

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Cancelleria di Esecuzione Immobiliare

Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 7/2023

Promossa da

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

avv. Nicola GAETANO

c/

avv. D. CONDELLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice : Dott.ssa Orefice

Consulente tecnico d'ufficio: arch. Monica Spada

Nomina del 14/12/2024

Rinvio al 19/03/2024

Il C.T.U.

Arch. Monica Spada

VIBO VALENTIA li 15/03/2024



PDF Eraser Free

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**PREMESSA**

Il signor ■■■■■ è debitore nei confronti della società AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA della somma complessiva di € 120.000,00 (centoventimila/00) oltre agli ulteriori interessi fino al soddisfo. Conseguentemente, per il recupero di quanto ad essa dovuto, la società AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA ha dato inizio alla procedura di espropriazione immobiliare per l'acquisizione dei seguenti beni immobili (per come indicato nell'atto di pignoramento):

a) Edificio a due piani fuori terra, sito nel comune di Nicotera(VV) frazione Marina, dotato di scala interna di collegamento tra i piani e di corte che lo circonda quasi interamente, riportato nel Catasto dei Fabbricati del comune di Nicotera (VV) al **foglio 22, particella 506 sub 1, via Lungomare, piano T, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 309,87 e sub 2 , via Lungomare, piano P1, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 309,87;**

RIEPILOGO Beni Pignorati									
	Fg	Part	sub	Categ	Clas	Cons.	Piano	Rendita €	Proprietà
a	22	586	1	A/3	2	6 vani	PT	309,87	-
b	22	586	2	A/3	2	6 vani	P 1	309,87	
c						Corte			



PDF Eraser Free

Con ordinanza pronunciata in data 14/12/2023 il G.E. dell'esecuzione, dott.ssa Giulia Orefice, nominava la sottoscritta arch. **Monica SPADA**, con studio in Vibo Valentia, viale Giovanni XXIII, 92, regolarmente abilitata all'esercizio dell'attività professionale ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia col n° 221 ed all'Albo Speciale dei Periti e Consulenti Tecnici tenuto presso il Tribunale di Vibo Valentia, consulente tecnico invitandomi a comparire in Tribunale per prestare giuramento di rito e ricevere il conferimento del mandato.

Svolgimento delle operazioni di consulenze.

Le operazioni peritali, iniziarono principalmente esaminando la documentazione in atti e successivamente presso i luoghi oggetto di pignoramento in data 9 gennaio 2024 alle ore 15:00, previo avviso a mezzo lettera raccomandata inviato all'esecutato dal custode giudiziario avv. Mariella Contartese e si conclusero in data 24 gennaio 2024.

Nel corso del primo accesso, effettuai, assistita dal mio collaboratore tecnico, geom. Cosmo Gallizzi, il rilievo metrico e fotografico degli appartamenti sub 1-2. Erano, inoltre, presenti il custode giudiziario avv. Maiella Contartese, il signor _____, sua figlia ed il rappresentante legale di parte esecutata, avvocato Daniel Condello .

Alla fine dell'ispezione dell'immobile si procedeva a redigere il verbale di sopralluogo facendolo sottoscrivere ai presenti.

Successivamente dall'analisi delle carte catastale si rilevavano delle incongruenze e quindi si concordava la data di un ulteriore sopralluogo con il custode giudiziario, avv. Mariella Contartese. Si fissava come data 24 gennaio alle ore 14:45. (CFR allegato n. 1)

L'espletamento del mandato conferito, che si concretizza nell'elaborazione della presente consulenza tecnica estimativa, è stato esplicito – tenuto



PDF Eraser Free

conto delle precisazioni compiute – alla luce e compatibilmente a quanto emerge:

- dall'atto di pignoramento e dai documenti prodotti in atti ex articolo 567 C.P.C.;
- dagli accertamenti condotti e dalla documentazione acquisita presso i pubblici l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia e l'Ufficio Tecnico del comune di Nicotera;
- dei rilievi tecnici effettuati nel corso del sopralluogo compiuti sull'entità immobiliare;
- delle ricerche di mercato esperite;
- dalle conseguenti e ponderate analisi effettuate, il tutto come meglio esposto nel corso del presente elaborato peritale.

I documenti reperiti più significativi, cui si farà riferimento nel corso dell'elaborato, vengono opportunamente prodotti a corredo della presente, da intendersi dunque quali parte integrante della stessa.

La sottoscritta si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie conclusioni rispondendo ai quesiti richiesti.

RISPOSTA AI QUESITI

1° QUESITO

Avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della documentazione inviata al /i debitori e della relativa ricevuta di ritorno;

L'accesso ai beni oggetto di pignoramento è avvenuto regolarmente in data 09 e 24 gennaio 2024 alla presenza del signor e di sua figlia, che hanno consentito l'accesso all'immobile oggetto di perizia e lo svolgimento delle operazioni peritali.



PDF Eraser Free

2° QUESITO

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.

I beni oggetto di valutazione sono:

- a) Unità immobiliare, in corso di costruzione ed in stato di abbandono, sito nel comune di Nicotera(VV) frazione Marina. Il bene è riportato nel N.C.E.U. del comune di Nicotera (VV) al **foglio 22, particella 586 sub 3 (ex sub 1), via Lungomare, piano T, categoria F/3.**

Il sottoscritto CTU evidenzia che con la verifica catastale è emerso che il piano terra è in corso di costruzione e non ultimato. La scrivente ha provveduto a regolarizzare l'immobile con una variante catastale con dicitura "variazione della destinazione". Pertanto, catastalmente, il sub 1 con categoria A/3 è diventato **sub 3 categoria F/3.** (Cfr allegato n. 3)

- b)** Unità immobiliare in stato di abbandono, destinata a civile abitazione, sita nel comune di Nicotera(VV) frazione Marina. Il bene è riportato nel N.C.E.U. del comune di Nicotera (VV) **al foglio 22 particella 586, sub 2, via Lungomare, piano P1, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 309,87;**

- c) Manufatto ad un piano fuori terra, adibito a civile abitazione, costruito nella parte posteriore del fabbricato pignorato. E' presente nelle mappe catastali ma non risulta essere accatastato. (Cfr Allegato n. 2)

E' composto due vani, un servizio, cucina-soggiorno-ingresso. **Il bene è abusivo e non sanabile.**

- d) Manufatto ad un piano fuori terra, adibito a deposito, costruito anch'esso nella parte posteriore del fabbricato pignorato. E'



PDF Eraser Free

composto da un unico vano. Non risulta essere accatastato e non è presente nelle mappe catastali. **Il bene è abusivo e non sanabile**

RIEPILOGO dei beni oggetto di Valutazione									
	Fg	Part	sub	Categ	Clas	Cons.	Piano	Rendita	Proprietà
a	22	586	3	F/3 ^a			PT		1/1
b	22	586	2	A/3	2	6 vani	P1	309,87	1/1
c	Fabbricato abusivo non sanabile adibito abitazione								1/1
d	Fabbricato abusivo non sanabile adibito a magazzino								1/1

Non vi è corrispondenza tra i dati attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento. (CFR allegato n. 4 visura)

