



Arch. Saverio Franco  
Via Giovanni Spadolini, 14  
89900 – Vibo Valentia (VV)  
Tel. 338 90 78 121  
Email: [arkentia@gmail.com](mailto:arkentia@gmail.com); [saveriofranco@archiworldpec.it](mailto:saveriofranco@archiworldpec.it)



## **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 51/2024

Giudice: **Dott.ssa GIULIA OREFICE**



## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Proc. Es. n. 51/2024

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

Contro



Firmato digitalmente da  
**SAVERIO FRANCO**

CN = SAVERIO FRANCO  
T = ARCHITETTO  
SerialNumber =  
TINIT-FRNSVR68A01F537B  
C = IT



Il C.T.U.  
**Arch. Saverio Franco**



Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 – 89900 Vibo Valentia  
Tribunale di Vibo Valentia – Procedura Esecutiva n. 51/2024

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA/BF

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**CONSENZA TECNICA D'UFFICIO**

Proc. Esecuzioni Immobiliari n. 51/2024

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

Contro

**PREMESSA**

Il sottoscritto **Arch. Saverio Franco**, iscritto all'Ordine degli Architetti, della Provincia di Vibo Valentia con il n. 269, con studio professionale in Vibo Valentia alla Via Giovanni Spadolini n. 14, è stato nominato C. T. U., con ordinanza del 25 Giugno 2025, dall'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Giulia Orefice nella procedura esecutiva n. 51/2024 tra **AMCO-ASSET MAMGEMENT COMPANY SPA** contro **., con** verbale di giuramento del 30 Giugno 2025, per adempiere all'incarico professionale affidatomi rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *Avvertire il 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) *Identificare il/i bene/i oggetto di 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) *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
- 4) *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) *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) 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) 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 n. 47/85 e 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.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 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) 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 del bene pignorato, 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 sul bene staggito, quantificandone il valore;
- 16) Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita

#### **- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.**

La presente perizia descrittiva e di stima, riguarda gli immobili pignorati con Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 27/09/2024 numero repertorio 1127 e nota di trascrizione con registro generale n. 7708 e

registro particolare n. 6739 del 11/12/2024, da **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in NAPOLI (NA) alla Via Santa Brigida n. 39 codice fiscale 05828330638, contr

nato a Vibo Valentia (VV) il 10.03.1974,

Cod. Fisc. e residente in Stefanaconi (VV) 89843 alla Via Corrado Alvaro.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Stefanaconi (VV) alla Via Contrada Costiera SNC, e precisamente:

- 1) Piena proprietà 1/1 dell'immobile sito in Stefanaconi (VV), Via Contrada Costiera SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 5, particella 293, sub. 5, Classe A/3; classe 2; consistenza 6,5 vani; superficie catastale 147 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>; rendita €.288,70**; correlato al Catasto Terreni al foglio 8 p.la 293 ma in realtà corrisponde al N.C.T. al fg. 5 p.la 235 del Comune di Stefanaconi.

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, considerato che i beni oggetto di contenzioso ricadono nel Comune di Stefanaconi, previa comunicazione inviata all'esecutato dal Custode Giudiziario Avv. Manuela Tavano tramite Raccomandata A/R in data 02/07/2025, si fissavano le operazioni peritali per il giorno 10/07/2025 alle ore 10,30 presso i luoghi oggetto di pignoramento in contrada Costiera di Stefanaconi (VV).

Il giorno stabilito, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Manuela Tavano e al mio collaboratore di fiducia Arch. Arturo Addesso, mi sono recato sui luoghi di contesa e non rinvenendo nessuno non è stato possibile eseguire l'accesso all'immobile per dare inizio al sopralluogo. Successivamente ci siamo recati presso l'abitazione del Sig.

padre dell'esecutato, identificato con carta d'identità n. CA48808IB rilasciata dal Comune di Stefanaconi, il quale non ha potuto garantire l'accesso al bene pignorato poiché il figlio esecutato era fuori sede. Inoltre, per come precisato dal Sig. si accertava che l'appartamento pignorato attualmente è occupato dall'altro figlio che in quell'occasione risultava anch'esso fuori sede. Pertanto, contattato telefonicamente dal Custode Giudiziario il Sig.

titolare del bene pignorato, e rilevata l'assenza dell'esecutato si è convenuto differire il sopralluogo alla data del 17/07/2025 alle ore 15,30 senza ulteriori avvisi.

Il giorno 17/07/2025, per come già stabilito al precedente sopralluogo, sempre accompagnato dal Custode Giudiziario e dal mio collaboratore di fiducia, mi sono recato presso il cespote pignorato dove era presente il Sig. fratello dell'esecutato, identificato tramite carta d'identità n. CA56490LK rilasciata dal Comune di Stefanaconi, il quale ha garantito l'accesso all'immobile, consentendo l'espletamento

delle operazioni peritali per i rilevi metrici e fotografici del caso. Per le attività di rilievo sono stato assistito dal mio collaboratore di fiducia Arch. Arturo Addesso.

In merito all'immobile occupato dal Sig. sottoscritto, su richiesta del

Custode Avv. Manuela Tavano, ha redatto apposita relazione di indennità di occupazione dell'immobile per calcolare il più probabile valore di locazione. L'elaborato con il valore calcolato è stato depositato nel fascicolo telematico in data 28 luglio 2025.

