

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott. Mario Miele

CONSULENZA TECNICA
DI STIMA

AGGIORNAMENTO CATASTALE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 3/2019

CALLIOPE S.r.l.

CONTRO



Udienza 15/09/2020

Il Tecnico CTU
Arch. Gerarda Barbara Apicella



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta Architetto Gerarda Barbara Apicella, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n°207 con ordinanza del 26/06/2020 veniva nominata, dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione R.G.E.I. n. 3/2019, in sostituzione dell' Arch. Antonio Silipo, colpito da corona virus e deceduto in data 4/04/2020. L'Udienza è stata fissata per giorno 15 settembre 2020.

Di seguito si riassume il lavoro svolto dall'architetto Silipo sino alla nomina della sottoscritta CTU. L'arch. Silipo ha presentato **una prima relazione di stima** nella quale riteneva opportuno procedere alla vendita dei beni staggiati in **n. 9 Lotti**:

- **Lotto 1** (f. 8 part 1069 sub 1)
- **Lotto 2** (f. 8 part 589 sub 3)
- **Lotto 3** (f. 8 part 589 sub 4)
- **Lotto 4** (f. 8 part 589 sub 5)
- **Lotto 5** (f. 8 part 592 sub 6)
- **Lotto 6** (f. 8 part 592 sub 7)
- **Lotto 7** (f. 8 part 592 sub 8 ex lastrico solare)
- **Lotto 8** (f. 8 part 592 sottotetto abusivo)
- **Lotto 9** (f. 7 part 835)

Nell'udienza del 13/11/2019 il Sig. Giudice delle Esecuzioni dispone di **unificare il lotto n. 7** (f. 8 part 592 sub 8 ex lastrico solare) **con il lotto n. 8** (f. 8 part 592 sottotetto abusivo) e di determinarne il valore di stima complessivo; pertanto nella presente relazione di aggiornamento catastale **il lotto n. 7 individuerà gli ultimi due piani del fabbricato identificato al NCEU fg 8 part. 592**(sub 8 lastrico solare e sottotetto abusivo). Dispone inoltre di determinare il valore di stima dei cespiti oggetto di pignoramento di cui ai seguenti punti:

- *Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 573 già part. 707 uliveto Cl 2, di are 00.50;* di piena proprietà [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni.

- *Unità immobiliare in corso di costruzione nel Comune di Ionadi, via Aldo Moro, fg.7 part.836 (già part. 601) sub 2.*

Per la quota di 1/2 ciascuno, [REDACTED]

Successivamente l'arch. Silipo deposita l'integrazione di consulenza tecnica in cui stima esclusivamente i beni:

- **fg.8 part 592 sub8** ex lastrico solare con sottotetto abusivo- individuandolo come **Lotto 7**;

- **fg.7 part.836** (già part. 601) **sub 2-** individuandolo come **Lotto 10**;
- **fg. n.8 part. n. 573** già part. 707- individuandolo come **Lotto 11**.

In data 25/03/2020 il Giudice dell'esecuzione emette un provvedimento, in seguito al quale la Calliope s.r.l. e per essa la "Cerved Credit management S.P.A", con dichiarazione del 7/04/2020 **rinuncia** agli atti di cui alla procedura esecutiva n. 3/2019 RGE limitatamente ai beni sotto indicati:

- terreno distinto al NCT di Ionadi, al **fg. n.8 part. n. 573**, uliveto, Cl 2, di are 00.50, in testa al Signor [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni;
- unità immobiliare in corso di costruzione sita nel Comune di Ionadi alla via Aldo Moro snc, piano primo censita al NCEU **fg. 7 part. 836 (già part. 601) sub 2 cat F/3**, in testa ai signori [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Di conseguenza, **il lotto n.10 ed il lotto n.11 vengono esclusi dalla procedura.**

Per portare a termine il lavoro di consulenza già intrapreso dall'Arch. Silipo, la sottoscritta arch. Apicella Gerarda Barbara, ha proceduto alla sola regolarizzazione catastale precedentemente descritta dall'architetto nella relazione di stima depositata in data 12/11/2019 e per come disposto dal Giudice nelle udienze del 13/11/2019 e del 11/02/2020.

Tutto ciò premesso, i lotti identificati per la vendita sono complessivamente otto, di cui due (ovvero lotto n. 4 e lotto n. 8) rimangono invariati, cinque sono interessati dalla regolarizzazione catastale prevista dal precedente ctu, per il lotto n.6 (fg.8 part.592 sub 7), si è reso necessario presentare al catasto un ulteriore Docfa non previsto, in quanto alla visura catastale era associata una planimetria errata. Per quanto concerne la stima dei singoli lotti si riporta la valutazione già determinata dall'architetto Silipo in precedenza.