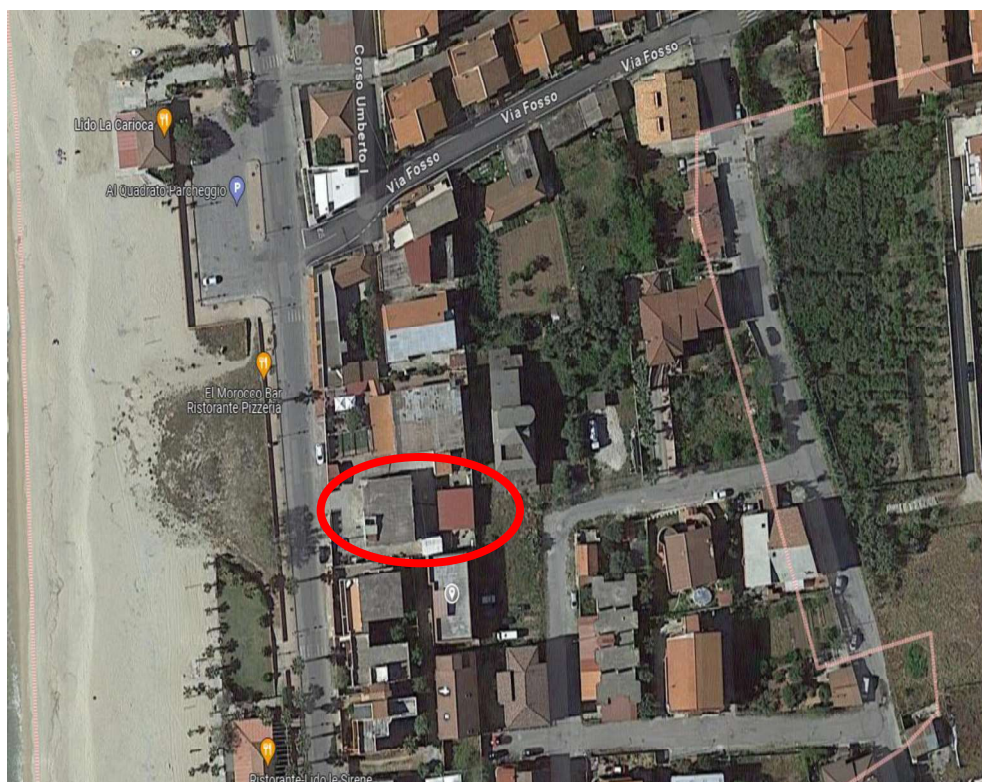


Foto n° 1 immagine Google





Foto n° 2 Vista esterna da via Lungomare



Foto n° 3 Vista esterna da via Lungomare



PDF Eraser Free CONFINI

L'immobile sito nel comune di Nicotera riportato al **foglio 22 , particella 586, sub 3-2, confina** con via Lungomare, proprietà Mercuri e con proprietà D'Agostino o suoi aventi causa, salvo altri.

Provenienza

Per come rilevato dalla relazione notarile (Cfr allegato n. 5) a firma del notaio Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, l'immobile in esame ha la seguente provenienza:

A _____ ato a Nicotera (VV) in data _____ C.F. _____ per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà bene personale gli immobili riportati al NCEU al Foglio 586 subalterno 1 e sub 2 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del, Notaio Maria Stella Tigani del 3 ottobre 2006 rep. 4573/2059 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 2 novembre 2006 al numero di registro particolare 6846 da IMMOBILIARE P.g. S.r.l. con sede in Palmi (RC) C.F. 02071420802 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Nicotera (VV) di cui alla procedura.

A Società IMMOBILIARE P.g. S.r.l. con sede in Palmi (RC) C.F. 02071420802 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati al NCEU al Foglio 586 subalterno 1 e sub 2 sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Palmi (RC) del febbraio 2006 al numero repertorio 363/2006 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 10 aprile 2006 al numero di registro generale 2795 e numero di registro particolare 2347 da Anastasi Domenico nato a Rizziconi (RC) in data 18 settembre 1939 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, De Luca Rosetta nata a Rizziconi (RC) in data 25 gennaio 1947 C.F. DLCTT47A65H359T per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Nicotera (VV).



PDF Eraser Free

A Anastasi Domenico nato a Rizziconi (RC) in data 18 settembre 1939 per i diritti pari a ½ di piena proprietà, De Luca Rosetta nata a Rizziconi (RC) in data 25 gennaio 1947 per i diritti pari a ½ di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di compravendita del notaio Mario Capocasale del 10 novembre 1979 repertorio n. 1098 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 20 novembre 1979 al numero di registro generale 18773 e numero di registro particolare 16696 da Mollica Carlo nato a Catania in data 19 gennaio 1937 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Nicotera (VV).

3° QUESITO

Descrizione sommaria del/i bene/i.

L'immobile pignorato è un vecchio fabbricato, non completamente ultimato, in totale stato di abbandono, ubicato all'interno di un quartiere residenziale nei pressi della spiaggia di Nicotera. L'accesso alla corte su cui insiste il fabbricato è garantito dalla via Lungomare tramite un cancello scorrevole in ferro. L'edificio ha caratteristiche costruttive di struttura in muratura e si articola su due livelli fuori terra.

L'immobile è privo dell'impianto di ascensore ed è dotato di un'unica scala, pericolante e non rifinita, che consente di accedere al primo piano. Il fabbricato è composto da un'unità immobiliare al piano terra in corso di costruzione ed l'altra al piano primo.

L'intero edificio è in pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione. Allo stato attuale l'intero fabbricato non è abitabile.

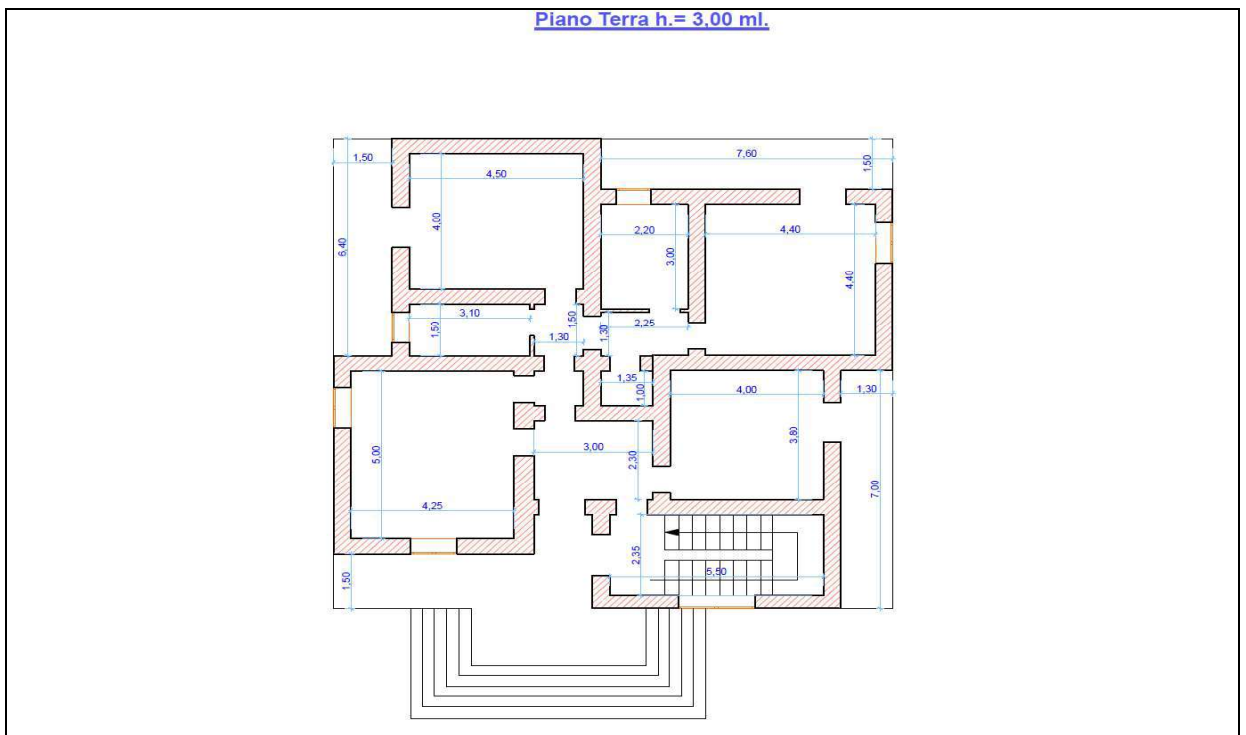
Oltre a ciò occorre segnalare che sulla corte, nella parte posteriore del fabbricato pignorato, sono stati realizzati, senza alcuna richiesta di autorizzazione dalle autorità competenti, due manufatti di cui uno adibito ad abitazione e l'altro a magazzino. Per entrambi bisognerà procedere alla demolizione in quanto abusivi e non sanabili.



