

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Giudice: Dott. Mario Miele

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

\*\*\*

Procedura Esecutiva n. 66/2021 R.G.E.

[REDACTED]

– Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia –

Perito

Ing. Alessandro Nunnari

## **INDICE**

1. Premessa pag. 3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza pag. 9
3. Risposta ai quesiti contenuti nel mandato pag. 11
4. Allegati pag. 34

## 1. PREMESSA

Con Ordinanza datata 18 ottobre 2022 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Mario Miele, nominava il sottoscritto ing. Alessandro Nunnari, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Reggio Calabria con il n. A 2987 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, perito nell'Esecuzione Immobiliare 66/2021 R.G.E., promossa [REDACTED]  
[REDACTED]. A seguito della notifica ricevuta tramite PEC, prestavo in cancelleria il giuramento di rito ed avviai le ricerche documentali e gli accertamenti tecnici per rispondere al seguente quesito:

*“Provveda l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria:*

- 1. 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 dei beni al debitore; 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 debitore, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile; ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;*

- 2. Ad identificare i beni 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 bene, previo necessario accesso;*
- 4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,*

*l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

**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 ed urbanistica del bene, 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 n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l’immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni*

*profilo tecnico – amministrativo. Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed all’art. 46 del D.L.vo 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 dell’immobile, 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 ed 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, ecc.).*
- 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 sull'immobile, quantificandone il valore;*
- 16. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.*

*Alleghi inoltre alla relazione:*

- *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;*
- *documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- *l'elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- *la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*
- *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;*
- *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 Winword versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, ai creditori 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 procedente 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'amministrazione 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, prima dell'udienza fissata”.*

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo aver esaminato il fascicolo d'ufficio, depositato telematicamente nella cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, ho compiuto delle indagini presso:

- il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia;
- l'Agenzia delle Entrate ed il settore del Catasto di Vibo Valentia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Briatico;
- lo studio del Notaio dott. Domenico Scordamaglia di Vibo Valentia.

Ho quindi provveduto a verificare la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. e, una volta accertatane la completezza, con le risultanze che saranno approfondite nel seguito della perizia, ho fatto copia di tutti i documenti necessari alla redazione dell'elaborato.

In particolare, ho estratto la mappa catastale (*allegato 4*), la visura catastale (poi aggiornata dal sottoscritto – *allegato 5*), la planimetria catastale, oggetto di aggiornamento – effettuato dal sottoscritto – e di sostituzione con l'elaborato planimetrico (*allegato 6*), le visure ipotecarie (*allegato 7*), la nota di trascrizione del pignoramento (*allegato 8*) ed il titolo di provenienza del bene al debitore (*allegato 9*).

Insieme alla Custode del bene, avv. Maria Rosaria Potenza, ho effettuato un sopralluogo in data 7 novembre 2022 alle ore 10:00 dopo aver comunicato, unitamente alla stessa, la data e l'ora dell'accesso alle parti con congruo anticipo (*allegato 1*).

Tuttavia, il sopralluogo è stato limitato all'esterno dell'immobile pignorato poiché lo stesso è risultato oggetto di sequestro da parte della Procura della Repubblica di Vibo Valentia. Di conseguenza, in tale occasione la Custode non ha potuto immettersi nel possesso del bene ed il sottoscritto non ha potuto procedere con i rilievi interni.

A seguito di istanza inoltrata dalla Custode al Giudice Penale, in data 9 febbraio 2023, i sottoscritti sono stati autorizzati ad accedere all'immobile sequestrato.

Pertanto, previa comunicazione alle parti (*allegato 1*) è stata fissata la prosecuzione delle operazioni peritali, per giorno 14 febbraio 2023 alle ore 10:00.

In occasione dell'accesso ho compiuto una ricognizione dei luoghi, eseguendo il rilievo fotografico ed un rilievo metrico del bene (*allegato 2*), chiedendo altresì ai presenti informazioni utili per la prosecuzione delle operazioni peritali.

Terminati gli accessi ho condotto delle ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Briatico, richiedendo copia dei titoli edilizi (*allegato 10*). Ho quindi effettuato delle ricerche di mercato presso gli operatori di settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell’Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, consulenti specializzati nel settore, siti di vendite immobiliari e aste giudiziarie), giungendo al più probabile valore del bene.

### **3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

1 – “*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 dei beni al debitore...*”

La documentazione richiesta dall’art. 567 c.p.c. si compone dell’estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento o, in alternativa a questi, di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dal controllo effettuato sul fascicolo si è accertata la presenza della certificazione notarile sostitutiva, redatta dal dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (ME), datata 3 febbraio 2022 e completa sia a livello ipotecario che catastale.

Si precisa che nella relazione è stata erroneamente indicata come via dell’immobile il Corso Regina Elena, quando in realtà il bene pignorato è sito su Corso Regina Margherita.

Agli atti non era presente la copia del titolo di provenienza del bene al debitore. Per tale motivo è stata acquisita dal sottoscritto ed allegata alla perizia (*allegato 9*).

“...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)”.

Tutti i documenti catastali ed ipotecari del bene, nello specifico visura catastale, estratto di mappa, planimetria catastale e visure ipotecarie, sono stati acquisiti il 27 ottobre 2022 ed aggiornati prima dell'invio della bozza di perizia alle parti. Infine, un ulteriore controllo è stato effettuato prima del deposito dell'elaborato finale.