Di seguito si elencano tutti i lotti, sia quelli oggetto di regolarizzazione catastale che quelli rimasti invariati con i dati catastali necessari per la voltura dei beni, meglio specificati negli allegati A e B:

- **LOTTO 1** (f. 8 part 1069 sub 1), magazzino sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore, piano terra, distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 1069, sub. 1; L'immobile è stato solamente "inserito in mappa" in quanto era stato censito "d'ufficio" dall'UTE che gli aveva attribuito un identificativo catastale e una rendita presunta; si è proceduto a redigere un tipo mappale con strumentazione.

Accatastamento regolarizzato.

VISURA AGGIORNATA al 23/07/2020 - Fg. 8 part.1069 sub2 -cat.- C/2, Classe 1,
Consistenza 80 mq, Sup. Catastale 90 mq, rendita € 95,03.

Valore del Lotto n.1 € 19.000,00 (diaciannovemilaeuro).

- **LOTTO 2** (f. 8 part 589 sub 3), laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc, piano terra, distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 3;

Accatastamento regolarizzato per diversa distribuzione degli spazi interni.

VISURA AGGIORNATA al 14/07/2020 - Fg.8, part. 589, sub 3- cat.- C/3, Classe U,
Consistenza 125 mq, Sup. Catastale 137 mq, rendita € 200,13.

Valore del Lotto n.2 € 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecentoeuro)

- **LOTTO 3** (f. 8 part 589 sub 4), laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc, piano primo, distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 4;

Accatastamento regolarizzato per diversa distribuzione degli spazi interni.

VISURA AGGIORNATA al 14/07/2020 - Fg.8 part. 589 sub 4- cat.- C/3, Classe U,
Consistenza 105 mq, Sup. Catastale 122 mq, rendita € 168,11.

Valore del Lotto n.3 € 48.500,00 (quarantottomilacinquecento).

- **LOTTO 4** (f. 8 part 589 sub 5) Lastrico solare sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc, piano secondo, distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 5, lastrico solare; **Nessuna variazione catastale**

Valore del Lotto n.4 € 11.000,00 (undicimilaeuro).

- **LOTTO 5** (f. 8 part 592 sub 6), laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc, piano terra, distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592, sub. 6, (ex part.449 sub 3).

Accatastamento regolarizzato per diversa distribuzione degli spazi interni.

VISURA AGGIORNATA al 14/07/2020 - Fg.8, part. 592, sub 6 - cat.- C/3, Classe U,
Consistenza 175 mq, Sup. Catastale 202 mq, rendita € 280,18.

Valore del Lotto n.5 € 73.500,00 (settantatremilacinquecento).

- **LOTTO 6** (f. 8 part 592 sub 7), laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc, piano secondo, distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592, sub 7 (ex part.449 sub 4);

Accatastamento regolarizzato con la presentazione di un Docfa non previsto per planimetria catastale in atti errata.

VISURA AGGIORNATA al 14/07/2020 - f.8 part .592 sub7- cat.- C/3, Classe U, Consistenza 150mq, Sup. Catastale 177mq, rendita € 240,15.

Valore del Lotto n.6 € 58.000,00 (cinquantottomilaeuro).

- **LOTTO 7 unificato(Lotto 7 + Lotto 8)**, comprende il lastrico solare distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592 sub. 8 (ex part. 449 sub 5), ed il sovrastante sottotetto abusivo da sanare, siti nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc piano 2 e 3; **Accatastamento regolarizzato** per variazione catastale in ampliamento in corso di costruzione e redazione nuovo elaborato planimetrico;

VISURA AGGIORNATA al 22/07/2020 - f.8 part. 592 sub9- cat.- F/3,

Valore del Lotto n.7 € 45.900,00 (quarantacinquemilanovecentoeuro).

- **LOTTO 9** (f. 7 part 835), Immobile sito nel Comune di Ionadi, via Campo Chiusa snc, piano S1, terra, primo e secondo (sottotetto), distinto al NCTU al foglio n. 7 part. n. 835 (già part.601); **Nessuna variazione catastale**

Valore del Lotto n.9 € 129.000,00 (centoventinovemilaeuro).

A conclusione dell'incarico affidatomi la sottoscritta deposita la presente relazione e precisa che ad ogni scheda A e B relativa ad ogni singolo lotto aggiornato, sarà allegato il DOCFA completo della visura e planimetria catastale aggiornata con la ricevuta di avvenuta denuncia di variazione.

Vibo Valentia 27/07/2020

IL CTU

arch. G.B. Apicella