Dai confronti effettuati tra la documentazione Urbanistica reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Stefanaconi e i rilevi fatti durante il sopralluogo, è emersa una diversa distribuzione planimetrica e una diversa collocazione delle bucature, quindi una differenza dei prospetti tra il progetto autorizzato dal Comune di Stefanaconi e lo stato di fatto. Anche la planimetria presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio è difforme a quanto rilevato il giorno del sopralluogo per una diversa distribuzione planimetrica.

Inoltre nella banca dati dell'Agenzia del Territorio si è riscontrato che la correlazione tra il catasto fabbricati e quello dei terreni è errata. Infatti dalla visura si evince che il fabbricato è correlato al N.C.T. al fg. 8 p.la 293 ma in realtà è al fg. 5 p.la 235.

**Per questo motivo il sottoscritto ha prodotto istanza di allineamento all'attualità presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia e ad oggi l'allineamento è già in atto presso la banca dati del N.C.E.U. del Comune di Stefanaconi.**

Nel periodo trascorso per l'espletamento del mandato, sono stati eseguiti vari accessi presso i pubblici Uffici (Agenzia del territorio di Vibo Valentia, Ufficio tecnico del Comune di Limbadi), cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità dei documenti ed elementi non presenti negli atti, ma ritenuti necessari per una corretta ed esaustiva risposta ai quesiti e per verificare la correttezza di quanto prodotto dal creditore precedente, cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità delle notizie utili per poter espletare l'incarico affidatomi.

Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma, le proprie conclusioni rispondendo ai quesiti richiesti.

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

**1) Avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;**

Come si evince dal verbale di sopralluogo allegato, l'accesso ai luoghi di controversia sono stati effettuati dal sottoscritto congiuntamente al mio collaboratore di fiducia arch. Arturo Addesso. Il controllo non ha presentato problematiche in merito, in quanto l'occupante dell'immobile Sig. si è prontamente dimostrato bendisposto ad accordare le ispezioni del caso. Pertanto si è proceduto ad eseguire i rilevi necessari per l'espletamento della pratica dell'immobile pignorato, con le dovute

misurazioni metriche e con i rilievi fotografici all'interno e all'esterno, confrontandoli successivamente con le corrispondenti planimetrie in mio possesso.

**2) Identificare il/i bene/i oggetto di 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*;**

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia è stato possibile individuare correttamente gli immobili oggetto della procedura che hanno un'identificazione catastale di seguito descritta e che coincidono con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e relativa nota di Trascrizione.

I beni oggetto di perizia della presente relazione tecnica, sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Stefanaconi e precisamente:

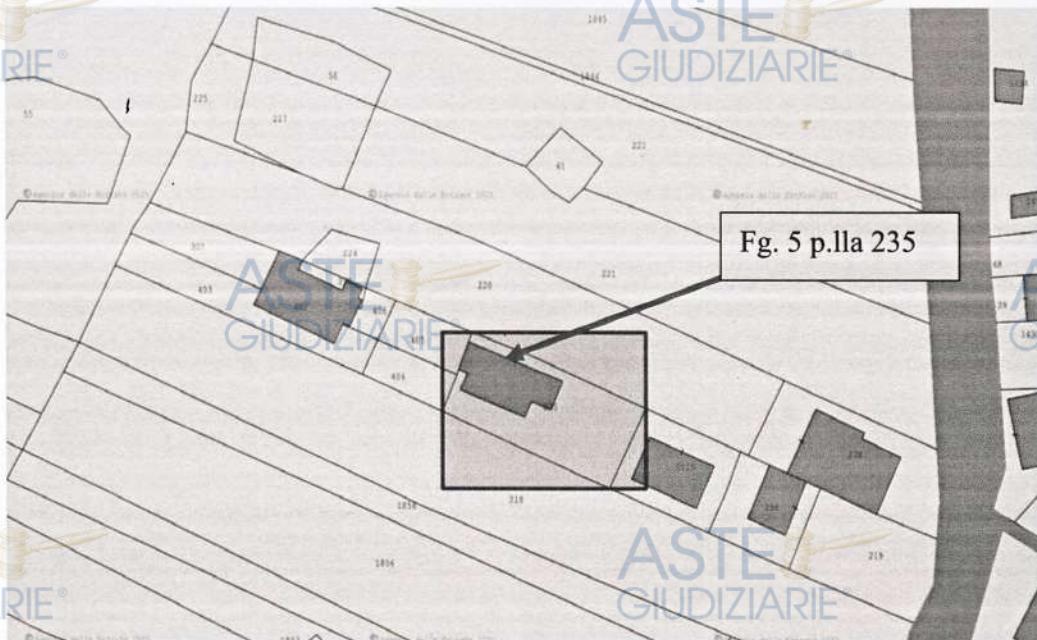
1) Piena proprietà 1/1 dell'immobile sito in Stefanaconi (VV), Via Contrada Costiera SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 5, particella 293, sub. 5, Classe A/3; classe 2; consistenza 6,5 vani; superficie catastale 147 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>; rendita €.288,70;** correlato al Catasto Terreni al foglio 5 p.la 235 del Comune di Stefanaconi.

L'immobile identificato al punto 1 confina, confrontando l'estratto di mappa, con:

- a) a Est con le p.la 1115;
- b) a Nord con la p.la n. 220;
- c) a Sud con le p.la 218;
- d) a Ovest con le p.lle n.ri 404 e 405.