*“...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”.*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato al seguente soggetto:

- [REDACTED] L,  
pieno proprietario per la quota di 1/1.

Lo stesso è divenuto proprietario del bene con atto di compravendita del 14/06/2018 repertorio n. 125.040 a rogito del Notaio Scordamaglia Domenico di Vibo Valentia, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 18/06/2018 ai numeri 3290 R.G. e 2779 R.P. Il bene è stato ceduto dal sig. [REDACTED]  
[REDACTED]

In base alle ricerche condotte nei 20 anni precedenti alla trascrizione del pignoramento si può quindi attestare che il debitore è proprietario del bene pignorato per la quota di 1/1.

*“...Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all’indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell’immobile; ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno”;*

Le parti sono state informate dei sopralluoghi presso il bene tramite pec e tramite raccomandata, le cui ricevute si allegano (*allegato 1*). Il primo sopralluogo è avvenuto in data 7 novembre 2022 alle ore 10:00 alla presenza del sottoscritto Perito, del Custode Giudiziario avv. Maria Rosaria Potenza, dell’esecutato sig. [REDACTED] del Legale dei creditori [REDACTED] L’accesso non è stato possibile poiché il bene risulta oggetto di sequestro penale (*allegato 2*).

Il secondo sopralluogo è avvenuto a seguito dell’autorizzazione del Giudice Penale (del procedimento 343/2020 R.G.N.), in data 14 febbraio 2023 alle ore 10:00, alla presenza dei medesimi partecipanti, con il debitore che ha consentito l’accesso all’immobile pignorato. In occasione del sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico ed il rilievo fotografico dell’immobile (*allegato 2*).

2 – *“Ad identificare i beni 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”;*

## ***1.1 IDENTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO***

Oggetto di pignoramento è:

- 1) *la piena proprietà di un appartamento indipendente di civile abitazione, non facente parte di un condominio, composto dei piani terra, primo e sottotetto non abitabile*, sito nel Comune di Briatico al Corso Regina Margherita n. 27, di recente oggetto di lavori di ristrutturazione (demolizione e ricostruzione) – questi sospesi dal Tribunale di Vibo Valentia con “divieto di prosecuzione dell’opera” e sequestro dall’autorità penale nel procedimento giudiziario 343/2020 R.G.N. in corso – completo nelle sue strutture e quasi ultimato nelle facciate esterne, ma completamente rustico negli interni, composto da due ambienti al piano terra (uno grande ed uno piccolo), da tre ambienti al primo piano, oltre disimpegno e due balconi, dal vano scala che collega il piano terra con il primo e da un sottotetto attualmente non accessibile. L’appartamento ha accesso da Corso Regina Margherita e presenta una superficie lorda di 52 mq al piano terra e 53 mq al piano primo, per totali 105 mq lordi, oltre balconi di superficie 1,5 mq.

## ***1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE***

Il bene è censito nel N.C.E.U. del Comune di Briatico con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	3*
Particella	326*
Sub	5*
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria	F/4 – Unità in corso di definizione
Classe	/
Consistenza	/
Rendita	/

ALTRÉ INFORMAZIONI	
Indirizzo	Corso Regina Margherita, 27
Intestato a	[REDACTED]
Luogo di nascita	[REDACTED]
Data di nascita	[REDACTED]
Codice fiscale	[REDACTED]
Diritto reale	[REDACTED]

\* graffato con foglio 3 particella 327 sub 3

### 1.3 CONFINI

- ad ovest: via Gravazio
- a nord: Corso Regina Margherita
- [REDACTED] ad est: particella 329 (proprietà [REDACTED])
- [REDACTED] a sud: particella 985 ([REDACTED])

### 1.4 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento del 14 dicembre 2021 numero di repertorio 1551, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 10 gennaio 2022 – Registro Generale n. 67, Registro Particolare n. 61, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 1.5 QUOTA DI BENE PIGNORATA

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene di cui sopra per la quota di 1/1.

## 1.6 ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del 14 giugno 2018 repertorio n. 125.040 a rogito del Notaio Scordamaglia Domenico di Vibo Valentia, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 18 giugno 2018 – Registro Generale n. 3290, Registro Particolare n. 2779. Il bene è stato ceduto al debitore dal sig. [REDACTED]  
[REDACTED]

Non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

### **3 – “A fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso”**

Il bene è un appartamento con accesso indipendente, limitrofo ad alcuni fabbricati in muratura, ubicato in zona centrale e residenziale di Briatico, precisamente su Corso Regina Margherita di cui al civico 27, a poche centinaia di metri dal Palazzo Municipale.

L'appartamento si compone dei piani terra e primo, oltre ad un sottotetto attualmente non accessibile, e presenta un unico ingresso al piano terra da Corso Regina Margherita. E' il risultato di un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in muratura.

La nuova struttura portante dell'immobile è in cemento armato, i solai interpiano sono in laterocemento, le facciate esterne sono prevalentemente rifinite e tinteggiate (ad esclusione di quella laterale) e la copertura è a due falde inclinate (*foto 1, 2 e 3*).

Presenta una superficie lorda di 105,0 mq (52,0 mq al piano terra e 53,0 mq al piano primo), una superficie calpestabile di 79,0 mq (39,0 mq al piano terra e 40,0 mq al piano primo), un vano scala di superficie 5,5 mq (compresa in quella lorda) e due balconi che prospettano su Corso Margherita, uguali in dimensioni e di superficie totale pari a 1,5 mq.

