

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA GIULIA OREFICE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 5/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 S.R.L. rappresentata da JULIET S.P.A.

CONTRO:

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROSSANA CASERTA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. CARMELO VIRDO'

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Ing. Carmelo Virdò



Ing. Carmelo Virdò – Via Nazionale 2 n. 16, 89812 Pizzo (VV)
Cell. 334/3329586, e-mail: ing.carmelovirdo@libero.it, pec: carmelo.virdo@ingpec.eu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Carmelo Virdò, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia col n. 647 A e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato in data 14 dicembre 2023, giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Orefice, esperto per la valutazione di stima dei beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 5/2023 R.G.E. e in data 16 dicembre 2023, dichiarava di accettare l'incarico, l'insussistenza di cause di incompatibilità con l'assunzione dell'incarico di C.T.U. e prestava il giuramento di rito dando inizio alle operazioni peritali.

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattassi e dopo aver esaminato in primis la documentazione catastale occorrente, richiesta e ritirata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio, mediante comunicazione del 27 dicembre 2023, veniva comunicato, ai legali del creditore precedente, alla debitrice esecutata e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, la nomina del sottoscritto, quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 5/2023 R.G.E., l'accettazione dell'incarico, l'inizio delle operazioni peritali e la data del primo sopralluogo, fissando quest'ultima per giorno 09 gennaio 2024 alle ore 10:30, invitando contestualmente la debitrice esecutata a consentire la visita ai medesimi immobili pignorati.

In data 09 gennaio 2024, alle ore 10:30 si è proceduto ad eseguire il primo sopralluogo per come precedentemente comunicato, alla presenza della debitrice esecutata. Durante il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad eseguire i rilievi reputati necessari per l'espletamento dell'incarico conferito.

2. Quesiti

I quesiti sottoposti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Orefice al sottoscritto C.T.U. Ing. Carmelo Virdò e riportati nel foglio "Formulazione del Quesito"

allegato e facente parte integrante del Provvedimento di nomina del 14 dicembre 2023 sono i seguenti:

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

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

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

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

- **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 - Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

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

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

8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 10.** Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11.** Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- 12.** Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
- 13.** Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.);

- 14.** Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;
- 15.** Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;
- 16.** Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

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

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

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

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

Si autorizza l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi ai documenti relativi ad atti di acquisto e a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali, rettifica catastale all'attualità.

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

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

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

3. Risposta ai quesiti

Esaminata la documentazione agli atti relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi tra cui il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, effettuate le dovute verifiche, acquisita per quanto possibile la documentazione ritenuta necessaria presso gli Enti competenti, effettuata ogni operazione reputata necessaria ed eseguiti i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Giulia Orefice, le cui risposte vengono di seguito riportate.

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

Previa comunicazione scritta del 27 dicembre 2023, trasmessa in data 27 dicembre 2023 ai legali del creditore procedente e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato mediante posta elettronica certificata e alla debitrice esecutata in data 28 dicembre 2023 mediante posta raccomandata A/R, veniva comunicato, la nomina del sottoscritto Ing. Carmelo Virdò quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 5/2023 R.G.E. del Tribunale di Vibo Valentia, l'accettazione dell'incarico, l'inizio delle operazioni peritali e la data del primo sopralluogo, fissando quest'ultima per giorno 9 gennaio 2024 alle ore 10:30, invitando contestualmente la debitrice esecutata a consentire la visita degli immobili pignorati. (Per la Comunicazione dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo, del 27 dicembre 2023, inviata alle parti e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, nonché per le relative ricevute di avvenuta consegna ai destinatari, si veda l'Allegato n. 1.)

In data 09 gennaio 2024, l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento è avvenuto in maniera regolare alla presenza del sottoscritto C.T.U., del Custode Giudiziario Avv. Rossana Caserta e della debitrice esecutata Sig., così come riportato nel Verbale del 09 gennaio 2024. (Per il Verbale del 09 gennaio 2024, si veda l'Allegato n. 2.)

(Per i Rilievi fotografici eseguiti in data 09 gennaio 2024 ed in data 26 giugno 2024, si veda l'Allegato n. 3.)