a) L'unità immobiliare posta al piano terra, distinta presso il NCEU **al foglio 22, particella 586 sub 3 (ex sub 1)** è allo stato rustico.

Sono stati realizzati soltanto i muri portanti in laterizio e le tramezzature. Al suo interno sono presenti materiali edilizi e vecchi mobili di arredamento. L'abitazione ha una superficie residenziale di mq 140,0 una superficie non residenziale di mq 50, costituita dai balconi che lo circondano (Cfr planimetria sottostante).

Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo. (CFR foto sottostanti). La verifica catastale ha accertato che il piano terra non risulta conforme allo stato dei luoghi. La scrivente ha provveduto a regolarizzare l'immobile con una variante catastale con dicitura "variazione della destinazione". Pertanto il **sub 1 con categoria A/3** è diventato il **sub 3 categoria F/3.** (Cfr allegato n. 3)



PDF Eraser Free



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6

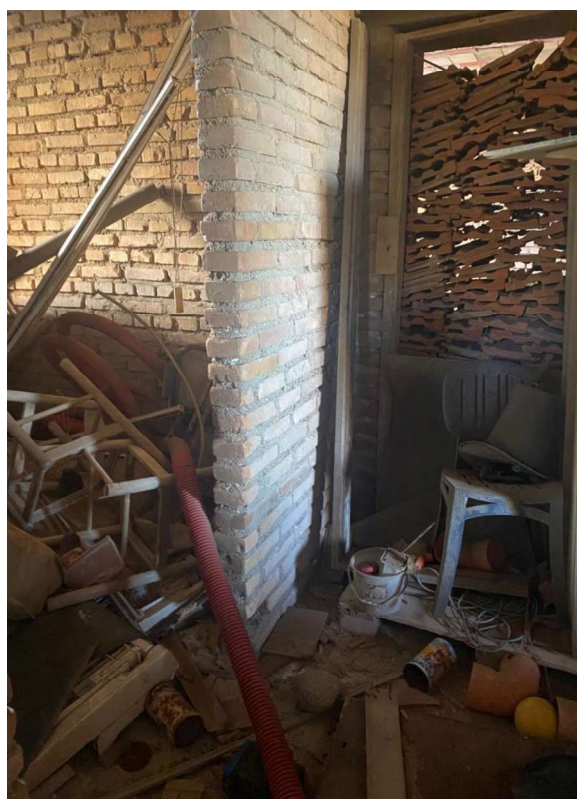


Foto n. 7



PDF Eraser Free



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11





Foto n. 12



Foto n. 13 vano Scala

b) L'unità immobiliare posta al **piano primo**, distinto presso il NCEU **al foglio 22, particella 586 sub 2** risulta ultimato, ma in stato di abbandono. Al suo interno sono presenti arredi ma libero da persone. L'abitazione comprende 4 vani, cucina, un servizio fornito di tutti i pezzi igienici, un ripostiglio, un disimpegno e balconi. L'abitazione ha una superficie residenziale di mq 140,0 una superficie non residenziale di mq 42, costituita dai balconi che lo circondano.

Le rifiniture dell'appartamento sono:

infissi e persiane in alluminio,

porte interne in legno,

pavimento in ceramica,

Portoncino d'ingresso in legno

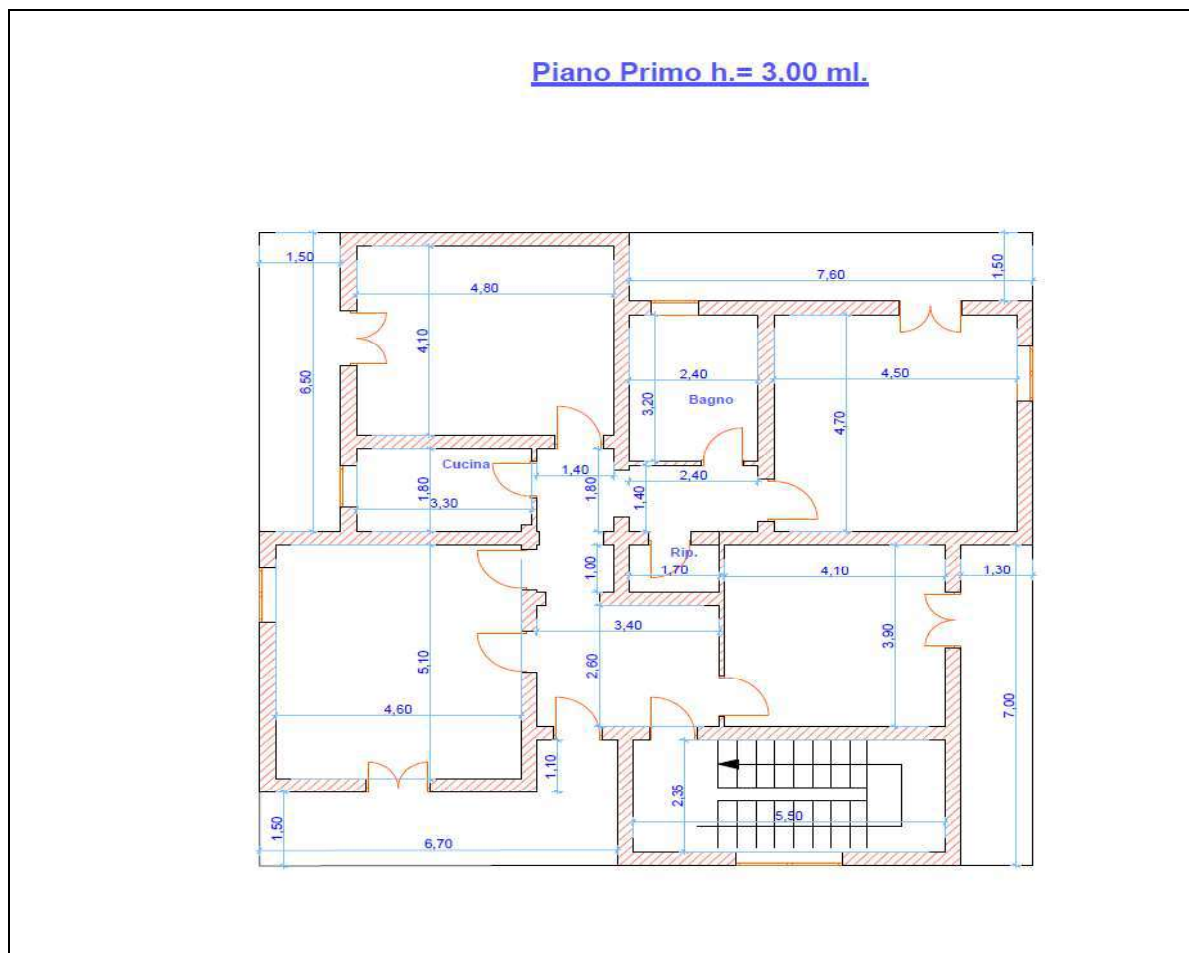
L' u.i. è dotata di impianto elettrico, idrico e scarico mentre non è presente l'impianto di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo. (CFR foto sottostanti).