Gli interni sono al rustico, sia al piano terra che al piano primo, mentre il locale sottotetto, non abitabile per via della modesta altezza, è attualmente inaccessibile (*foto 13*).

Il bene ha una altezza interna netta di circa 2,90 m in entrambi i piani. Essendo però privo di finiture, l'altezza, alla fine dei lavori, si dovrebbe ridurre a circa 2,70 m netti.

Al piano terra si compone di due locali:

- un primo ambiente, che in progetto ha destinazione di cucina/pranzo (*foto 4 e 5*);
- un secondo piccolo ambiente, in progetto avente destinazione di wc (*foto 6*).

Al piano primo sono presenti i seguenti locali:

- un primo ambiente, che in progetto ha destinazione di camera da letto (*foto 8*);
- un secondo ambiente, in progetto avente destinazione studio (*foto 11*);
- un terzo piccolo ambiente, in progetto avente destinazione wc (*foto 12*);
- un'area disimpegno (*foto 9*);
- due balconi aggettanti su Corso Regina Margherita (*foto 1 e 2*).

Con una scala interna sono collegati i due piani abitabili del bene (*foto 4, 7 e 10*).

I dati metrici del piano terra sono i seguenti:

<i>Tipologia dato</i>	<i>mq</i>
<i>Superficie lorda</i>	52,0
<i>Superficie netta</i>	39,0

I dati metrici del piano primo sono i seguenti:

<i>Tipologia dato</i>	<i>mq</i>
<i>Superficie lorda</i>	53,0
<i>Superficie netta</i>	40,0
<i>Superficie balconi</i>	1,5
<i>Superficie vano scala</i>	5,5

L'immobile essendo allo stato rustico non è attualmente dotato di impianti tecnici, anche se, come si nota dalla documentazione fotografica, risultano già realizzate le tubature e le predisposizioni. Nel progetto di ricostruzione erano previsti i seguenti impianti:

elettrico, idrico – sanitario, fognario, illuminazione e riscaldamento. Non sono presenti pavimenti o finiture e le pareti interne sono solo intonacate.

La porta di ingresso è blindata, mentre le finestre e gli infissi dei balconi sono in PVC e doppio vetro. Gli infissi sono dotati di soglie di pietra naturale. Sempre in pietra naturale sono i pavimenti dei due balconi al piano primo. Non sono presenti porte interne.

4 – “*A riferire sullo stato di possesso dell’immobile, 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 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*”;

Sulla base delle ricerche condotte presso l’Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia si può affermare che non vi sono contratti registrati (*allegato 11*). Il bene risulta allo stato rustico per divieto di prosecuzione dell’opera disposta dal Tribunale di Vibo Valentia, per cui non sussistono le condizioni igienico – sanitarie tali da poter consentire l’abitabilità.

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”;*

Dalle indagini svolte e dai controlli eseguiti sull'immobile non emerge la presenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere cancellati, né vincoli o particolari limitazioni imposte dalle normative di settore.

Tuttavia, come anticipato nelle risposte ai precedenti quesiti, l'immobile è oggetto di sequestro penale nella procedura 343/2020 R.G.N. della Procura della Repubblica di Vibo Valentia per denuncia di abusivismo edilizio e per falsa rappresentazione grafica negli elaborati del progetto di demolizione e ricostruzione, nonché di divieto di prosecuzione dell'opera nel procedimento cautelare R.G. 814/2020 e nel successivo reclamo iscritto al

[REDACTED] Tribunale di Vibo Valentia.

Di tale condizione si terrà conto nella valutazione economica del bene.

Gli aspetti urbanistici saranno invece approfonditi nella risposta al settimo quesito.

- 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”;*

La formalità accertata, da cancellare a cura della procedura, è il pignoramento che ha originato il presente procedimento, i cui estremi ed i cui costi di cancellazione vengono di seguito riportati.

#### 1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento del 14 dicembre 2021 numero di repertorio 1551, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 10 gennaio 2022 – Registro Generale n. 67, Registro Particolare n. 61, a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### COSTO DI CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 di cui:

- € 200,00 per imposta ipotecaria;
- € 35,00 per tassa ipotecaria;
- € 59,00 per imposta di bollo.

Ricapitolando si avrà:

- costo di cancellazione pignoramento = **€ 294,00**

7 – “*A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, 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 n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.*

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

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza di 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”;*

#### REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATO DI AGIBILITA'

L'immobile pignorato è stato realizzato in forza della demolizione e ricostruzione di un vecchio fabbricato in muratura costruito prima del 1° settembre 1967 e poi oggetto di lavori di cui alla SCIA datata 8 maggio 2018 prot. 2.880.

La demolizione e ricostruzione è avvenuta in base al seguente titolo edilizio:

- permesso di costruire n. 3 del 10 gennaio 2019 rilasciato dal Comune di Briatico.

Per il bene sono stati rilasciati anche i seguenti attestati sismici:

- attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione di inizio attività del 2 gennaio 2019 prot. 604 del Servizio Tecnico Regionale di Vibo Valentia;
- autorizzazione sismica per variante riduttiva del 16 dicembre 2019 prot. 432.631 – istanza 27.592/2019 del Servizio Tecnico Regionale di Vibo Valentia.

Per il bene non risulta presente il certificato di agibilità.

#### CONFRONTO TRA LO STATO DI FATTO ED I PROGETTI APPROVATI

Dal confronto tra il progetto autorizzato dal Comune di Briatico e lo stato dei luoghi si evince una piccola riduzione di volumi e di superfici realizzata con i lavori.