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

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da immobili siti nel Comune di Nicotera (VV) in Contrada Bragò (in alcuni documenti identificata come Contrada Bracò) ed identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- **Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 1**, Contrada Bracò snc, piano T, (bene comune non censibile – corte comune ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7);
- **Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 2**, Contrada Bracò snc, piano S1-T-1, (bene comune non censibile – vano scala comune ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7);
- **Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 3**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 135 mq, rendita euro 335,70, Contrada Bracò snc, piano T, (abitazione di tipo economico);

- **Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 4,** categoria F/3, Contrada Bracò snc, piano T, (unità immobiliare in corso di costruzione);
- **Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 5,** zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 132 mq, rendita euro 335,70, Contrada Bragò, piano 1, (abitazione di tipo economico);
- **Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 6,** categoria F/3, Contrada Bracò snc, piano 1, (unità immobiliare in corso di costruzione);
- **Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 7,** zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 120 mq, superficie catastale totale 142 mq, rendita euro 117,75, Contrada Bracò snc, piano S1, (autorimessa);

Tali beni oggetto di pignoramento risultano intestati a:

- 1) (Per le visure catastali storiche, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa catastale, si veda l'**Allegato n. 4**).

L'Atto di pignoramento immobiliare relativo agli immobili oggetto di perizia per la quota di proprietà di 1/1, è stato notificato alla debitrice esecutata in data 22 dicembre 2022.

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

- **TRASCRIZIONE del 23/02/2023** – Registro Particolare 968 Registro Generale 1126, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1624 del 22/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati costruiti su un terreno pervenuto alla debitrice esecutata Sig..... per la quota di proprietà pari ad ½ in regime di comunione dei beni con il marito (cui perveniva la restante quota pari ad ½) mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Antonino Fazio del 10/12/1992 rep. n. 2580, raccolta n. 961, e successivamente all'intervenuta separazione dei beni fra i due coniugi avvenuta in data 26 novembre 1996, la restante quota pari ad ½ è pervenuta alla debitrice esecutata Sig..... mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci del 12/03/1997 rep. n. 29021 raccolta n. 12591, e pertanto la medesima Sig..... è divenuta piena proprietaria del terreno.

I titoli di provenienza ossia l'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Antonino Fazio del 10/12/1992 rep. n. 2580, raccolta n. 961, e l'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci del 12/03/1997 rep. n. 29021 raccolta n. 12591, sono

stati richiesti e ritirati dal sottoscritto C.T.U. rispettivamente presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro e presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci in Vibo Valentia.

(Per l'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Antonino Fazio del 10/12/1992 rep. n. 2580, raccolta n. 961, si veda l'**Allegato n. 5**).

(Per l'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci del 12/03/1997 rep. n. 29021 raccolta n. 12591, si veda l'**Allegato n. 6**).

Dalle verifiche effettuate è emerso che i primi titoli di provenienza ante ventennio per le rispettive quote di proprietà sono quelli indicati dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta nel Certificato Notarile depositato agli atti.

L'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 3 confina con il vano scala e con il sub. 4.

L'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 4 confina con il vano scala e con il sub. 3.

L'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 5 confina con il vano scala e con il sub. 6.

L'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 6 confina con il vano scala e con il sub. 5.

L'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 7 confina con il vano scala, con terrapieno e con la rampa di accesso facente parte del sub. 1.

Il terreno sul quale sorge il fabbricato di cui fanno parte i sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 della particella n. 849 del foglio di mappa n. 22, nel suo insieme confina con proprietà Riga Aldo Salvatore, Riga Daniele, Riga Fabio, Riga Massimiliano, proprietà Murmura Antonio, strada comunale, salvo altri.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Nicotera (VV) in Contrada Bragò e risultano censiti al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

In seguito ad apposita “Richiesta di certificato di destinazione urbanistica” trasmessa al SUE del Comune di Nicotera in data 27/12/2023 ed acquisita con protocollo n. 582595/2023 del 27/12/2023, con la quale veniva richiesto “*il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica (con riferimento anche eventualmente all'esistenza di atti di asservimento urbanistici, eventuali diritti di prelazione, vincoli storici, vincoli culturali o archeologici, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e usi civici con eventuale specificazione degli oneri di affrancazione o di riscatto) relativamente alla particella n. 849 del Foglio di mappa n. 22*, veniva rilasciato apposito “Certificato di

