 30 marzo 1942, n. 327 art. 55** del codice della navigazione dei quali si è tenuto considerazione in fase di stima. Procedevo pertanto alla valutazione immobiliare secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di recenti compravendite di beni simili adottando il procedimento di stima MCA. Il sottoscritto ha proceduto con l'applicazione dei metodi di stima stabiliti dai CRITERI IVS (*Standard Internazionali di Valutazione*) per la suddetta tipologia fondiaria. Più precisamente è stata presa in considerazione la metodologia del MCA (*Market Comparison Approach*) metodo del confronto di mercato. Il *Market Comparison Approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra gli immobili oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili per le mutate circostanze, contrattati di recente e di prezzo noto. Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico – estimativo, sia generali che specifici dell'immobile pignorato. Nello specifico partendo dall'estratto di mappa è stata fatta una prima ricerca sulle unità immobiliari presenti sul foglio oggetto della perizia tenendo conto della medesima categoria catastale dei beni pignorati. Successivamente il sottoscritto ha verificato le trascrizioni per atti di compravendita di beni comparabili presenti sulle unità immobiliari del foglio di mappa negli ultimi 24 mesi.

Dal confronto con l'esito catastale, la ricerca non ha prodotto nessun risultato. Pertanto alla luce della mancanza di rilevazioni di transizioni reali recenti, alla base del criterio di stima degli IVS, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere utilizzando il metodo estimativo detto "*Comparativo diretto per punti di merito*", come il procedimento di valutazione più idoneo alla stima, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una moltitudine di beni simili presenti della stessa zona, purtroppo non si sono rese disponibili le quotazioni immobiliari dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e si è fatto riferimento alle fonti dirette ed indirette nonché i contatti avuti con operatori del settore degli immobili residenziali. Con questa procedura si ottiene il valore di mercato più appropriato al mercato immobiliare del bene pignorato. Si puntualizza che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla



capacità contrattuale dei contraenti. Le caratteristiche principali individuate per i beni simili sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso e la superficie espressa in metri quadrati. Noto il valore medio di mercato degli immobili simili liberi, lo scrivente ha proceduto all'applicazione dei "punti di merito" al fine di stimare il coefficiente di aggiustamento in modo da apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili oggetto della valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fondi presenti in zona e presi a confronto.

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesature delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
Car. Estrinseche posizionali (0,20)	Accessibilità	0,1	0,09
	Servizi	0,05	0,08
	Impianti	0,05	0,03
Car. Vincoli tutori (0,35)	Paesaggistico	0,1	0,09
	Codice navigazione	0,1	0,10
	Demanio marittimo	0,15	0,16
Car. Produttive (0,3)	Giacitura	0,1	0,05
	Natura del suolo	0,1	0,05
	Viabilità interna	0,1	0,15
Car. Intrinseche (0,15)	Commerciabilità	0,075	0,10
	Posizionamento	0,075	0,05
TOTALE		<u>1</u>	<u>0,95</u>

Tabella 1 – definizione dei coefficienti

Si procede dunque alla comparazione delle specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di stima con quello di riferimento.

- *Determinazione della superficie fondiaria*

Per le unità immobiliari, a seguito della materializzazione della linea demaniale, è emerso che le superfici residue sono quelle identificate alle particelle n. 461 (parte) e alla n. 462 (parte) del foglio di mappa n. 32 del catasto terreni del comune di Nocera Terinese (Cz) la cui superficie ammonta a **2.000 metri quadri**.

- *Stima del valore di mercato medio unitario*

Per la determinazione del valore di mercato medio unitario per fondi edificabili simili al bene oggetto di causa, consultando fonti emerografiche, dirette ed indirette nonché contatti avuti con operatori del settore degli immobili residenziali, è stato possibile definire il più



probabile valore di mercato unitario attuale per terreni edificabili, ottenuto per confronto con immobiliari ordinari e similari a quello in esame negli aspetti tipologici e localizzativi secondo cui i prezzi oscillano da un min. di 75,71 €/mq ad un massimo di 192,19 €/mq. Le fonti rilevate sono state le pubblicazioni di agenzie immobiliari per la vendita di immobili a destinazione simile al bene pignorato, presenti nella zona di riferimento e per la medesima tipologia.

	Valore di mercato medio unitario
AGENZIE IMMOBILIARI	75,71 €
CONSIM	80,45 €
IMMOBILIARE.IT	192,19 €
MEDIA	104,50 €

Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento, catastalmente individuato al foglio di mappa n. 32 alle particelle n. 461 (parte) e la n. 462 (parte) del catasto di Nocera Terinese (Cz) in località Marina De Luca, viene stimato complessivamente in € 232.229,00 (duecentotrentaduemiladuecentoventinove,00).

Ai fini della determinazione del valore effettivo del lotto, occorre considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, può essere stimato in una detrazione pari a circa il 10%.

Quindi si avrà: **232.229,00 € -10% = 209.000,00€**

Si precisa che nella somma indicata non sono incluse le spese di frazionamento, sanatoria e o smaltimento di manufatti.

- **Conclusioni**

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare pignorato è di seguito riassunto:

Stima complessiva del bene pignorato	
Lotto Unico	Valore a base d'asta
F. 32 part. n. 461 (parte) e la n. 462 (parte)	<u>209.000,00 €</u>

TOTALE DEL BENE STIMATO 209.000,00 € (duecentonovemilaeuro).



Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Martirano Lombardo li 26/02/2024.

Il C.T.U.
Dott. For. Adriano Ganino