Tale variazione, a parere del sottoscritto, andava comunicata al Comune di Briatico con una variante in corso d'opera (tramite SCIA).

Inoltre, a seguito del rilascio del permesso di costruire, è stato aperto un procedimento penale per danni arrecati alle limitrofe costruzioni in muratura ed abusivismo edilizio.

In particolare, stando agli atti processuali, il permesso di costruire sarebbe viziato dalla falsa rappresentazione dello stato di fatto presente nel progetto di demo-ricostruzione, nel quale si era attestata la presenza di giunti tecnici tra il fabbricato da demolire e quelli vicini.

Secondo l'accusa non erano presenti tali giunti e, di conseguenza, la demolizione del vecchio fabbricato sarebbe stata effettuata provocando danni strutturali alle murature di confine, alle quali l'immobile del debitore era agganciato.

Al momento di redazione della perizia l'immobile è oggetto di sequestro penale nella procedura 343/2020 R.G.N. della Procura della Repubblica di Vibo Valentia nonché di divieto di prosecuzione dell'opera nel procedimento cautelare R.G. 814/2020 e nel successivo reclamo iscritto al R.G. 1147/2020 del Tribunale di Vibo Valentia e, a parere del sottoscritto, sarebbe opportuno attendere la fine del processo per conoscere le determinazioni del Giudice penale sulle questioni edilizie ed urbanistiche.

Ad ogni buon fine, per come riferito dal Responsabile del Settore, si fa presente che agli atti del Comune di Briatico è presente una attestazione dell'ufficio tecnico di assenza di difformità urbanistiche sul fabbricato (comunicazione del 2 aprile 2020 prot. 1624 che il sottoscritto non ha potuto riprodurre in copia poiché tra gli atti sottoposti a sequestro), nonché due richieste di revoca e annullamento del permesso di costruire rilasciato:

[REDACTED] richiesta del 19 maggio 2021 prot. 3175 presentata dalla sig.ra [REDACTED]

■ richiesta del 24 maggio 2021 prot. 3257 presentata dall'avv. ■

Nell'ipotesi di annullamento comunale del permesso di costruire e/o di accertamento dell'abusivismo edilizio nel procedimento penale 343/2020 R.G.N., la eventuale sanabilità del fabbricato sarà condizionata alle prescrizioni delle P.A. competenti, per cui, allo stato non è possibile fare una esatta quantificazione dei lavori da realizzare e delle pratiche amministrative da presentare.

Tuttavia si terrà conto di tali aspetti nella determinazione del valore del bene.

Non sono presenti fabbricati rurali da dichiarare all'agenzia delle Entrate.

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*”;

L'immobile è attualmente in corso di ricostruzione, privo di finiture e di impianti e non suscettibile di redditività e quindi di necessità della presenza della planimetria catastale.

Per tali motivi è stata presentata dal sottoscritto una rettifica catastale, con il cambio della destinazione (da abitazione ad unità in corso di definizione, priva di rendita e di pianta catastale). Le ricevute si trovano in allegato alla presente (*allegato 12*).

9 – “*Ad indicare il valore commerciale dell'immobile, 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 ed 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”.*

Il bene pignorato è indivisibile e la vendita dovrà avvenire con un unico lotto. Non risultano contratti di locazione, ordinanze di assegnazione della casa coniugale o altri provvedimenti giudiziari iscritti prima della trascrizione del pignoramento, salvo il sequestro penale ed il procedimento pendente presso la Procura della Repubblica di Vibo Valentia di cui si è ampiamente parlato nei paragrafi precedenti.

La stima del bene può essere svolta con il criterio del prezzo di mercato, ossia determinando il più probabile valore che esso avrebbe in una trattativa di vendita nel libero mercato, previa la valutazione delle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Le caratteristiche estrinseche sono relative al contesto esterno all'immobile, tra cui:

- la fascia urbana di ubicazione del fabbricato;

- la salubrità dell'abitato;
- l'accessibilità e la dotazione di strutture ed infrastrutture.

Le caratteristiche intrinseche sono quelle proprie del bene, tra le quali si considerano:

- la tipologia edilizia;
- la prospicenza dell'edificio (su piazze, giardini o altri fabbricati);
- l'epoca di costruzione;
- le dotazioni comuni;
- la categoria catastale;
- il livello di piano;
- la grandezza dell'unità immobiliare;
- la razionalità della distribuzione dei vani interni;
- la dotazione di balconi e terrazzi;
- le dotazioni interne e gli impianti tecnologici presenti;
- i materiali costituenti i pavimenti, i rivestimenti e le finiture;
- la disponibilità di posti auto scoperti e di parcheggi coperti;
- l'orientamento delle facciate e la luminosità dell'immobile.

Valutate tutte queste qualità, si tiene conto della conformità alle norme edilizie ed alle disposizioni urbanistiche comunali, compresa quella sulla eventuale presenza del certificato di collaudo statico e del certificato di agibilità, nonché il grado di manutenzione del bene, con l'analisi del livello di vetustà dello stesso, e la sua qualità energetica.

Determinate le caratteristiche del bene, si effettua un confronto tra questi ed altri, simili per dimensioni, ubicazione e qualità, valutando altresì i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona in esame, i prezzi di aste immobiliari nonché quelli applicati da

agenzie immobiliari e da privati su siti specializzati. Per la misura si adotta il metro quadrato di superficie commerciale, definito dalla norma Uni 10750 e dal d.P.R. 138/1998.