Destinazione Urbanistica” del 18/01/2024, certificato n. 115/2023 del Registro, Pratica Sue n. 1562, rilasciato dal Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Nicotera. Nel medesimo Certificato viene riportato che la destinazione urbanistica dell’area di sedime su cui ricade l’immobile, sito in Contrada Bracò snc, contraddistinto in Catasto Urbano al Foglio di mappa 22 particella n. 849, è la seguente: Zona “B” (completamento edilizio): Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,00, altezza max ml 11,00 distanze da edifici ml 10,00, distanze dai confini ml 5,00. Nel medesimo Certificato viene riportato che la predetta area di sedime è interessata dal “VAT” (Limite Zone Vincolo Archeologico di Tutela) per l’intera superficie; Viene inoltre riportato nel medesimo Certificato che il terreno non è sottoposto a vincolo di cui alla legge n. 535 del 21/11/2000 (Legge-Quadro in materia di incendi boschivi), né a vincoli storici, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e usi civici)

(Per la “Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica” presentata al SUE del Comune di Nicotera in data 27/12/2023 ed acquisita con protocollo n. 582595/2023 del 27/12/2023, si veda l’**Allegato n. 7**).

(Per il “Certificato di Destinazione Urbanistica” del 18/01/2024, certificato n. 115/2023 del Registro, Pratica Sue n. 1562, rilasciato dal Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Nicotera, si veda l’**Allegato n. 8**).

In seguito alla “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” presentata al SUE del Comune di Nicotera in data 14/01/2024 ed acquisita con protocollo n. 23447/2024 del 14/01/2024, con la quale *veniva richiesto di poter effettuare l’accesso agli atti nonché di estrarre copia dei medesimi atti, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento al fine di poter verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei medesimi immobili nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità e di qualunque altro atto autorizzativo come per legge, risultante agli atti*, è stato possibile effettuare l’accesso agli atti ed estrarre copia dei medesimi atti.

(Per la “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” presentata al SUE del Comune di Nicotera in data 14/01/2024 ed acquisita con protocollo n. 23447/2024 del 14/01/2024, si veda l’**Allegato n. 9**).

Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 1

L’immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 1 è un cortile ed in particolare risulta un bene comune non censibile ai sub. 3, 4,

5, 6 e 7 del fabbricato pluripiano interamente oggetto di pignoramento. In particolare detto cortile è costituito da parti pavimentate e parti non pavimentate adibite a giardino. In tale cortile sono presenti dei locali tecnici ed una tettoia prive di titolo abilitativo.

Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 2

L'immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 2 è il vano scala del fabbricato ed in particolare risulta un bene comune non censibile ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7 e che consente l'accesso ai medesimi immobili identificati con i sub. 3, 4, 5, 6 e 7 del medesimo fabbricato pluripiano interamente oggetto di pignoramento. Attualmente tale vano scala non risulta finito e si trova quindi allo stato rustico.

Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 3

L'immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 3, è un appartamento ubicato al piano terra del fabbricato pluripiano interamente oggetto di pignoramento. Tale appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati con la categoria "abitazione di tipo economico". Il medesimo appartamento è attualmente costituito da: ingresso, cucina-soggiorno, n. 2 servizi igienici, n. 1 ripostiglio, disimpegno e n. 3 camere da letto oltre i balconi.

L'appartamento è dotato dell'impianto idraulico, dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento.

A tale immobile si accede tramite il vano scala del fabbricato.

L'immobile nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione e le finiture interne risultano discrete.

L'immobile ha una superficie commerciale pari a circa 135,00 mq.

Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 4

L'immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 4, è un appartamento ubicato al piano terra del fabbricato pluripiano interamente oggetto di pignoramento. Tale appartamento risulta allo stato rustico privo di pareti

divisorie interne ed in particolare è costituito soltanto dalle pareti perimetrali oltre i balconi. Tale appartamento è censito al Catasto Fabbricati con la categoria “unità immobiliare in corso di costruzione”.

L'appartamento non è dotato di impianti.

A tale immobile si accede tramite il vano scala del fabbricato.

L'immobile ha una superficie commerciale pari a circa 135,00 mq.

Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 5

L'immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 5, è un appartamento ubicato al piano primo del fabbricato pluripiano interamente oggetto di pignoramento. Tale appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati con la categoria “abitazione di tipo economico”. Il medesimo appartamento è attualmente costituito da: ingresso, cucina-soggiorno, n. 2 servizi igienici, n. 1 ripostiglio, disimpegno e n. 3 camere da letto oltre i balconi.

L'appartamento è dotato dell'impianto idraulico, dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento.

A tale immobile si accede tramite il vano scala del fabbricato.