**L'immobile è intestato a:**

nato a Vibo Valentia (VV) il 10.03.1974, Cod. Fisc.  
e residente in Stefanaconi (VV) 89843 alla Via Corrado Alvaro  
proprietà per 1/1.



**Catasto Terreni Comune di Stefanaconi foglio di mappa 5 p.la 235  
Corrisponde al N.C.E.U. del Comune di Stefanaconi al fg. 5 p.la 293 sub 5**

**ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 27/09/2024 numero repertorio 1127 e nota di trascrizione con registro generale n. 7708 e registro particolare n. 6739 del 11/12/2024, da **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in NAPOLI (NA) alla Via Santa Brigida n. 39 codice fiscale 05828330638, contro

nato a Vibo Valentia (VV) il 10.03.1974,

Cod. Fisc. e residente in Stefanaconi (VV) 89843 alla Via Corrado Alvaro.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Stefanaconi (VV) alla Via Contrada Costiera SNC, e precisamente:

- 1) Piena proprietà 1/1 dell'immobile sito in Stefanaconi (VV), Via Contrada Costiera SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 5, particella 293, sub. 5, Classe A/3; classe 2; consistenza 6,5 vani; superficie catastale 147 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>; rendita €.288,70; correlato al Catasto Terreni al fg. 5 p.la 235 del Comune di Stefanaconi.**

**ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA**

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità nato a Vibo Valentia (VV) il 10.03.1974, Cod. Fisc. e residente in Stefanaconi (VV) 89843 alla Via Corrado Alvaro per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

Il bene intestato al **SIG.** nato a Vibo Valentia (VV) il 10.03.1974, Cod. Fisc. e residente in Stefanaconi (VV) 89843 alla

Via Corrado Alvaro per i diritti pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile riportato al **N.C.E.U.**

al foglio 5 Particella 293 Subalterno 5, è pervenuto per atto pubblico Notarile di donazione accettata del Notaio **Maria Stella Tigani** del **19 febbraio 2007** repertorio n. **5080** e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data **22 febbraio 2007** al numero di registro generale **1055** e numero di registro particolare **831** da

ato a **Stefanaconi (VV)** in data

F.

per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** bene personale dell'immobile sito nel Comune di Stefanaconi (VV).

A , nato a **Stefanaconi (VV)** in data **28 ottobre 1944** C.F.

per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** bene personale l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto di divisione del Notaio

**omenico del 27 novembre 1990** repertorio n. **22368**

e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Catanzaro** in data **7 dicembre 1990** al numero di registro generale **21782** e numero di registro particolare **18115** da

ato a **Stefanaconi (VV)** in dat:

per diritti pari a ½ di **piena proprietà** bene personale,

ato a **Stefanaconi (VV)** in data : per i diritti pari ad ½ si **piena proprietà** bene personale dell'immobile sito nel Comune di **Stefanaconi (VV)** di cui alla procedura.

Dalle risultanze degli accertamenti dello stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio **Maria Stella Tigani** del **20 febbraio 2007** repertorio n. **5087/2435** ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di **Vibo Valentia** in data **22 febbraio 2007** al numero generale **1057** e al numero particolare **181** a favore di **Banca Nuova Società Per Azioni** con sede in **Palermo** C.F. **00058890815**, domicilio ipotecario eletto in **Palermo** Via Vaglica n. 22, per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 160.000,00, a carico di : nato a **Vibo Valentia** in data **10 marzo 1974** C.F. per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** sull'immobile riportato in N.C.E.U. al **Foglio 5 Particella 293 Subalterno 5** sito nel comune di **Stefanaconi (VV)** oggetto della procedura.
- **Ipoteca Legale a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602** atto **Equitalia Etr S.p.a. di Cosenza** del **16 aprile 2009** repertorio n. **2447/139** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data **5 maggio 2009** al numero generale **2462** e al numero particolare **456** a favore di **Equitalia Etr S.p.a.** con sede in **Cosenza** C.F. **12158250154**, domicilio ipotecario eletto in **Equitalia Etr S.p.a.** Viale Kennedy Cond. Villa Pao, per capitale di € **40.053,87** oltre ad interessi e spese per una somma

complessiva di € 80.107,74, a carico di  
data 10 marzo 1974 C.F.

nato a Vibo Valentia in  
per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà sull'immobile riportato in NCEU al **Foglio 5 Particella 293 Subalterno 5** sito  
nel comune di **Stefanaconi (VV)** oggetto della procedura.

- **Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Vibo Valentia** del 27 settembre 2024 repertorio n. 1127 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 11 dicembre 2024 al numero generale 7708 e al numero particolare 6739 a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di

lato a Vibo Valentia in data 1 J.F.

i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a **Foglio 5 Particella 293 Subalterno 5** sito nel comune di **Stefanaconi (VV)** oggetto della procedura.

### 3) *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*

Per facilitare la lettura della presente perizia e al fine di una valutazione più dettagliata, il bene pignorato sarà stimato in un unico lotto.