A tal fine è opportuno distinguere le superfici in: 1) *superficie linda*; 2) *superficie esterna*; 3) *superficie calpestabile*; 4) *superficie commerciale*. Nello specifico:

- la *superficie linda* del bene è la somma di tutte le superfici dei locali principali, quali camere, bagni e disimpegni, racchiusi entro i muri perimetrali o di confine, incluse le superfici di questi ultimi (per i muri di confine con altri immobili si considera il 50% dello spessore delle murature);
- la *superficie delle aree esterne* è la somma delle superfici scoperte del fabbricato (balconi, terrazze, lastrici solari, giardini, posti auto, corti di pertinenza);
- la *superficie delle pertinenze* dell'immobile è la somma delle superfici dei locali accessori quali cantine, soffitte e box auto;
- la *superficie calpestabile* (detta anche superficie utile) coincide con le superfici dei singoli ambienti interni dell'immobile, e quindi è data dalla somma della superficie linda e della superficie delle pertinenze, al netto dei muri esterni ed interni;
- la *superficie commerciale* dell'immobile è infine data dalla somma della superficie linda, della superficie delle aree esterne e della superficie delle pertinenze, calcolate secondo determinati parametri e coefficienti di ragguaglio.

I coefficienti di ragguaglio tengono conto del fatto che alcune superfici hanno un valore di mercato inferiore o superiore rispetto ai vani principali di un dato immobile. Per questo:

- la superficie dei vani principali è sempre calcolata al 100%;
- la superficie dei tramezzi interni viene conteggiata al 100%;
- la superficie dei balconi viene conteggiata al 30% fino a 25 mq, mentre la quota eccedente i 25 mq viene calcolata al 10%;

- la superficie delle scale è conteggiata una sola volta nella misura della propria proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani serviti.

Il bene presenta i seguenti indici metrici:

<i>Superficie londa*</i>	99,5 mq
<i>Superficie balconi</i>	1,5 mq

\* La superficie londa è comprensiva della superficie del vano scala computata una sola volta.

Il bene è composto da superfici principali e superfici accessorie per cui, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare – tramite i coefficienti di ragguaglio sopra specificati – le superfici accessorie a quella principale.

Considerando i seguenti coefficienti:

<i>Superficie londa</i>	1,00
<i>Balconi</i>	0,30

si hanno **100,0 mq di superficie commerciale**

come da prospetto seguente.

<i>Descrizione</i>	<i>mq</i>	<i>Coeff. ragguaglio</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<i>Superficie londa</i>	99,5	1	99,5 mq
<i>Superficie balconi</i>	1,5	0,30	0,5 mq
			<b>100,0 mq</b>

Determinata la superficie commerciale si può procedere con la stima del bene, adottando il metodo sintetico – comparativo, il cui parametro di confronto è la superficie commerciale e considerando i dati dell'OMI, di aste e delle agenzie immobiliari, relative a strutture residenziali indipendenti ubicate in prossimità del bene oggetto di stima (Briatico).

Dall'analisi del mercato immobiliare sono stati desunti i seguenti valori:

<i>Tipo di settore</i>	Prezzo minimo	Prezzo massimo
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)	€ 630,00/mq	€ 950,00/mq
Aste immobiliari	€ 1.200,00/mq	€ 1.200,00/mq
Agenzie immobiliari e pubblicazioni web	€ 433,00/mq	€ 1.450,00/mq

I valori dell'OMI sono relativi alla zona centrale B2 del Comune di Briatico, e riferiti alle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate del I semestre 2022 per abitazioni economiche e abitazioni civili. Le aste immobiliari si riferiscono ai prezzi indicati dagli esperti per immobili nelle aree residenziali di Briatico, mentre le agenzie ed i siti internet specializzati nel settore (immobiliare.it, caasa.it, globocase.it) si riferiscono ad immobili che fanno parte del mercato della zona centrale comunale.



*Immagine 1 – Valori OMI riferiti alla zona in esame.*

Tra le aste immobiliari è stato reperito un solo immobile nelle vicinanze di quello oggetto di pignoramento, il cui prezzo è il seguente:

<i>N. immobile</i>	<i>I</i>
<i>Prezzo (€/mq)</i>	1.200,00

La ricerca presso le agenzie ha restituito 8 immobili su Corso Margherita e aree vicine:

<i>N. immobile</i>	1	2	3	4	5	6	7	8
<i>Prezzo (€/mq)</i>	<b>1.450,00</b>	<b>794,00</b>	<b>820,00</b>	900,00	<b>600,00</b>	<b>690,00</b>	<b>667,00</b>	<b>433,00</b>

In grassetto sono riportati gli immobili in vendita su Corso Regina Margherita.

La media dei prezzi dei beni sopra riportati è la seguente:

- prezzo medio dell'OMI = € 777,50 al metro quadrato;
- prezzo medio delle aste = € 1.200,00 al metro quadrato;
- prezzo medio delle agenzie = € 794,50 al metro quadrato.

Sostanzialmente non c'è molta discrasia tra i dati dell'OMI e quelli delle agenzie immobiliari, se si considerano le caratteristiche esterne ed interne dei singoli beni.

Il prezzo dell'asta immobiliare sembra eccessivo rispetto al mercato locale, considerato che i valori delle agenzie immobiliari, dopo le trattative, vengono solitamente decurtati di un ulteriore 15 – 20% rispetto al proposto prezzo di vendita.