L'immobile nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione e le finiture interne risultano discrete. I balconi di tale appartamento sono privi di pavimentazione.

L'immobile ha una superficie commerciale pari a circa 135,00 mq.

Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 6

L'immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 6, è un appartamento ubicato al piano primo del fabbricato pluripiano interamente oggetto di pignoramento. Tale appartamento risulta allo stato rustico privo di pareti divisorie interne ed in particolare è costituito soltanto dalle pareti perimetrali oltre i balconi. Tale appartamento è censito al Catasto Fabbricati con la categoria “unità immobiliare in corso di costruzione”.

L'appartamento non è dotato di impianti.

A tale immobile si accede tramite il vano scala del fabbricato.

L'immobile ha una superficie commerciale pari a circa 135,00 mq.

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 7**

L'immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 7, è un'autorimessa ubicata al piano seminterrato del fabbricato pluripiano interamente oggetto di pignoramento.

L'autorimessa è dotata dell'impianto idraulico e dell'impianto elettrico.

A tale immobile si accede tramite il vano scala del fabbricato e tramite una rampa esterna insistente sul cortile del fabbricato.

L'immobile nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione e le finiture interne risultano discrete.

L'immobile ha una superficie commerciale pari a circa 142,00 mq.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento al momento dell'effettuazione del sopralluogo avvenuto in data 09 gennaio 2024 risultavano occupati nel seguente modo:

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 1**

Tale immobile rappresentato da un cortile, al momento dell'effettuazione del sopralluogo risultava pertinenza di tutti gli immobili che costituiscono il fabbricato;

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 2**

Tale immobile rappresentato da un vano scala, al momento dell'effettuazione del sopralluogo risultava a servizio di tutti gli immobili che costituiscono il fabbricato;

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 3**

Tale immobile rappresentato da un appartamento, al momento dell'effettuazione del sopralluogo risultava occupato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia;

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 4**

Tale immobile rappresentato da un appartamento allo stato rustico, al momento dell'effettuazione del sopralluogo risultava utilizzato come ricovero di beni mobili della debitrice esecutata e della sua famiglia.

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 5**

Tale immobile rappresentato da un appartamento, al momento dell'effettuazione del sopralluogo risultava occupato dalla figlia della debitrice esecutata, Sig..... e dalla sua famiglia. L'occupazione di tale immobile avviene senza alcun titolo.

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 6**

Tale immobile rappresentato da un appartamento allo stato rustico, al momento dell'effettuazione del sopralluogo risultava utilizzato come ricovero di beni mobili della debitrice esecutata e della sua famiglia.

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 7**

Tale immobile rappresentato da un'autorimessa, al momento dell'effettuazione del sopralluogo risultava utilizzato per il ricovero di beni mobili della debitrice esecutata e della sua famiglia;

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

Dalle verifiche effettuate è emerso che:

- 1) Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è costituito un condominio e pertanto non vi sono oneri condominiali gravanti sui beni.

- 2) Sull'immobile oggetto di pignoramento graveranno e quindi resteranno a carico degli acquirenti tutti i vincoli dettati dalle normativa vigente nonché dalla pianificazione urbanistica vigente.

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

Le formalità gravanti sul bene immobile oggetto di pignoramento che saranno cancellati sono le seguenti:

- 1) **ISCRIZIONE DEL 20/07/2005** – Registro Particolare 1291, Registro Generale 4085, Pubblico Ufficiale Tucillo Luigi, Repertorio 137268/10071 del 12/07/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) **ISCRIZIONE DEL 05/07/2007** – Registro Particolare 1163, Registro Generale 4317, Pubblico Ufficiale Tucillo Luigi, Repertorio 145425/11406 del 26/06/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 3) **TRASCRIZIONE DEL 20/06/2012** – Registro Particolare 2916, Registro Generale 3390, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 110/2012 del 24/05/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- 4) **TRASCRIZIONE DEL 23/02/2023** – Registro Particolare 968, Registro Generale 1126, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1624 del 22/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

(Per le Ispezioni Ipotecarie, le Note di Iscrizione e le Note di Trascrizione si veda l'Allegato n. 10).

Il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari a 35,00 euro.

Il costo di cancellazione del pignoramento immobiliare è pari a 294,00 euro.