#### **LOTTO Unico Comune di Stefanaconi N.C.E.U. fg. 5 p.la 293 sub 5**

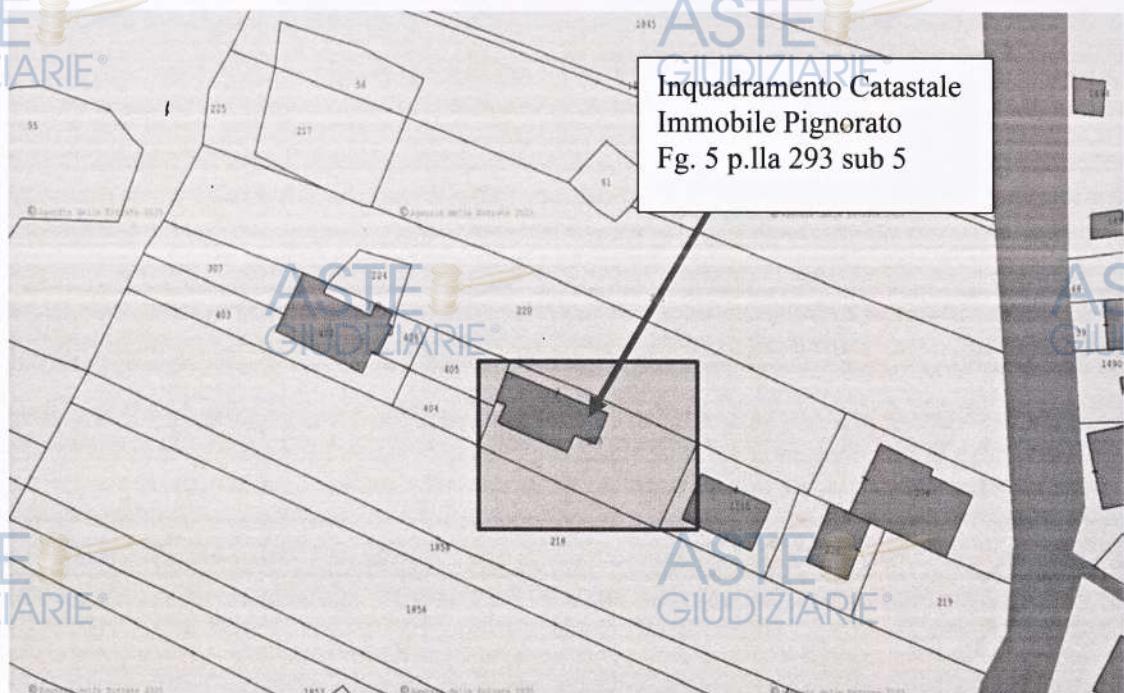
Unità immobiliare sita in Stefanaconi alla Via Costiera SNC e destinata a civile abitazione, facente parte di un fabbricato realizzato su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato con telaio in cemento armato e tamponato con muratura a cassa vuota, servita da un corpo scala con accesso dal prospetto principale. La tipologia della costruzione è del tipo in linea plurifamiliare e l'appartamento pignorato è di esclusiva proprietà del sig.

immobile è censito al N.C.E.U del Comune di Stefanaconi (VV) alla Via Contrada Costiera SNC, e precisamente:

- 1) Piena proprietà 1/1 dell'immobile sito in Stefanaconi (VV), alla Via Contrada Costiera identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 5, particella 293, sub. 5, Classe A/3; classe 2; consistenza 6,5 vani; superficie catastale 147 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>; rendita €.288,70;** correlato al Catasto Terreni al foglio 5 p.la 235 del Comune di Stefanaconi.

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità nato a Vibo Valentia (VV) il 10.03.1974, Cod. Fisc. 1 e residente in Stefanaconi (VV) 89843 alla Via Corrado Alvaro per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Inquadramento Catastale  
Immobile Pignorato  
Fg. 5 p.la 293 sub 5

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Catasto Terreni Comune di Stefanaconi foglio di mappa 5 p.la 235**  
**Corrisponde al N.C.E.U. del Comune di Stefanaconi al fg. 5 p.la 293 sub 5**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 – 89900 Vibo Valentia  
Tribunale di Vibo Valentia – Procedura Esecutiva n. 51/2007  
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA/B/

ASTE  
GIUDIZIARIE®

11 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Data presentazione: 13/10/1998 - Data: 04/07/2025 - n. T2777 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

MODULARIO  
F. rig. rend. 400

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

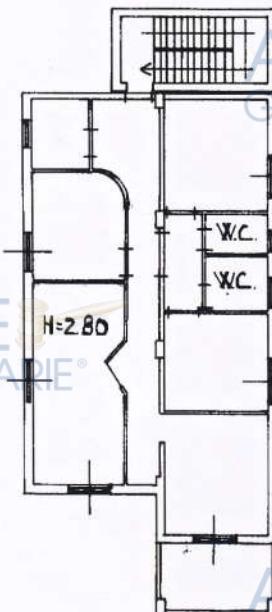
MOD. AN (CEU)

LIRE  
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di STEFANA CONI via LOCALITA COSTIERA civ.....