Dato che i lavori di ricostruzione non sono stati completati (si può considerare come mancante circa il 20% dei lavori, tra impianti e finiture), le problematiche di tipo penale gravanti sul bene, la sua ubicazione rispetto al centro abitato ed alle zone dei servizi e le caratteristiche intrinseche, il valore unitario di mercato del bene si può assumere pari alla media dei valori OMI, decurtata discrezionalmente del 15% per tenere conto dell'eventuale annullamento del titolo edilizio, oltre al valore forfettario degli infissi (pari ad € 6.000,00), che sono stati inseriti dal debitore solo di recente e per questo non possono essere presi in considerazione ai fini di stima (*Cass. Civ., sez. VI, 14 giugno 2016, n. 12242*).

Il valore medio OMI decurtato del 15% sarà pari a:

**€ 777,50 \* 0,85 = € 660,88 al metro quadrato di superficie commerciale.**

Il prezzo di mercato dell'immobile (comprensivo di infissi) sarà pari a:

€/mq 660,88 \* mq 100,0 = € 66.088,00

Mentre il valore dell'immobile decurtato del valore degli infissi sarà pari a:

€ 66.088,00 - € 6.000,00 = € 60.088,00

che si può arrotondare ad **€ 60.000,00**

#### ***EVENTUALE DIVISIONE DEL BENE IN SINGOLI LOTTI***

Il bene, come già scritto, non risulta frazionabile e per questo la vendita avverrà per unico lotto, del quale il debitore detiene la piena proprietà per la quota di 1/1.

#### ***LOTTO UNICO***

Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, composto da piano terra, piano primo e sottotetto non abitabile, con accesso indipendente e non facente parte di un condominio, sito nel Comune di Briatico in Corso Regina Margherita n. 27, censito in catasto al f. 3 part. 326 sub 5 graffato con f. 3 part. 327 sub 3.

**Prezzo € 60.000,00**

11 – “*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*”.

Sul bene gravano le sole tasse locali sulla casa e sui rifiuti. Non gravano spese ordinarie o straordinarie insolute, costi di gestione o costi condominiali.

L'eventuale acquirente, una volta definito il processo penale pendente presso la Procura della Repubblica di Vibo Valentia, potrebbe andare incontro alle spese di rimessione in pristino e della rettifica amministrativa del bene acquistato.

Tali spese, non essendo definito il giudizio, non possono essere computabili, ma di esse si è tenuto conto con la riduzione del 15% del prezzo medio OMI, pari ad € 11.750,00.

12 – “*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*”.

### ***LOTTO UNICO – FORMALITA’ DA CANCELLARE***

#### ***1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE***

Pignoramento del 14 dicembre 2021 numero di repertorio 1551, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 10 gennaio 2022 – Registro Generale n. 67, Registro Particolare n. 61, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Alla data di deposito della perizia non gravano altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

13 – “Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all’aggiudicatario”;

Si riportano di seguito i dati necessari per effettuare la voltura.

Comune	Briatico (VV)
Catasto	<i>Nuovo Catasto Edilizio Urbano</i>
Foglio (1)	3
Particella (1)	326
Sub (1)	5
Foglio (2)	3
Particella (2)	327
Sub (2)	3
Intestato a	[REDACTED]
Codice fiscale	[REDACTED]
Quota di proprietà	<i>Proprietà per 1/1</i>

14 – “Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, ecc.)”;

Il bene non è interessato dalla presenza di materiali o sostanze pericolose quali amianto o rifiuti inerti, pertanto non deve essere effettuato alcuno smaltimento.

15 – “Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d’uso del bene”.

Data la conformazione del bene è opportuno mantenere la destinazione residenziale.

16 – “*Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore*”.

Per il bene in esame non risultano erogati contributi di alcun tipo.

17 – “*Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita*”.

Ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita null'altro vi è da aggiungere.

---

Con quanto sopra il Perito Stimatore, ringraziando la S.V. per la fiducia concessa, ritiene di aver esaurito il proprio compito e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Vibo Valentia, lì 13 marzo 2023

Il Perito  
Ing. Alessandro Nunnari

#### **4. ALLEGATI**

Si allegano alla relazione:

Osservazioni delle parti e risposta

- 1) comunicazioni alle parti per gli accessi al bene con ricevute di consegna
- 2) verbali di accesso
- 3) immagine satellitare
- 4) estratto di mappa catastale
- 5) visura catastale
- 6) elaborato planimetrico
- 7) visure ipotecarie
- 8) nota di trascrizione del pignoramento
- 9) titolo di provenienza del bene al debitore
- 10) titoli edilizi
- 11) risposta negativa dell'Agenzia delle Entrate sulla presenza di contratti
- 12) ricevute di rettifica catastale
- 13) fotografie interne ed esterne del bene con indicazione degli ambienti
- 14) descrizione sintetica dell'immobile con identificazione catastale
- 15) elenco formalità gravanti
- 16) ricevute di invio della bozza e della perizia definitiva alle parti

Vibo Valentia, lì 13 marzo 2023

Il Perito

Ing. Alessandro Nunnari

**ALLEGATO 1 – COMUNICAZIONE ALLE PARTI PER I  
SOPRALLUOGHI CON RICEVUTE DI CONSEGNA**

## **ALLEGATO 2 – VERBALI DI ACCESSO**

### **ALLEGATO 3 – IMMAGINE SATELLITARE**



*Lotto unico: piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, indipendente e non facente parte di un condominio, composto dei piani terra, primo e sottotetto non abitabile, sito nel Comune di Briatico al Corso Regina Margherita n. 27, censito nel N.C.E.U. del Comune medesimo al foglio 3 particella 326 sub 5 graffato con foglio 3 particella 327 sub 3 (immagine tratta da Google Heart).*