**7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza
della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità
urbanistiche, edilizie e catastali.....**

In seguito all'accesso agli atti presso il Comune di Nicotera, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 58 del 20/11/2000, prot. n. 2599, relativa alla “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, da eseguire in località Bracò della Frazione Marina”;
- Permesso di Costruire n. 11 del 03/05/2005, prot. U.T.C. n. 271, prot. n. 1314, relativo alla “Variante per il completamento di un fabbricato, già autorizzato con C.E. n. 58 del 20/11/2000, sito in C/da “Bracò” della Frazione Marina”.

Dagli atti trasmessi dal Sue del Comune di Nicotera al sottoscritto C.T.U. si rileva che non vi è alcun Certificato di Agibilità relativo agli immobili oggetto di pignoramento.

Dall'esame degli elaborati progettuali del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, rinvenuti agli atti presso il Comune di Nicotera e trasmessi al sottoscritto C.T.U. e dal raffronto con lo stato attuale degli immobili oggetto di pignoramento sono state riscontrate le seguenti modifiche/variazioni che rappresentano delle difformità edilizie ed urbanistiche:

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 1**

- Realizzazione di muri di recinzione e degli accessi lungo il perimetro del cortile;
- Realizzazione di locali tecnici (uno al piano terra e l'altro al piano seminterrato);
- Realizzazione di una tettoia aperta;
- Modifica della rampa di accesso al piano seminterrato;

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 2**

- Ampliamento del vano scala;
- Modifica della scala;
- Modifica del prospetto del vano scala;

Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella

n. 849 sub. 3

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Modifica delle aperture;
- Realizzazione di balconi;
- Modifica dei prospetti;
- Piccolo ampliamento;
- Variazione planimetrica;

Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella

n. 849 sub. 4

- Modifica delle aperture;
- Realizzazione di balconi;
- Modifica dei prospetti;
- Piccolo ampliamento;
- Variazione planimetrica;

Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella

n. 849 sub. 5

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Modifica delle aperture;
- Modifica dei balconi;
- Modifica dei prospetti;
- Piccolo ampliamento;
- Variazione planimetrica;

Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella

n. 849 sub. 6

- Modifica delle aperture;
- Modifica dei balconi;
- Modifica dei prospetti;
- Piccolo ampliamento;
- Variazione planimetrica;

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 7**

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Modifica delle aperture;
- Modifica del prospetto;

Dall'esame della planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 7 depositata nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dal rilievo dello stato di fatto del medesimo immobile oggetto di pignoramento si rilevano alcune difformità tra lo stato attuale dell'immobile e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Tali difformità catastali potranno essere oggetto di regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto prima del Decreto di Trasferimento dell'immobile.

Di seguito vengono riportati i costi per sanare le difformità edilizie ed urbanistiche esistenti e/o per procedere alla demolizione delle opere edili:

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 1**

La realizzazione di muri di recinzione e degli accessi lungo il perimetro del cortile, la realizzazione di una tettoia aperta, la modifica della rampa di accesso al piano seminterrato, sono opere che in base alla normativa vigente è possibile sanare. I costi presunti per competenze tecniche e oneri da versare per eseguire le suddette regolarizzazioni, ammontano ad Euro 6.000,00 (comprensivi di I.V.A. e cassa di previdenza).

Per i locali tecnici al piano terra e al piano seminterrato, considerato lo stato precario in cui versano e quindi la convenienza alla demolizione vengono stimati i costi presunti per la demolizione e per lo smaltimento dei materiali di risulta ammontano ad Euro 3.000,00 (comprensivi di I.V.A.).

Il totale dei costi da sostenere è pari dunque ad Euro 9.000,00.

Considerato che tale immobile è un cortile censito come bene comune non censibile ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7 del fabbricato, i predetti costi dovranno essere suddivisi per tutte le 5 unità immobiliari.

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 2**

L'Ampliamento del vano scala, la modifica della scala e la modifica del prospetto del vano scala, sono opere che in base alla normativa vigente è possibile sanare. I costi presunti per competenze tecniche e oneri da versare per eseguire le suddette regolarizzazioni, ammontano ad Euro 4.200,00 (comprensivi di I.V.A. e cassa di previdenza).

Considerato che tale immobile è un vano scala censito come bene comune non censibile ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7 del fabbricato, i predetti costi dovranno essere suddivisi per tutte le 5 unità immobiliari.