PDF Eraser Free

Allo stato attuale non è possibile utilizzare l'appartamento a civile abitazione. Al suo interno vi è una notevole presenza di umidità, crolli di intonaci e laterizi del soffitto (CFR foto n. 14-18).



PDF Eraser Free

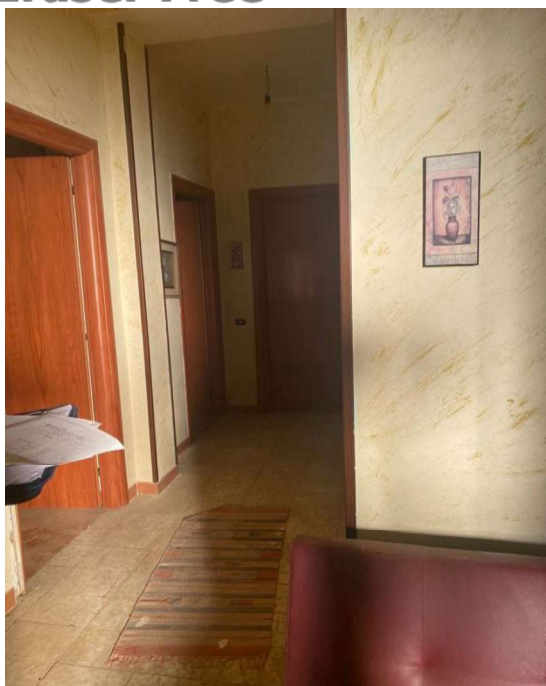


Foto n. 14 ingresso- corridoio

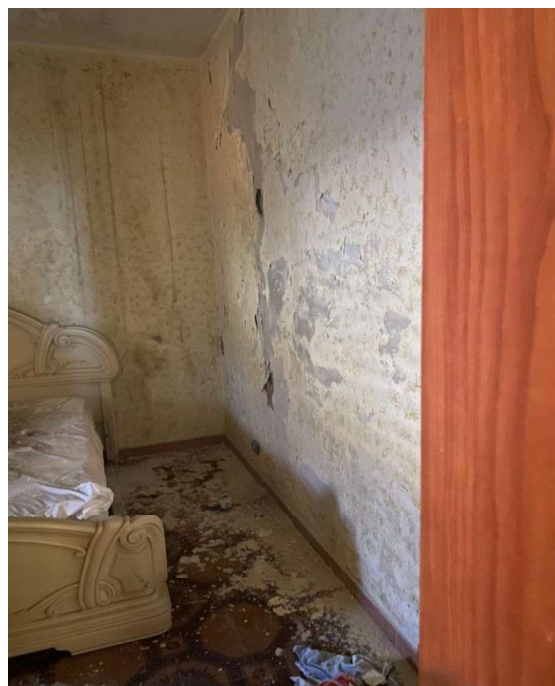


Foto n. 15 Camera da letto

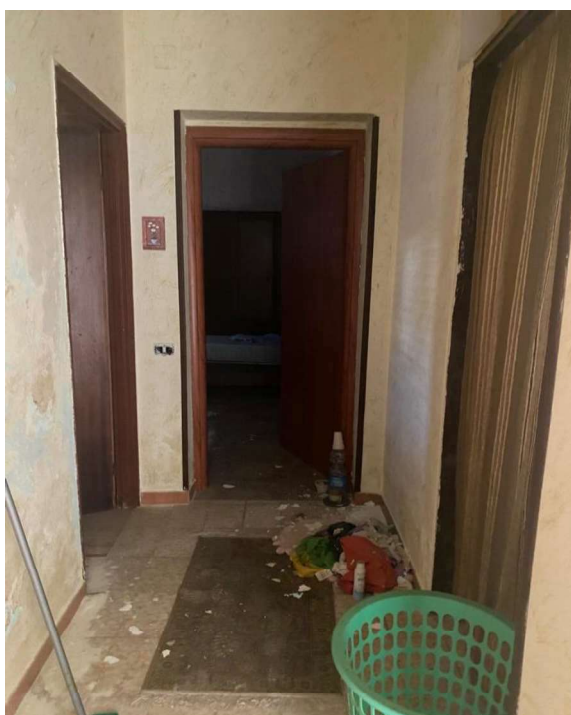


Foto n. 16 Corridoio



Foto n. 17 Camera da pranzo



PDF Eraser Free



Foto n. 17 Camera da letto

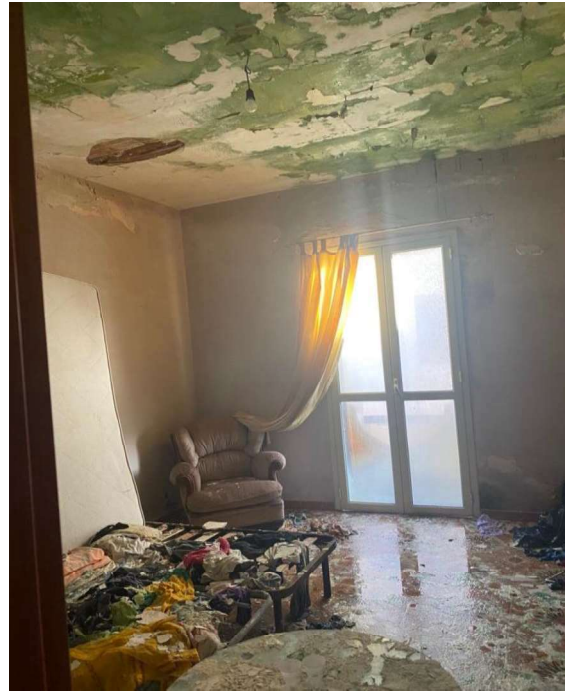


Foto n. 18 Camera da letto

c) Trattasi di un corpo di fabbrica, ad un piano fuori terra, situato nella parte retrostante il fabbricato pignorato, adibito ad abitazione.

L'immobile è stato realizzato dal signor _____ senza alcuna autorizzazione. E' stato costruito in muratura portante con tetto di copertura ad una falda ricoperto da pannelli coibentati.

E' composto da due vani, un bagno ed un ripostiglio. L'abitazione ha una superficie residenziale di mq 80,0.

Le rifiniture dell'appartamento sono:

- infissi e persiane in alluminio,
- porte interne in legno,
- pavimento in ceramica,

L'impianto di riscaldamento non è presente.

L'u. i. è riscaldata da una stufa a pellet posizionata in cucina. Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.



PDF Eraser Free

Seppure presente nelle mappe catastali, il suddetto corpo di fabbrica non risulta essere accatastato.