## **ALLEGATO 4 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**

## **ALLEGATO 5 – VISURA CATASTALE**

## **ALLEGATO 6 – ELABORATO PLANIMETRICO**

## **ALLEGATO 7 – VISURE IPOTECARIE**

**ALLEGATO 8 – NOTA DI TRASCRIZIONE  
DEL PIGNORAMENTO**

## **ALLEGATO 9 – TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

## **ALLEGATO 10 – TITOLI EDILIZI**

## **ALLEGATO 11 – RISPOSTA AGENZIA ENTRATE**

**ALLEGATO 12 – RICEVUTE RETTIFICA CATASTALE**

## **ALLEGATO 13 – FOTOGRAFIE ESTERNE ED INTERNE**





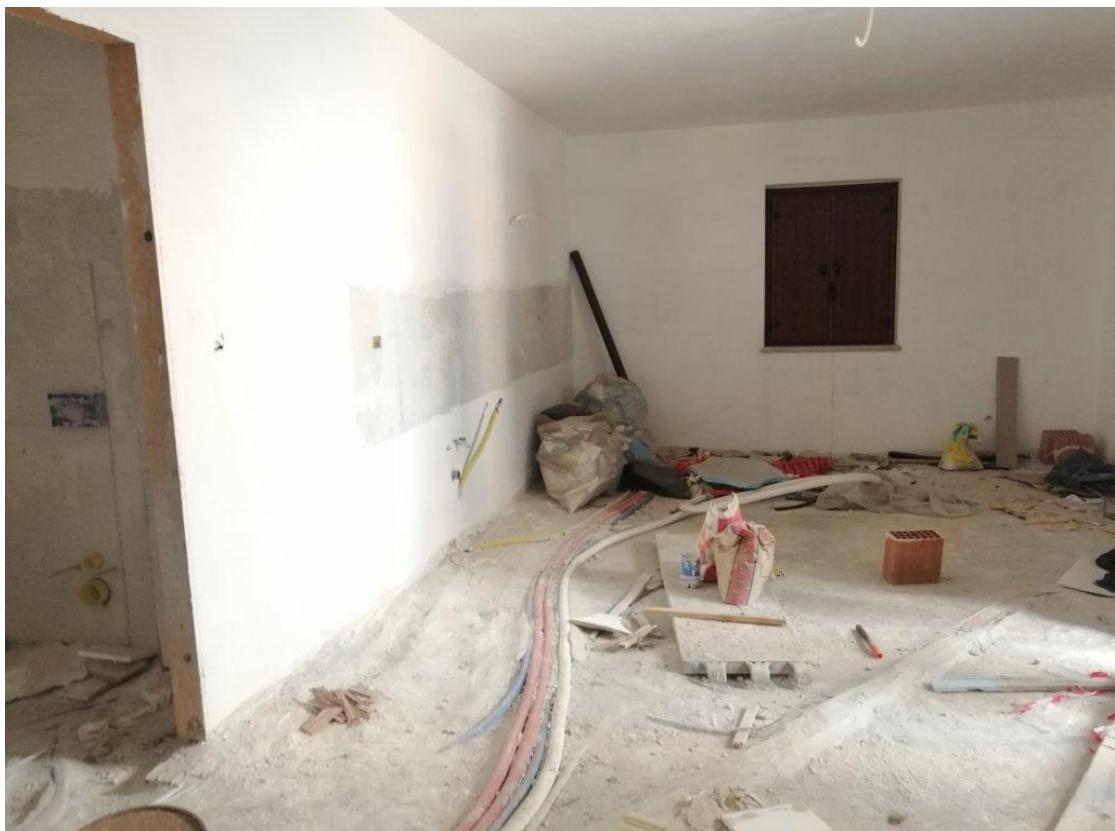
*Foto 1 e 2 – Vista del fabbricato dal Corso Regina Margherita.*



*Foto 3 – Vista del fabbricato dalla via Gravazio.*



*Foto 4 – Primo ambiente al piano terra e vano scala.*



*Foto 5 – Primo ambiente al piano terra.*



*Foto 6 – Secondo ambiente al piano terra.*



*Foto 7 – Scala di collegamento tra piano terra e piano primo.*



*Foto 8 – Primo ambiente al piano primo.*



*Foto 9 – Zona disimpegno al piano primo.*



*Foto 10 – Vano scala visto dal piano primo.*



*Foto 11 – Secondo ambiente al piano primo.*



*Foto 12 – Terzo piccolo ambiente al piano primo.*



*Foto 13 – Locale sottotetto attualmente inaccessibile.*

# **ALLEGATO 14 – DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE**

## ***1.1 IDENTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO***

Oggetto di pignoramento è:

- 1) *la piena proprietà di un appartamento indipendente di civile abitazione, non facente parte di un condominio, composto dei piani terra, primo e sottotetto non abitabile*, sito nel Comune di Briatico al Corso Regina Margherita n. 27, di recente oggetto di lavori di ristrutturazione (demolizione e ricostruzione) – sospesi dal Tribunale di Vibo Valentia con “divieto di prosecuzione dell’opera” e sequestro dall’autorità penale nel procedimento giudiziario 343/2020 R.G.N. in corso – completo nelle sue strutture e quasi ultimato nelle facciate esterne, ma completamente rustico negli interni, composto da due ambienti al piano terra (uno grande ed uno piccolo), da tre ambienti al primo piano, oltre disimpegno e due balconi, dal vano scala che collega il piano terra con il primo e da un sottotetto attualmente non accessibile. L’appartamento ha accesso da Corso Regina Margherita e presenta una superficie lorda di 52 mq al piano terra e 53 mq al piano primo, per totali 105 mq lordi, oltre balconi di superficie 1,5 mq.