PIANTA PIANO SECONDO

Livello 01  
al 04/07/2025 - Comune di STEFANA CONI (945) - < Foglio 5 - Particella 293 - Subalterno 5 >

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto n. Fabbricati - Situazione al 04/07/2025 - Comune di STEFANA CONI (945) - &lt; Foglio 5 - Particella 293 - Subalterno 5 &gt;

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <b>GEOM. GIUSEPPE</b> (Titolo, cognome e nome) <b>MATILDA</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO <b>13505278</b>
Delega di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		
Ultima planimetria in atti		
Data prescrizione (foglio) Data: 04/07/2025 - Richiedente FRNSVR68A01F537B		
Totali scambiati - Formato di acquisizione: A4 (20x297) - Formato stampa: A4 (20x297)		
n. 293 sub. 5		
data	Firma	

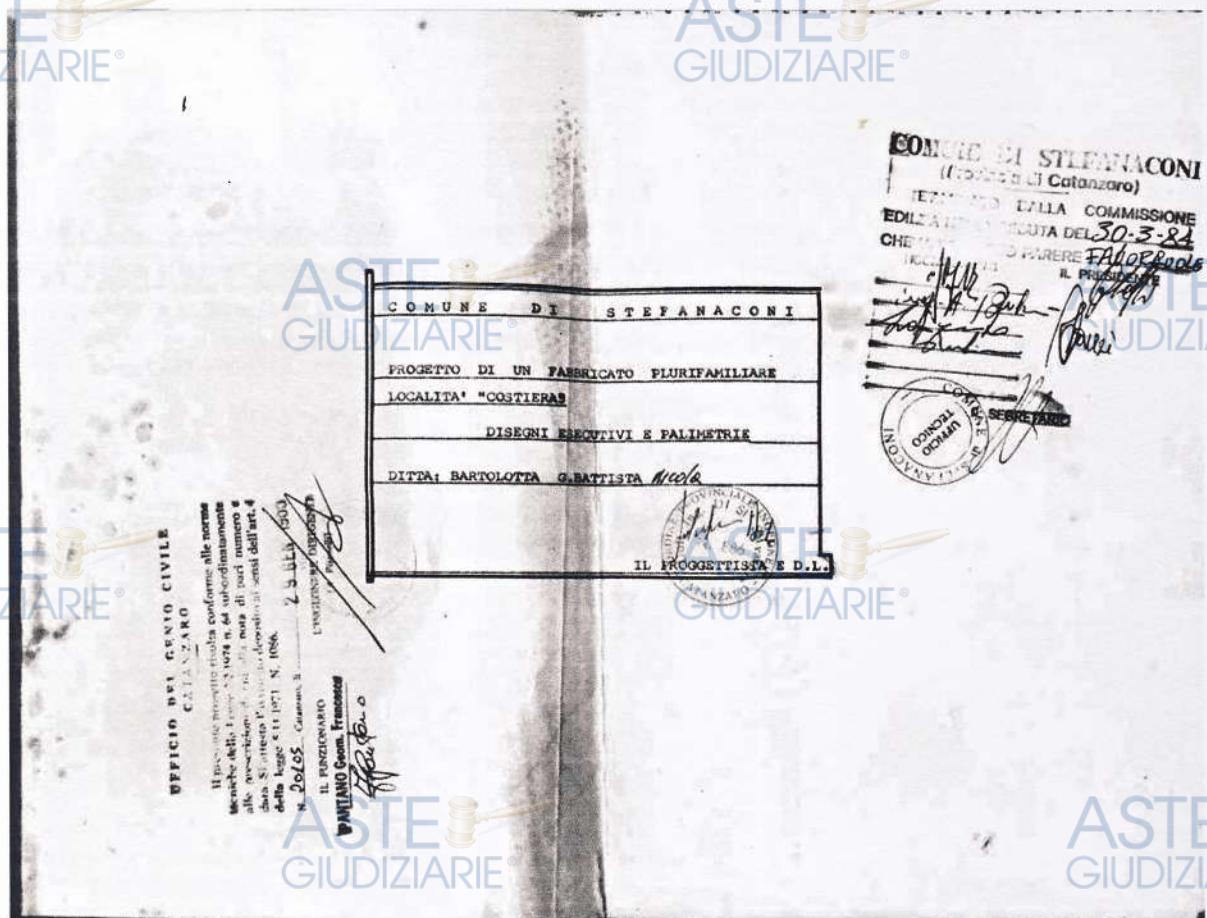


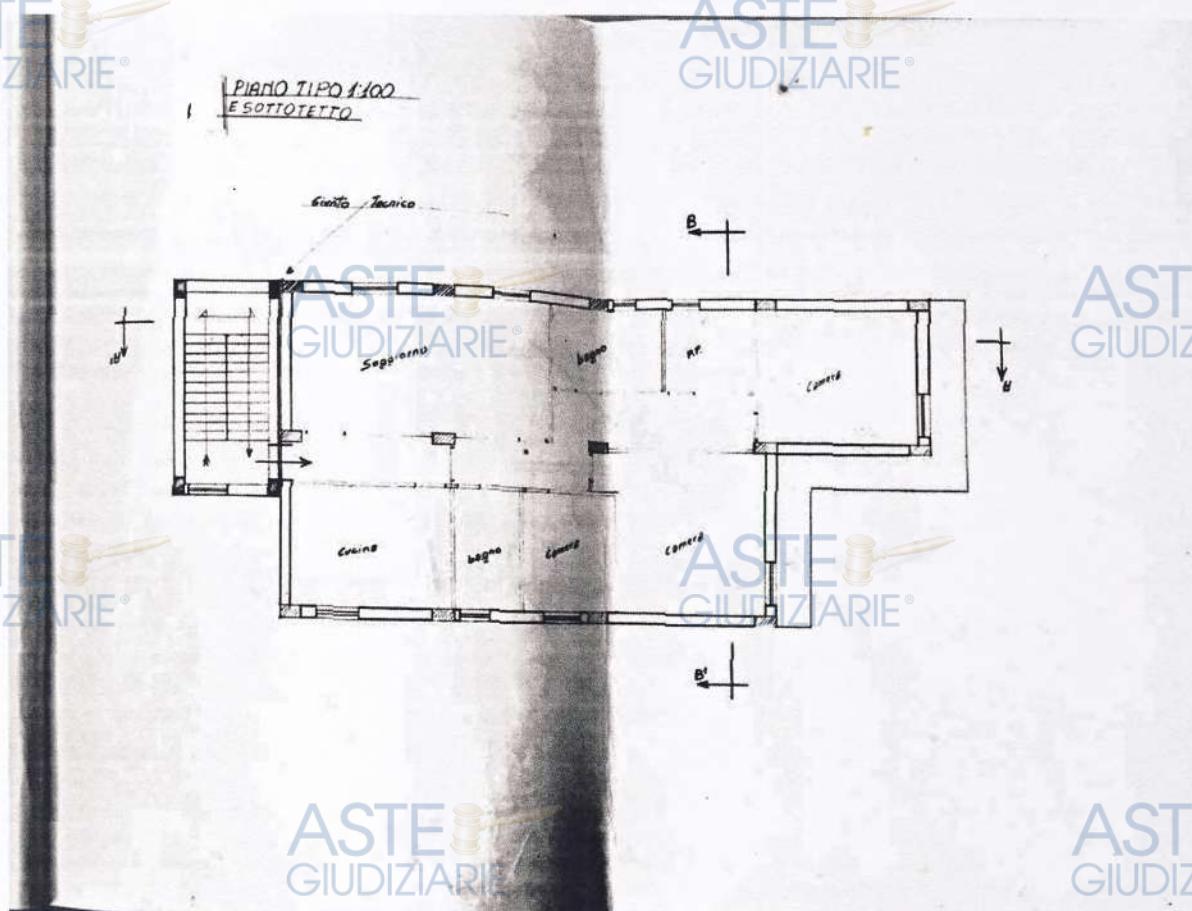
Planimetria Catastale Stefanaconi N.C.E.U. Fg. 5 p.Ila 293 sub 5

Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 - 89900 Vibo Valentia  
 Tribunale di Vibo Valentia - Procedura Esecutiva n. 51/2004  
 AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA/