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 3**

La diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica delle aperture, la realizzazione di balconi, la modifica dei prospetti, il piccolo ampliamento e la variazione planimetrica, sono opere che in base alla normativa vigente è possibile sanare. I costi presunti per competenze tecniche e oneri da versare per eseguire le suddette regolarizzazioni, ammontano ad Euro 5.200,00 (comprensivi di I.V.A. e cassa di previdenza).

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 4**

La modifica delle aperture, la realizzazione di balconi, la modifica dei prospetti, il piccolo ampliamento e la variazione planimetrica, sono opere che in base alla normativa vigente è possibile sanare. I costi presunti per competenze tecniche e oneri da versare per eseguire le suddette regolarizzazioni, ammontano ad Euro 4.800,00 (comprensivi di I.V.A. e cassa di previdenza).

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 5**

La diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica delle aperture, la modifica dei balconi, la modifica dei prospetti, il piccolo ampliamento e la variazione planimetrica, sono opere che in base alla normativa vigente è possibile sanare. I costi presunti per

competenze tecniche e oneri da versare per eseguire le suddette regolarizzazioni, ammontano ad Euro 5.000,00 (comprensivi di I.V.A. e cassa di previdenza).

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 6**

La modifica delle aperture, la modifica dei balconi, la modifica dei prospetti, il piccolo ampliamento e la variazione planimetrica, sono opere che in base alla normativa vigente è possibile sanare. I costi presunti per competenze tecniche e oneri da versare per eseguire le suddette regolarizzazioni, ammontano ad Euro 4.600,00 (comprensivi di I.V.A. e cassa di previdenza).

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 7**

La diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica delle aperture e la modifica del prospetto, sono opere che in base alla normativa vigente è possibile sanare. I costi presunti per competenze tecniche e oneri da versare per eseguire le suddette regolarizzazioni, ammontano ad Euro 3.100,00 (comprensivi di I.V.A. e cassa di previdenza).

(Per la Concessione Edilizia n. 58 del 20/11/2000 prot. n. 2599, per il Permesso di Costruire n. 11 del 03/05/2005 prot. U.T.C. n. 271 prot. n. 1314, per gli elaborati progettuali e per gli atti trasmessi al C.T.U. dal SUE del Comune di Nicotera in seguito alla “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” si veda l’Allegato n. 11)

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

Le regolarizzazioni/variazioni catastali per l’aggiornamento del Catasto, verranno eseguite prima del Decreto di Trasferimento dei beni immobili.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le superfici commerciali degli immobili oggetto di pignoramento vengono di seguito riportate:

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 3: 135 mq**

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 4 (unità immobiliare in corso di costruzione): 135 mq**

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 5: 135 mq**

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 6 (unità immobiliare in corso di costruzione): 135 mq**

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 7: 142 mq**

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

Immobili (finiti) simili agli immobili censiti con il sub. 3, 4, 5 e 6

Immobile 1: Superficie= 120,00 mq, Valore= 100.000,00 Euro

Immobile 2: Superficie= 100,00 mq, Valore= 70.000,00 Euro

Immobile 3: Superficie= 150,00 mq, Valore= 120.000,00 Euro

Per cui applicando la formula:

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

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 783,78 Euro/mq = 780,00 Euro/mq.

Dai dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) si ricava per le abitazioni di tipo “economico” relativamente al 2° semestre dell’anno 2023 e stato conservativo dell’immobile “normale” un valore variabile tra un minimo di 500,00 Euro/mq e un massimo di 630,00 Euro/mq.

Sulla base dei dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e tenendo in considerazione le caratteristiche degli immobili oggetto di stima e le quotazioni attuali del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU ritiene di dover utilizzare il valore medio unitario determinato effettuando un’analisi di mercato, ossia il valore di 780,00 Euro/mq,, che risulta superiore rispetto al valore massimo fornito dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Immobili simili all’immobile censito con il sub. 7

Immobile 1: Superficie= 160,00 mq, Valore= 60.000,00 Euro

Immobile 2: Superficie= 130,00 mq, Valore= 60.000,00 Euro

Immobile 3: Superficie= 180,00 mq, Valore= 70.000,00 Euro

Per cui applicando la formula:

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

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 404,26 Euro/mq = 400,00 Euro/mq.

Dai dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) non si rilevano dati relativi alla tipologia “autorimessa”.