## ***1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE***

Il bene è censito nel N.C.E.U. del Comune di Briatico con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	3*
Particella	326*
Sub	5*
DATI DI CLASSAMENTO	

Categoria	F/4 – Unità in corso di definizione
Classe	/
Consistenza	/
Rendita	/
<b>ALTRE INFORMAZIONI</b>	
Indirizzo	Corso Regina Margherita, 27
Intestato a	[REDACTED]
Luogo di nascita	[REDACTED]
Data di nascita	[REDACTED]
Codice fiscale	[REDACTED]
Diritto reale	Proprietà per 1/1

\* graffato con foglio 3 particella 327 sub 3

### 1.3 CONFINI

- ad ovest: via Gravazio
- a nord: Corso Regina Margherita
- ad est: particella 329 ([REDACTED])
- a sud: particella 985 ([REDACTED])

### 1.4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene è un appartamento con accesso indipendente, limitrofo ad alcuni fabbricati in muratura, ubicato in zona centrale e residenziale di Briatico, precisamente su Corso Regina Margherita di cui al civico 27, a poche centinaia di metri dal Palazzo Municipale.

L'appartamento si compone dei piani terra e primo, oltre ad un sottotetto attualmente non accessibile, e presenta un unico ingresso al piano terra da Corso Regina Margherita. E' il risultato di un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in muratura.

La nuova struttura portante dell'immobile è in cemento armato, i solai interpiano sono in laterocemento, le facciate esterne sono prevalentemente rifinite e tinteggiate (ad esclusione di quella laterale) e la copertura è a due falde inclinate (*foto 1, 2 e 3*).

Presenta una superficie linda di 105,0 mq (52,0 mq al piano terra e 53,0 mq al piano primo), una superficie calpestabile di 79,0 mq (39,0 mq al piano terra e 40,0 mq al piano primo), un vano scala di superficie 5,5 mq (compresa in quella linda) e due balconi che prospettano su Corso Margherita, uguali in dimensioni e di superficie totale pari a 1,5 mq.

Gli interni sono al rustico, sia al piano terra che al piano primo, mentre il locale sottotetto, non abitabile per via della modesta altezza, è attualmente inaccessibile (*foto 13*).

Il bene ha una altezza interna netta di circa 2,90 m in entrambi i piani. Essendo però privo di finiture, l'altezza, alla fine dei lavori, si dovrebbe ridurre a circa 2,70 m netti.

Al piano terra si compone di due locali:

- un primo ambiente, che in progetto ha destinazione di cucina/pranzo (*foto 4 e 5*);
- un secondo piccolo ambiente, che in progetto ha destinazione di wc (*foto 6*).

Al piano primo sono presenti i seguenti locali:

- un primo ambiente, che in progetto ha destinazione di camera da letto (*foto 8*);
- un secondo ambiente, in progetto avente destinazione studio (*foto 11*);
- un terzo piccolo ambiente, in progetto avente destinazione bagno (*foto 12*);
- un'area disimpegno (*foto 9*);
- due balconi aggettanti su Corso Regina Margherita (*foto 1 e 2*).

Con una scala interna sono collegati i due piani abitabili del bene (*foto 4, 7 e 10*).

I dati metrici del piano terra sono i seguenti:

<i>Tipologia dato</i>	<i>mq</i>
<i>Superficie linda</i>	52,0

<i>Superficie netta</i>	39,0
-------------------------	------

I dati metrici del piano primo sono i seguenti:

<i>Tipologia dato</i>	<i>mq</i>
<i>Superficie linda</i>	53,0
<i>Superficie netta</i>	40,0
<i>Superficie balconi</i>	1,5
<i>Superficie vano scala</i>	5,5

L'immobile essendo allo stato rustico non è attualmente dotato di impianti tecnici, anche se, come si nota dalla documentazione fotografica, risultano già realizzate le tubature e le condotte. Nel progetto di ricostruzione erano previsti i seguenti impianti: elettrico, idrico – sanitario, fognario, illuminazione e riscaldamento. Non sono presenti pavimenti o finiture di alcun genere e le pareti interne sono solo intonacate.

La porta di ingresso è blindata, mentre le finestre e gli infissi dei balconi sono in PVC e doppio vetro. Gli infissi sono dotati di soglie di pietra naturale. Sempre in pietra naturale sono i pavimenti dei due balconi al piano primo. Non sono presenti porte interne.

## **ALLEGATO 15 – ELENCO FORMALITA’ GRAVANTI**

1) Pignoramento del 14 dicembre 2021 numero di repertorio 1551, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 10 gennaio 2022 – Registro Generale n. 67, Registro Particolare n. 61, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**ALLEGATO 16 – RICEVUTE DI INVIO DELLA BOZZA  
E DELLA PERIZIA DEFINITIVA ALLE PARTI**