12  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**Progetto autorizzato dal Comune di Stefanaconi  
Pianta Tipo Piano e sottotetto**

Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

**Dati della richiesta** Comune di STEFANACONI (Codice:1945)  
**Catasto Fabbricati** Provincia di VIBO VALENTEA  
Foglio: 5 Particella: 293 Sub.: 5

## INTESTATO

1 BARTOLOTTA Giovanni, nato a VIBO VALENTIA (VV) il 10/03/1974 BRTGN774C10F537G\* (1) Proprieta' I/I

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	293	5			A/3	2	6,5 vani		Euro 288,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	CONTRADA COSTIERA n. SNC Piano 2											
Notifica							Partita	1177	Mod. SB	-		

Mappali Terreni Correlati

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		5	293	5			A/3	2	6,5 vani	Euro 288,70 L. 559.000	VARIAZIONE del 01/04/1999 in atti dal 01/04/1999 RETTIFICA CONSISTENZA (n. 106.1/1999)			
Indirizzo	CONTRADA COSTIERA n. SNC Piano 2													
Notifica														
							Partita	1177		Mod. SB				

Mappali Terreni Correlati

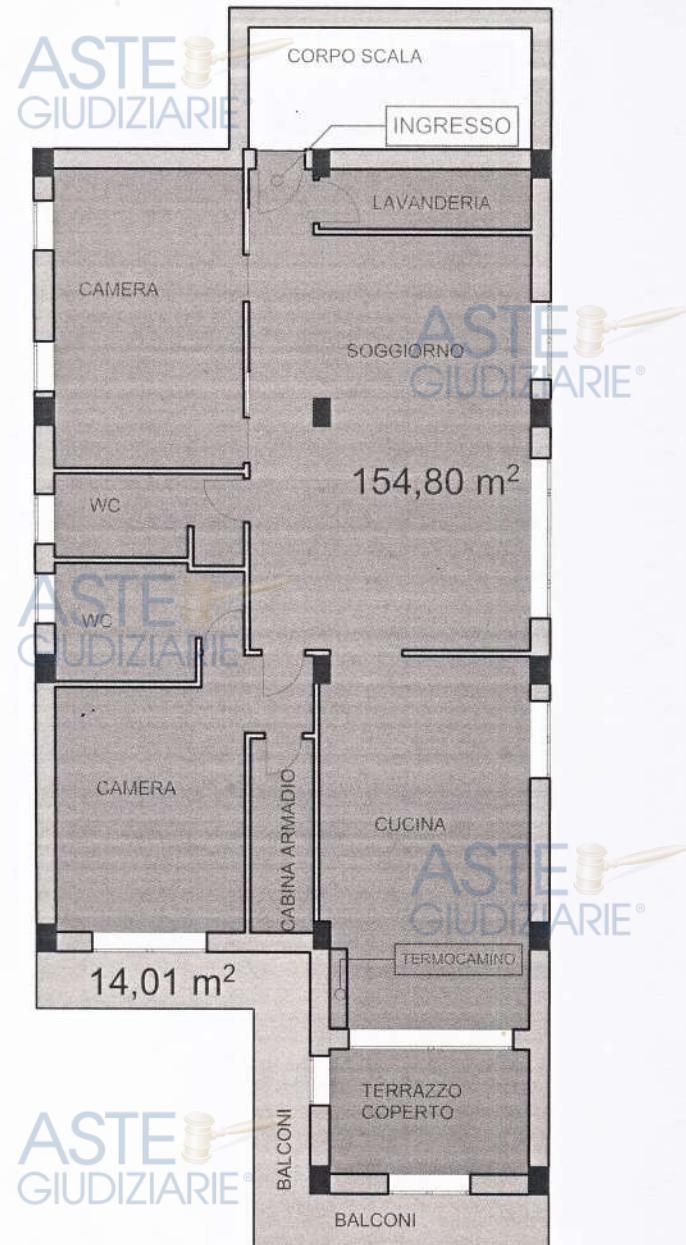
Visura Catastale Stefanaconi N.C.E.U. Fg. 5 p.lla 293 sub 5

Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 – 89900 Vibo Valentia

Tribunale di Vibo Valentia - Procedura Esecutiva n. 51/2024

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Rilievo Appartamento Fg. 5 p.la 293 sub 5**

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che l'immobile, è ubicato in zona extraurbana nel Comune di Stefanacconi alla Via Contrada Costiera SNC al piano secondo e fa parte di un fabbricato della tipologia in linea disposto su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, avenire la struttura portante con telaio in cemento armato. La tamponatura esterna è del tipo a cassa vuota in laterizi forati dello spessore di cm. 30, con le pareti verticali opache, alcuni prospetti (cfr. foto) privi di intonaco per civile abitazione come anche le scale si presentano allo stato grezzo prive di rivestimento con una ringhiera in legno. I solai intermedi sono realizzati in latero cemento. Il tetto è a falde inclinate sormontata da un manto di copertura realizzato con tegole in laterizio del tipo coppi.

Il bene staggito, oggetto della procedura, è identificato nel N.C.E.U. di Stefanacconi al fg. 5 mappale 293 subalterno 5, posto al secondo piano servito da scala interna corredata di balconi. Inoltre il fabbricato è privo di ascensore e la destinazione d'uso è per civile abitazione.

- a) L'appartamento al **sub 5**, posto al piano secondo si sviluppa su un unico piano con una superficie lorda di circa 155,00 mq.. L'immobile pignorato si compone di: ingresso, soggiorno, cucina abitabile dotata di terrazzo coperto, n. 2 camere da letto di cui quella matrimoniale corredata di cabina armadio e bagno in camera quindi n. 2 WC ed un ripostiglio-lavanderia. L'appartamento è corredata di balconi per una superficie complessiva di circa 14 mq.. Le pareti interne, orizzontali e verticali, sono rifiniti con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura decorativa ad acqua a tinte calde. L'appartamento si presenta in buone condizioni sia per le rifiniture che per i materiali. La pavimentazione nell'appartamento, sia nell'ingresso-soggiorno che nelle camere da letto è in parquet di prima scelta commerciale mentre in cucina è posato un pavimento in gres porcellanato a tinte scure, anche questo di buona qualità quindi di prima scelta commerciale. I bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, dotati di tutti gli accessori e sanitari con la rubinetteria in acciaio del tipo cromato. Gli infissi esterni sono in legno, alcuni verniciati a tinte chiare invece altri sono in legno naturale, provvisti di vetrocamera e corredata di persiane oscuranti anch'essi in legno, mentre quelli interni sono in legno tamburato liscio di buona manifattura. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, idrico (adduzione e scarico), termoidraulico alimentato con termocamino posto in cucina per il riscaldamento invernale, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è installato un Boiler elettrico. L'immobile è collegato alla rete pubblica per l'adduzione e scarico degli impianti idrici e fognanti. Complessivamente l'immobile pignorato è in buono stato di conservazione e manutenzione.