Per cui applicando la formula:

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

Ed effettuando le dovute detrazioni, si ottengono i seguenti valori:

Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 3:

$$\begin{aligned} \text{Val. probabile dell’immobile} &= \text{Val. medio unitario (780 €/mq)} \times \text{Superficie commerciale} \\ &\text{immobile (135 mq)} = € 105.300,00 \end{aligned}$$

A tale valore devono essere detratti i costi per eseguire la sanatoria del medesimo immobile nonché i costi per eseguire le sanatorie ed i lavori di rimozione di opere abusive sulle parti comuni, pertanto il valore probabile dell'immobile è pari ad € 97.460,00 (€ 105.300,00 - € 5.200,00 - € 1.800,00 - € 840,00)

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 4 (unità immobiliare in corso di costruzione):**

$$\begin{aligned} \text{Val. probabile dell'immobile} &= \text{Val. medio unitario (780 €/mq)} \times \text{Superficie commerciale} \\ \text{immobile (135 mq)} &= € 105.300,00 \end{aligned}$$

Tale valore è riferito all'immobile qualora fosse completamente finito, in quanto gli immobili messi a confronto erano finiti, pertanto si ritiene di dover ridurre il suddetto valore del 65 % corrispondente alla stima delle spese da sostenere per rendere l'immobile completamente finito. Effettuando tale riduzione si ottiene un valore pari ad € 36.855,00.

A tale valore devono essere detratti i costi per eseguire la sanatoria del medesimo immobile nonché i costi per eseguire le sanatorie ed i lavori di rimozione di opere abusive sulle parti comuni, pertanto il valore probabile dell'immobile è pari ad € 29.415,00 (€ 36.855,00 - € 4.800,00 - € 1.800,00 - € 840,00).

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 5: 135 mq**

$$\begin{aligned} \text{Val. probabile dell'immobile} &= \text{Val. medio unitario (780 €/mq)} \times \text{Superficie commerciale} \\ \text{immobile (135 mq)} &= € 105.300,00 \end{aligned}$$

A tale valore devono essere detratti i costi per eseguire la pavimentazione dei balconi la quale viene stimata in € 4.500,00 (comprensivi di I.V.A.) e i costi per eseguire la sanatoria del medesimo immobile nonché i costi per eseguire le sanatorie ed i lavori di rimozione di opere abusive sulle parti comuni, pertanto il valore probabile dell'immobile è pari ad € 93.160,00 (€ 105.300,00 - € 4.500,00 - € 5.000,00 - € 1.800,00 - € 840,00).

**Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella
n. 849 sub. 6 (unità immobiliare in corso di costruzione): 135 mq**

$$\begin{aligned} \text{Val. probabile dell'immobile} &= \text{Val. medio unitario (780 €/mq)} \times \text{Superficie commerciale} \\ \text{immobile (135 mq)} &= € 105.300,00 \end{aligned}$$

Tale valore è riferito all'immobile qualora fosse completamente finito, in quanto gli immobili messi a confronto erano finiti, pertanto si ritiene di dover ridurre il suddetto valore del 65 %

corrispondente alla stima delle spese da sostenere per rendere l'immobile completamente finito.
Effettuando tale riduzione si ottiene un valore pari ad € 36.855,00.

A tale valore devono essere detratti i costi per eseguire la sanatoria del medesimo immobile nonché i costi per eseguire le sanatorie ed i lavori di rimozione di opere abusive sulle parti comuni, pertanto il valore probabile dell'immobile è pari ad € 29.615,00 (€ 36.855,00 - € 4.600,00 - € 1.800,00 - € 840,00).

Immobile censito al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 7: 142 mq

$$\begin{aligned} \text{Val. probabile dell'immobile} &= \text{Val. medio unitario (400 €/mq)} \times \text{Superficie commerciale} \\ \text{immobile (142 mq)} &= € 56.800,00 \end{aligned}$$

A tale valore devono essere detratti i costi per eseguire la sanatoria sul medesimo immobile nonché i costi per eseguire le sanatorie ed i lavori di rimozione di opere abusive sulle parti comuni, pertanto il valore probabile dell'immobile è pari ad € 51.060,00 (€ 56.800,00 - € 3.100,00 - € 1.800,00 - € 840,00)

Gli immobili censiti al C.F. del Comune di Nicotera al Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 1 e 2 sono beni comuni non censibili ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7 e poiché non costituiranno alcun lotto di vendita non sono oggetto di valutazione.