Inoltre, per come è stato dichiarato dalla figlia del signor presente al sopralluogo del 24/01/2024, non è stata richiesta alcuna autorizzazione presso il comune di Nicotera. Il manufatto è da considerarsi abusivo e non sanabile, destinato alla demolizione.

La documentazione fotografica e i grafici esplicativi sono riportati ai fini della caratterizzazione e valutazione dei costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

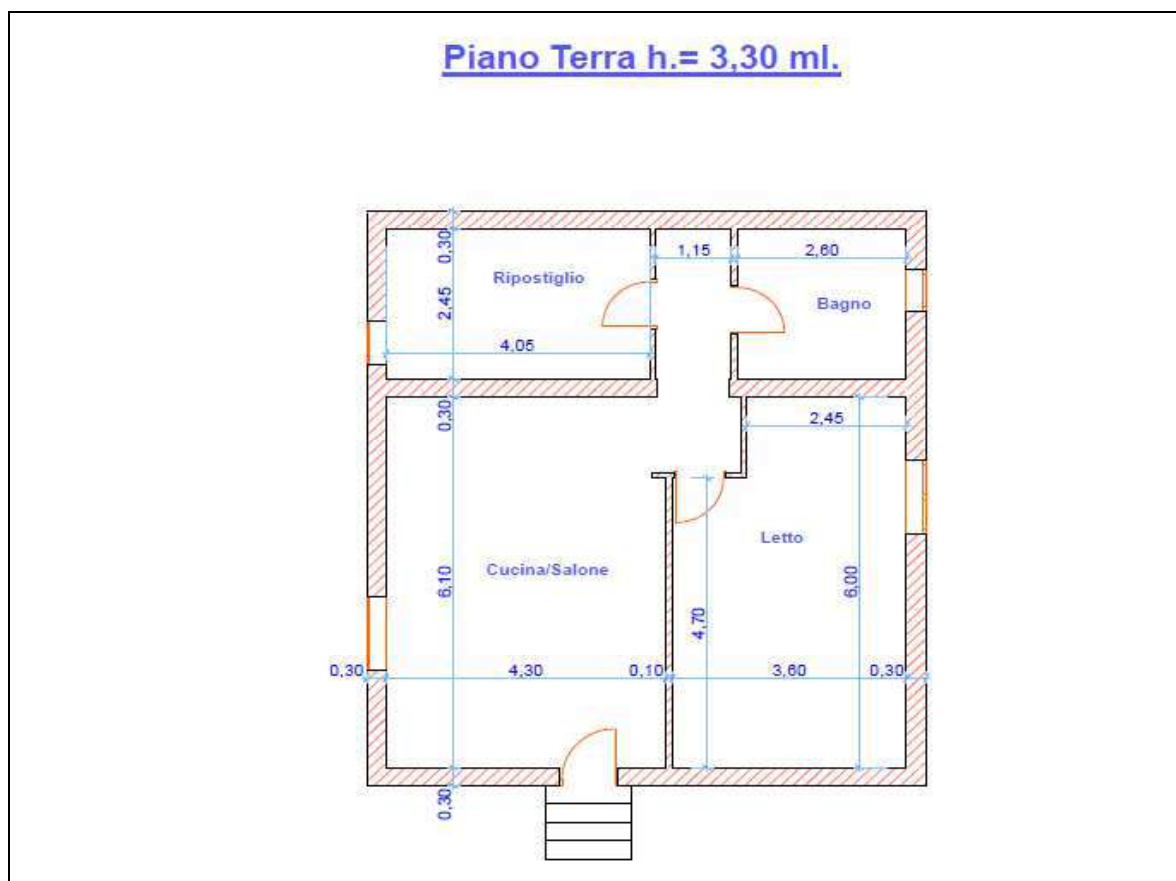




Foto n. 19 Manufatti abusivi non sanabili



Foto n. 20 Manufatto abusivo non sanabile, adibito ad abitazione
adibito ad abitazione





Foto n. 21 manufatto abusivo e parte di corte



Foto n. 22 Ingresso-cucina

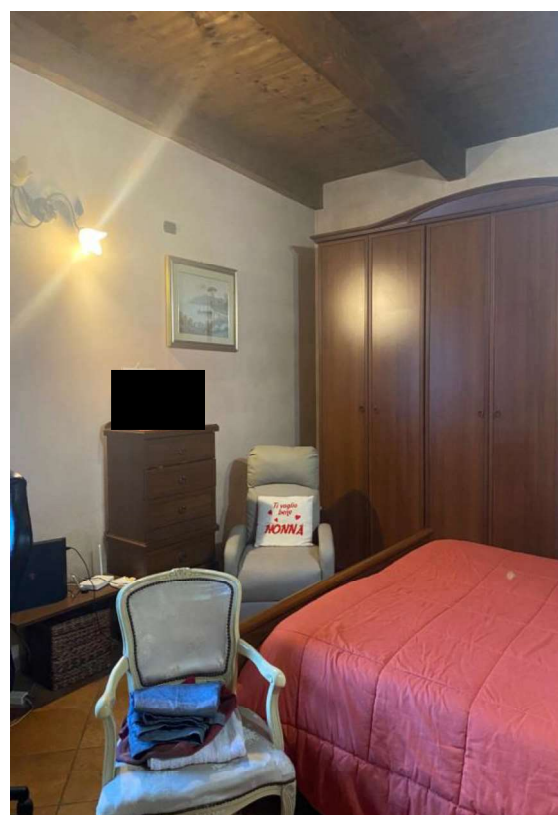


Foto n. 23 camera da Letto



PDF Eraser Free



Foto n. 24 Ripostiglio

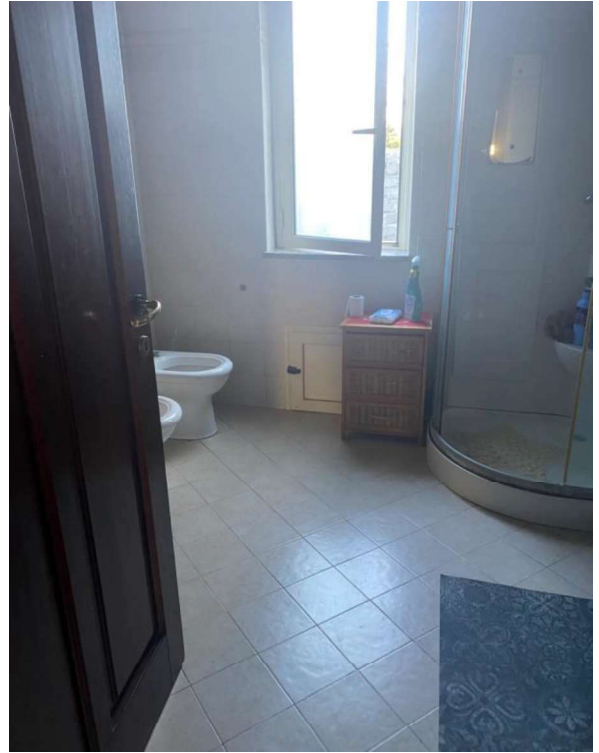


Foto n. 25 Servizio

d) Trattasi di un corpo di fabbrica, adibito a deposito, ad un piano fuori terra, situato nella parte retrostante il fabbricato pignorato.

Realizzato in laterizi e tetto di copertura ad una falda ricoperto da pannelli non coibentati, sia all'interno che all'esterno i muri sono rifiniti con intonaco civile. E' composto da un unico vano con superficie di mq 22,0 e altezza di ml 3,50. Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.

Il suddetto corpo di fabbrica non risulta accatastato e nemmeno presente nelle mappe catastali. Per come è stato dichiarato dalla figlia del signor [redacted] presente al sopralluogo del 24/01/2024, non è stata richiesta alcuna autorizzazione presso il comune di Nicotera. Pertanto è da considerarsi abusivo, non sanabile e destinato alla demolizione.

La documentazione fotografica e i grafici esplicativi sono riportati ai fini della caratterizzazione e valutazione dei costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.



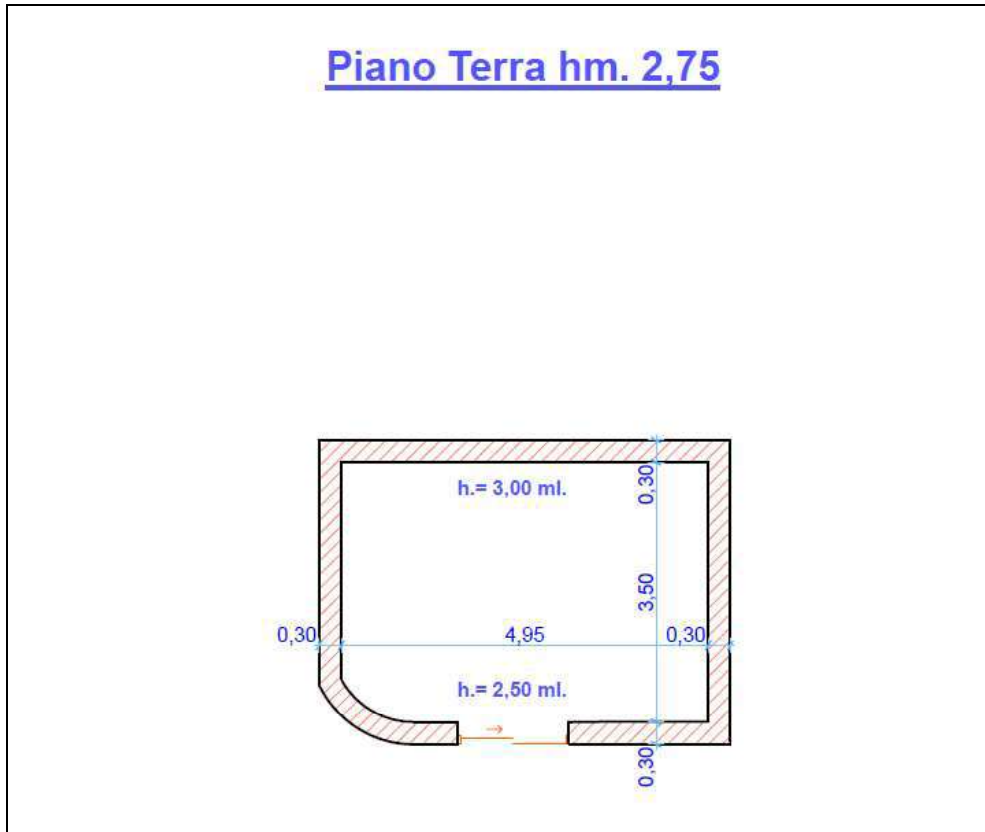


Foto n. 26 Manufatto abusivo, adibito a deposito



PDF Eraser Free



Foto n. 27 Manufatto abusivo, adibito a deposito



Foto n. 28 Manufatto abusivo, adibito a deposito



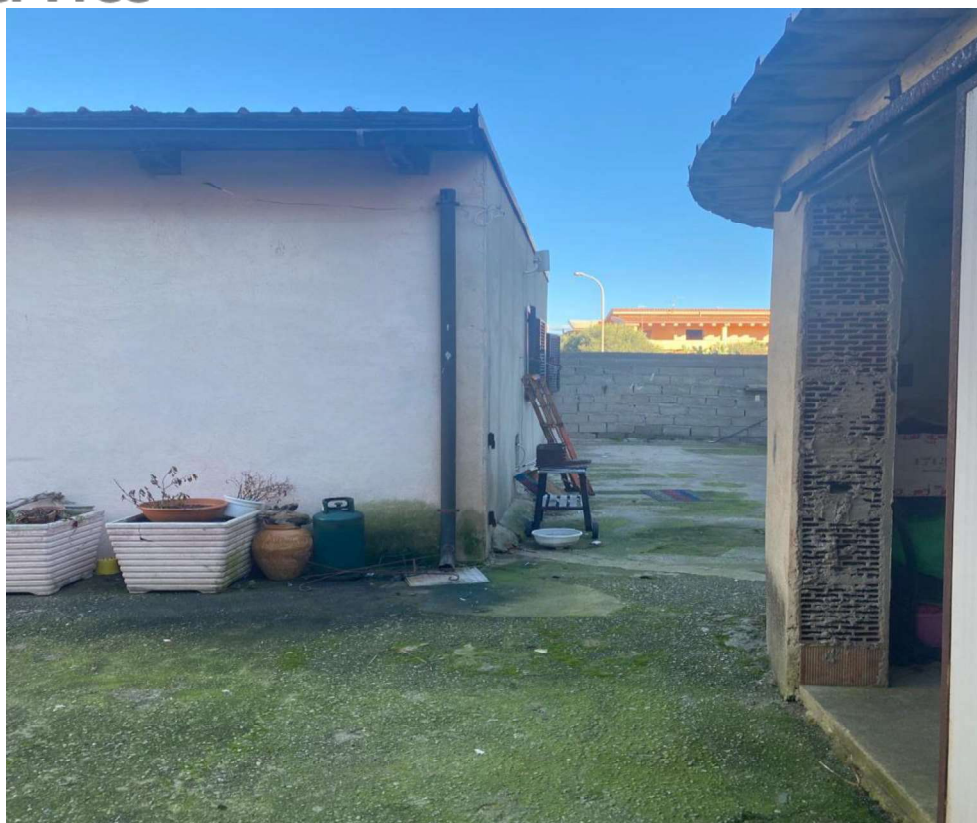


Foto n. 28 Manufatti abusivi

4° QUESITO

Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con bene, con l'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 si dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

L'intero fabbricato sito nel comune di Nicotera, identificato presso il NCEU del medesimo comune **al foglio 22, particella 586, sub 3-2** al momento del sopralluogo risultava disabitato e in stato di abbandono.



PDF Eraser Free

Il manufatto adibito ad abitazione, realizzato abusivamente sulla corte, nella parte retrostante il fabbricato oggetto di pignoramento, è occupato dal signor [REDACTED] e la [REDACTED]

All'interno del manufatto abusivo adibito a magazzino vi sono delle celle frigorifere.

5° QUESITO

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 asseveramento 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. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).**

Si sono riscontrate carenze di documentazione delle autorizzazioni amministrative, relativamente alla costruzione del fabbricato.

6° QUESITO

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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.



PDF Eraser Free

Per come rilevato dalla relazione notarile in atti del 25/02/2021 il bene oggetto di perizia nel ventennio preso in esame è gravato dalle seguenti formalità:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Tigani Maria Stella del 3 ottobre 2006 repertorio n. 4574/2060 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 2 novembre 2006 al numero generale 8342 e al numero particolare 1189 a favore di Banca Nuova Società Per Azioni con sede in Palermo C.F: 00058890815, domicilio ipotecario eletto in Palermo via Vaglica n. 22 per capitale di € 120.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 240.000,00, a carico di , nato a Nicotera (VV) in data -- CF -- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

Riportato in NCEU a foglio 22 Particella 586 subalterno 3 (ex sub 1)

Riportato in NCEU a foglio 22 Particella 586 subalterno 2.