LOTTO 1

Immobile sito in Nicotera (VV), Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 135 mq, rendita euro 335,70, Contrada Bracò snc, piano T, (abitazione di tipo economico);

LOTTO 2

Immobile sito in Nicotera (VV), Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 4, categoria F/3, Contrada Bracò snc, piano T, (unità immobiliare in corso di costruzione);

LOTTO 3

Immobile sito in Nicotera (VV), Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 5, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 132 mq, rendita euro 335,70, Contrada Bragò, piano 1, (abitazione di tipo economico);

LOTTO 4

Immobile sito in Nicotera (VV), Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 6,

categoria F/3, Contrada Bracò snc, piano 1, (unità immobiliare in corso di costruzione);

LOTTO 5

Immobile sito in Nicotera (VV), Foglio di mappa n. 22 particella n. 849 sub. 7, zona

censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 120 mq, superficie catastale totale 142 mq, rendita euro 117,75, Contrada Bracò snc, piano S1, (autorimessa);

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

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

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

Per ciascun lotto, dopo la vendita del singolo lotto, dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni):

- 1) **ISCRIZIONE DEL 20/07/2005** – Registro Particolare 1291, Registro Generale 4085, Pubblico Ufficiale Tucillo Luigi, Repertorio 137268/10071 del 12/07/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) **ISCRIZIONE DEL 05/07/2007** – Registro Particolare 1163, Registro Generale 4317, Pubblico Ufficiale Tucillo Luigi, Repertorio 145425/11406 del 26/06/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 3) **TRASCRIZIONE DEL 20/06/2012** – Registro Particolare 2916, Registro Generale 3390, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 110/2012 del 24/05/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- 4) **TRASCRIZIONE DEL 23/02/2023** – Registro Particolare 968, Registro Generale 1126, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA,

Repertorio 1624 del 22/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

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

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

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

Negli immobili oggetto di pignoramento non sono presenti materiali (amianto, etc.) per il quale risulta necessario effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge.

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

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

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

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

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

Conclusioni

L'espletamento del mandato conferito al sottoscritto C.T.U. ha consentito di determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento e costituenti i lotti di vendita, i quali sono risultati i seguenti:

LOTTO 1: € 97.460,00

LOTTO 2: € 29.415,00

LOTTO 3: € 93.160,00

LOTTO 4: € 29.615,00

LOTTO 5: € 51.060,00

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 30 pagine, e n° 13 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Pizzo, lì 18 agosto 2024.

La presente relazione viene trasmessa alle parti.

**IL C.T.U.
Ing. Carmelo Virdò**



Allegati:

- 1) **Allegato n. 1** - Comunicazione dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo, del 27 dicembre 2023, inviata alle parti e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, e relative ricevute di avvenuta consegna ai destinatari;
- 2) **Allegato n. 2** - Verbale del 09 gennaio 2024;
- 3) **Allegato n. 3** - Rilievi fotografici eseguiti in data 09 gennaio 2024 ed in data 26 giugno 2024;
- 4) **Allegato n. 4** - Visure catastali storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa catastale;
- 5) **Allegato n. 5** - Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Antonino Fazio del 10/12/1992 rep. n. 2580, raccolta n. 961;
- 6) **Allegato n. 6** - Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci del 12/03/1997 rep. n. 29021 raccolta n. 12591;

- 7) **Allegato n. 7** - “Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica” presentata al SUE del Comune di Nicotera in data 27/12/2023 ed acquisita con protocollo n. 582595/2023 del 27/12/2023;
- 8) **Allegato n. 8** - “Certificato di Destinazione Urbanistica” del 18/01/2024, certificato n. 115/2023 del Registro, Pratica Sue n. 1562, rilasciato dal Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Nicotera;
- 9) **Allegato n. 9** -“Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” presentata al SUE del Comune di Nicotera in data 14/01/2024 ed acquisita con protocollo n. 23447/2024 del 14/01/2024;
- 10) **Allegato n. 10** - Ispezioni Ipotecarie, le Note di Iscrizione e le Note di Trascrizione;
- 11) **Allegato n. 11** - Concessione Edilizia n. 58 del 20/11/2000 prot. n. 2599, per il Permesso di Costruire n. 11 del 03/05/2005 prot. U.T.C. n. 271 prot. n. 1314, per gli elaborati progettuali e per gli atti trasmessi al C.T.U. dal SUE del Comune di Nicotera in seguito alla “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia”;
- 12) **Allegato n. 12** – Elenco delle Trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 13) **Allegato n. 13** – Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 14) **Allegato n. 14** – Bozza della Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio e attestazioni di trasmissione alle parti.