Debitore non datore di ipoteca nata a Nicotera (VV) in data -- C.F. --

Ipoteca Legale a norma art. 77 dpr 29/09/1973 num. 602 atto Equitalia Etr S.p.a. di Cosenza del 3 ottobre 2007 repertorio n. 13200/139 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità in data 24 ottobre 2007 al numero di 2006 al numero generale 7050 e al numero particolare 1724 a favore di Equitalia Etr S.p.a. con sede in Cosenza C.F: 12158250154, domicilio ipotecario eletto in Equitalia viale Kennedj con Villa Pao, per capitale di € 63.261,34 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 126.522,68 , a carico di , nato a Nicotera (VV) in data .. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

Riportato in NCEU a foglio 22 Particella 586 subalterno 3 (ex sub 1)

Riportato in NCEU a foglio 22 Particella 586 subalterno 2.



PDF Eraser Free

Verbale di Pignoramento Immobiliare atto Uff. Giud. Presso il Tribunale di Vibo Valentia del 16 gennaio 2023 repertorio n. 1642 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 15 Febbraio 2023 al numero generale 961 e al numero particolare 836 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di _____ nato a Nicotera (VV) in data _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

Riportato in NCEU a foglio 22 Particella 586 subalterno 3 (ex sub 1)

Riportato in NCEU a foglio 22 Particella 586 subalterno 2.

I costi per la cancellazione delle trascrizioni sopra menzionate sono:

- euro 50,00 per l'ipoteca volontaria;
- euro 294,00 per il pignoramento;
- 0,50% del totale di iscrizione sul valore minore.

7° QUESITO

A verificare la regolarità edilizia del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi.

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

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della 47/85 ed all'articolo 46 del D.lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso in sanatoria (indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del settembre 1967.



PDF Eraser Free

Dall'atto di compravendita, fornito dall'avvocato di parte esecutata, Daniel CONDELLO, del 3/10/2006 rep. n. 4573 racc. 2059 al rogito notaio Maria Stella Tigani, notaio in Serra San Bruno, si evince che "per la costruzione dell'edificio in oggetto **è stata rilasciata dall'autorità competente presso il comune di Nicotera la licenza edilizia in data 8 agosto 1968, prot. n.70.** (CFR allegato n. 7)

In data 11/01/2024, il C.T.U., previo accordo con l'Ufficio tecnico del comune di Nicotera, e con i dati riportati sull'atto di compravendita, la scrivente ha inviato la richiesta di rilascio in copia di tutta la documentazione urbanistica riferibile all'immobile oggetto di perizia.

In data 16/01/2024 la scrivente ha ricevuto comunicazione dall'Ufficio Tecnico del comune di Nicotera, e precisamente dal geom. Lombardo Angelo, tramite la quale dichiarava che "*in riferimento alla richiesta di cui in oggetto, si comunica che dalle ricerche di archivio non è stato possibile trovare i documenti richiesti in quanto irreperibili*". (CFR allegato n. 6)

Sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi comunali dell'UTC e alla luce delle dichiarazioni effettuate in seno di sottoscrizione dell'atto di compravendita è possibile affermare che l'immobile è stato realizzato con regolare titolo autorizzativo ma non è possibile accertare la sua conformità.

I due manufatti realizzati nella parte retrostante sono stati realizzati senza alcuna richiesta autorizzativa, per come ha dichiarato la figlia del signor [redacted], e pertanto allo stato attuale risultano urbanisticamente abusivi e non sono sanabili in quanto non conformi alla disciplina urbanistica edilizia sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento del sopralluogo (distanze e confini).



PDF Eraser Free

8° QUESITO

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

Per come già specificato al quesito 3 pag. 9, nel sopralluogo si è accertato che il piano terra è in corso di costruzione e non ultimato, per come erroneamente riportato presso il NCEU.

Per regolarizzare l'immobile, la scrivente ha provveduto ad eseguire una variante catastale con dicitura "variazione della destinazione". Pertanto **il sub 1 categoria A/3 è diventato il sub 3 categoria F/3.**

In merito invece ai due manufatti abusivi e non sanabili poichè soggetti a demolizione non si è provveduto ad effettuare l'accatastamento.

9° QUESITO

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

- a) della certificazione energetica di cui d. lgs 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n° 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.**
- c) della documentazione amministrativa e tecnica di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37.**



PDF Eraser Free

Non è presente alcuna certificazione energetica. E' necessario redigerlo prima della vendita all'asta.

10° QUESITO

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.

Previa esposizione di opportune considerazioni estimative, si procederà alla stima del valore attuale di mercato prudenziale parificabile al cosiddetto "valore cauzionale" dell'immobile *de quo*, proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita all'incanto nonché, altresì, al fine di pervenire ad un'esauritiva risposta al quesito, alla espressione del relativo e presumibile valore attuale di mercato, in una mera ipotesi astratta di comune commercio o "libera compravendita".

Posto che i procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa, per giungere ad un risultato, nella presente, la valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato"; tale procedimento di stima si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni di confronto ad esso simili, contratti di recente, con prezzi noti, in parte desunti dalle ricerche condotte ed, in parte, anche sulla base anche di appositi listini e quotazioni immobiliari.

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al



PDF Eraser Free

valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di “superficie lorda commerciale”; tale entità di superficie – desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero,
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a) per le pertinenze di “ornamento”, quali balconi terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, computate per il 25% giacchè non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.

La entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VIBO VALENTIA
 Comune: NICOTERA
 Fascia/zona: Periferica/VIA CANTIERE, VITTORIO EMANUELE III, DELLE GRAZIE, MULINI,TIMPA,MARINA
 Codice di zona: D4
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	650	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	630	910	L	2,5	3,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

In merito alle quotazioni di alloggi abitativi similari per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue:

- dalle ricerche di mercato condotte si sono rilevati, per alloggi ultimati, abitabili e posti nell'area dei prezzi unitari variabili da circa **440,00/650,00** al mq di superficie lorda commerciale.

Per l'u.i. posta al piano terra, in corso di costruzione, si è ritenuto opportuno, considerando lo stato dei luoghi, un valore al mq pari ad euro 200,00.

Per l'u.i. posta al piano primo per le caratteristiche intrinseche, estrinseche e per le rifiniture, un valore al mq pari ad euro 350,00.

Per i due manufatti abusivi e non sanabili, invece, sono stati valutati i costi di demolizione.

CONSISTENZA E STIMA

Sulla scorta di quanto detto la scrivente ritiene di poter attribuire ai beni oggetto di stima e di proprietà del signor con i dovuti arrotondamenti, un valore a base d'asta di:

euro 81.000,00 (dicono euro ottantunomila/00)

tutto come riportato nella seguente tabella:



**Schema riassuntivo delle quantità e calcolo del valore
venale dell' immobile**

<u>Descriz. bene</u>	<u>Cat.</u>	<u>Superficie</u> mq	<u>Prezzo di</u> <u>mercato</u>	<u>Valore</u> <u>dell'immobile</u>	<u>Quota parte</u>
Fabbricato Foglio 22 part. 586 sub 3 (ex sub 1)	F/3	156	€ 200,00	€ 31.200,00	1/1
Fabbricato Foglio 22 part. 586 sub 2	A/3	154	€ 350,00	€ 53.900,00	1/1
Corte		524	20,00	10.480,00	1/1
Manufatto adibito ad abitazione		80,00 h=3,50 ml			1/1
Manufatto adibito a deposito		22,00 h= 2,80 ml			1/1

TOTALE valore bene immobile 95.580,00

(diconsi euro novantacinquemilacinquecentottanta/00)

Il valore determinato viene decurtato delle spese occorrenti per la demolizione dei fabbricati abusivi e non sanabili.

Costi demolizione di entrambi i manufatti

mc. 341,600 x €. 20,00 = euro **6.832,00.**

Trasporto a discarica

ed oneri di discarica

mc. 341,600 x €. 10,00 = euro **3.416,00.**

Spese tecniche per la progettazione

euro **2.000,00**

Spese per ' tipo mappale e variazione cancellazione

fabbricato abusivo e variazione corte '

euro **2.000,00**

Totale demolizione 14.248,00



Prezzo a base d'asta del lotto

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto dell'immobile

Euro 95.580,00 - euro 14.248,00= euro 81.332,00 arrotondato a euro 81.000,00

(diconsi euro ottantunomila/00)

11° QUESITO

Suddivisione in lotti

Per la vendita all'aste degli immobili pignorati si è effettuata la seguente suddivisione:

b) **Lotto n° 1:** Immobile sito in Nicotera riportato presso il NCEU del medesimo **comune al foglio 22, particella 586 , sub 3 , cat. F/3 e sub 2 , via Lungomare, piano P1, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 309,87;**

Intestato a:

nato a Nicotera (VV) in data ..

C.F. per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà bene personale

12° QUESITO

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;

Niente da segnalare



13° QUESITO

Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario

L'unità immobiliare sita nel comune di Nicotera, alla via Lungomare, identificato presso **il NCEU del medesimo al foglio 22, particella 586, sub 3, PT, cat. F/3 e sub 2 classe 2, PP, cat. A/3, vani 6, rendita euro 309,87.**

Intestatario:

, nato a Nicotera (VV) in data
C.F. per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà bene personale

14° QUESITO

Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa vigente;

Niente da segnalare

15° QUESITO

Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.

Dalle informazioni apprese in fase di sopralluogo, non risultano concessi contributi regionali o comunitari.



PDF Eraser Free

Note conclusive

La presente relazione è stata inviata alle parti costituite per eventuali osservazioni con le seguenti modalità:

avv. Nicola Gaetano
avvnicolagaetano@puntopec.it in data 27/02/2024

avv. Daniel Condello
avv.danielcondello@pec.it in data 27/02/2024

avv mariella contartese in qualità di custode giudiziario
avvmariellacontartese@pec.giuffre.it in 27/02/2024

La scrivente Consulente incaricata rassegna, con la presente relazione, l'incarico ricevuto, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito all' Ill.mo Giudice, dott.ssa Orefice, tutti gli elementi necessari e indispensabili per la definizione della causa civile.

Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni ed ulteriori delucidazioni a riguardo.

Si rassegna la presente perizia tecnica composta da n° 37 pagine (1 facciata) dattiloscritte oltre allegati.

Vibo Valentia li 24/02/2024

Il C.T.U.

Arch. Monica Spada



LOTTO n° 1

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: Nicotera

Qualità dell'immobile: Fabbricato destinato a civile abitazione, in stato di abbandono con circostante corte sulla quale insistono due fabbricati abusivi non sanabili, soggetti a demolizione.

COMPOSIZIONE: L' edificio ha caratteristiche costruttive di struttura in muratura e si articola su due livelli fuori terra. L'immobile è privo dell'impianto di ascensore ed è dotato di un'unica scala non rifinita e pericolante che consente di accedere al primo piano. E' composto da un'unità immobiliare al piano terra in corso di costruzione ed l'altra al piano primo.

L'intero edificio in pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione.

Allo stato attuale l'intero fabbricato non è abitabile e necessita di lavori di ristrutturazione.

PERTINENZA

nato a Nicotera (VV) in data _____
per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà bene personale

DESCRIZIONE CATASTALE

Immobile sito in Nicotera riportato presso il NCEU del medesimo **comune al foglio 22, particella 586, sub 3, cat. F/3 e sub 2, via Lungomare, piano P1, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 309,87;**

CONFINI

L' immobile sito nel comune di Nicotera riportato al **foglio 22, particella 586, sub 3-2, confina** con via Lungomare, proprietà Mercuri e con proprietà D'Agostino o suoi aventi causa, salvo altri.

Provenienza

Per come rilevato dalla relazione notarile (Cft allegato n. 5) a firma del notaio Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, l'immobile in esame ha la seguente provenienza:

A _____ nato a Nicotera (VV) in data _____ C.F. _____
per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà bene personale gli immobili riportati al NCEU al Foglio 586 subalterno 1 e sub 2 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del, Notaio Maria Stella Tigani del 3 ottobre 2006 rep. 4573/2059 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 2 novembre 2006 al numero di registro particolare 6846 da IMMOBILIARE P.g. S.r.l. con sede in Palmi (RC) C.F. 02071420802 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Nicotera (VV) di cui alla procedura.

A Società IMMOBILIARE P.g. S.r.l. con sede in Palmi (RC) C.F. 02071420802 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati al NCEU al Foglio 586 subalterno 1 e sub 2 sono



PDF Eraser Free

pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Palmi (RC) del febbraio 2006 al numero repertorio 363/2006 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 10 aprile 2006 al numero di registro generale 2795 e numero di registro particolare 2347 da Anastasi Domenico nato a Rizziconi (RC) in data 18 settembre 1939 per i diritti pari a ½ di piena proprietà, De Luca Rosetta nata a Rizziconi (RC) in data 25 gennaio 1947 C.F. DLCTT47A65H359T per i diritti pari a ½ di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Nicotera (VV).

A Anastasi Domenico nato a Rizziconi (RC) in data 18 settembre 1939 per i diritti pari a ½ di piena proprietà, De Luca Rosetta nata a Rizziconi (RC) in data 25 gennaio 1947 per i diritti pari a ½ di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di compravendita del notaio Mario Capocasale del 10 novembre 1979 repertorio n. 1098 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 20 novembre 1979 al numero di registro generale 18773 e numero di registro particolare 16696 da Mollica Carlo nato a Catania in data 19 gennaio 1937 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Nicotera (VV).

CONFORMITA' EDILIZIA

Dall'atto di compravendita del 3/10/2006 rep. n. 4573 racc. 2059 al rogito notaio Maria Stella Tigani, notaio in Serra San Bruno, si evince che "per la costruzione dell'edificio in oggetto è stata rilasciata dall'autorità competente presso il comune di Nicotera la licenza edilizia in data 8 agosto 1968, prot. n.70.

Sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi comunali dell'UTC e alla luce delle dichiarazioni effettuate in seno di sottoscrizione dell'atto di compravendita è possibile affermare che l'immobile è stato realizzato con regolare titolo autorizzativo ma non è possibile accertare la sua conformità.

I due manufatti realizzati nella parte retrostante al fabbricato oggetto di pignoramento sono stati realizzati senza alcuna richiesta autorizzativa e pertanto allo stato attuale risultano urbanisticamente abusivi e non sono sanabili in quanto non conformi alla disciplina urbanistica edilizia sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento del sopralluogo (distanze e confini).

PREZZO – VALORE A BASE D'ASTA:

€ 81.000,00 (diconsi euro ottantunomila/00)