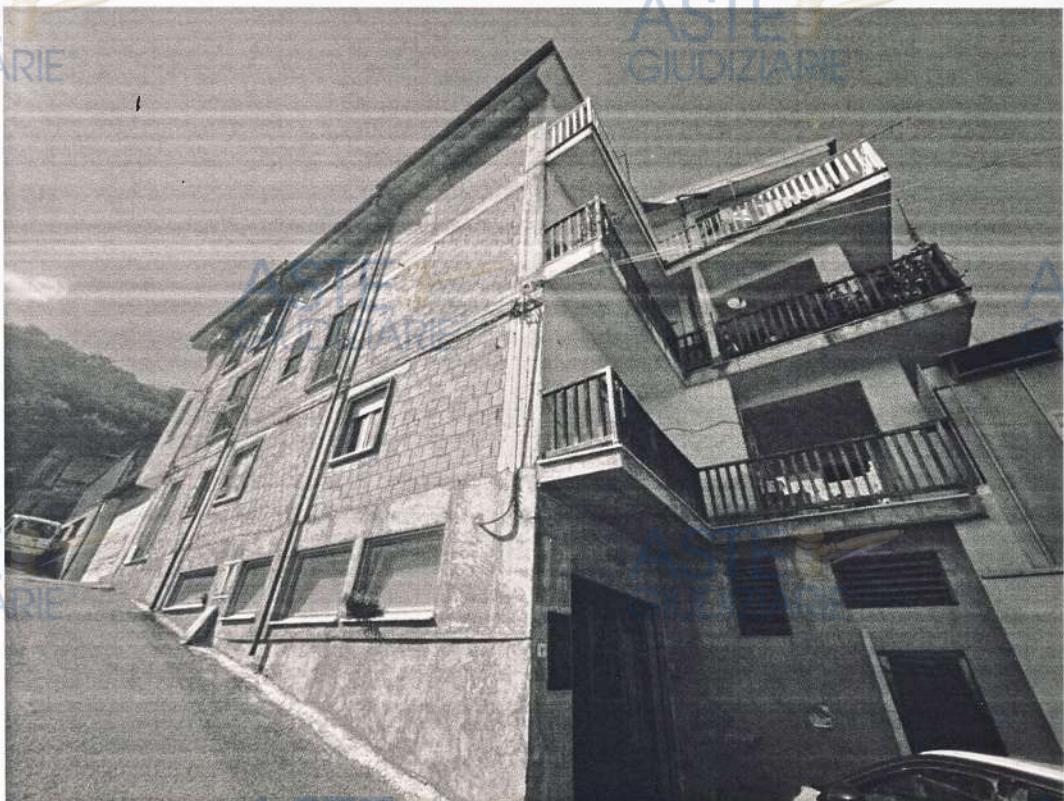
Il sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo ha riscontrato una diversa distribuzione planimetrica e differente posizionamento delle bucature rispetto al progetto approvato dal Comune di Stefanaconi quindi anche difforme a quella presente nella banca dati del Catasto.

In ogni caso, dai controlli effettuati presso gli Enti Amministrativi, le difformità rilevate risultano sanabili procedendo con la redazione di una SCIA in sanatoria da depositare presso l'ufficio tecnico del Comune di Stefanaconi sia per l'allineamento planimetrico che per la modifica dei prospetti al fine di regolarizzare tutte le difformità presenti.

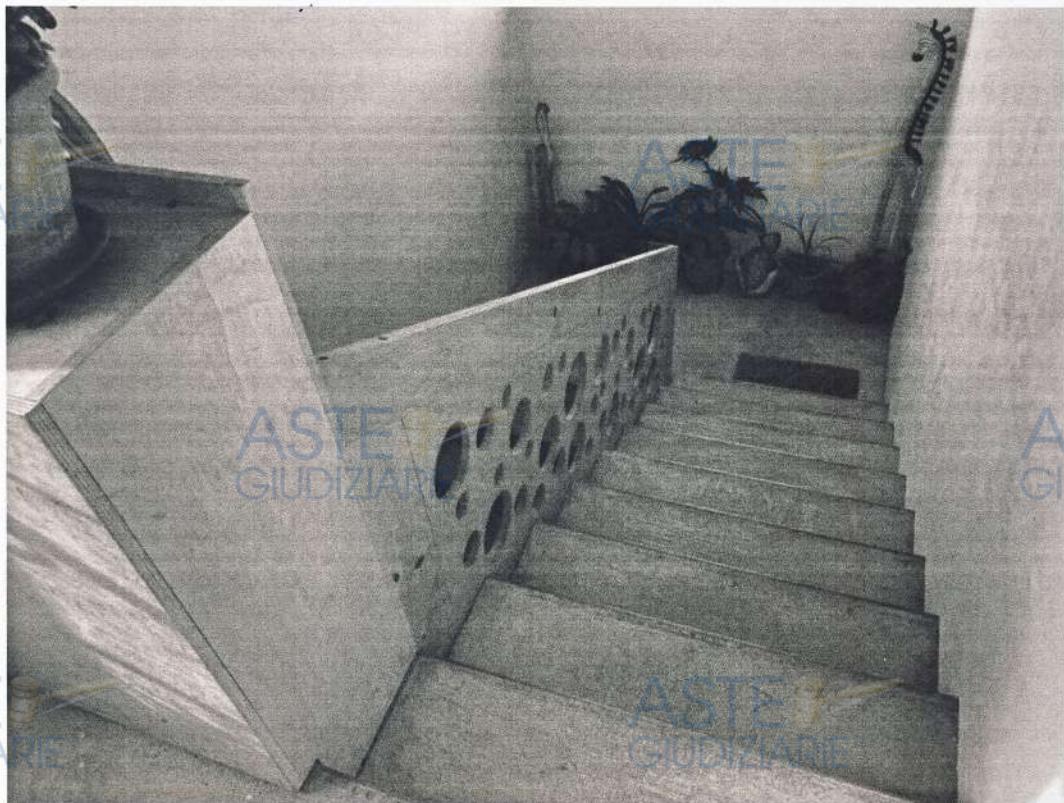
L'attività di sanatoria e le operazioni di regolarizzazione catastale possono essere compiute dall'eventuale dall'aggiudicatario dell'immobile, sottraendo le spese necessarie, al valore di stima dell'immobile.

**REPORT FOTOGRAFICO**

**Foto 1 Ingresso Fabbricato fg. 5 - p.lia 293 sub 5**



**Foto 2 Fabbricato fg. 5 - p.Ila 293 sub 5**



**Foto 3 scale interne prive di rifiniture fg. 5 - p.Ila 293 sub 5**



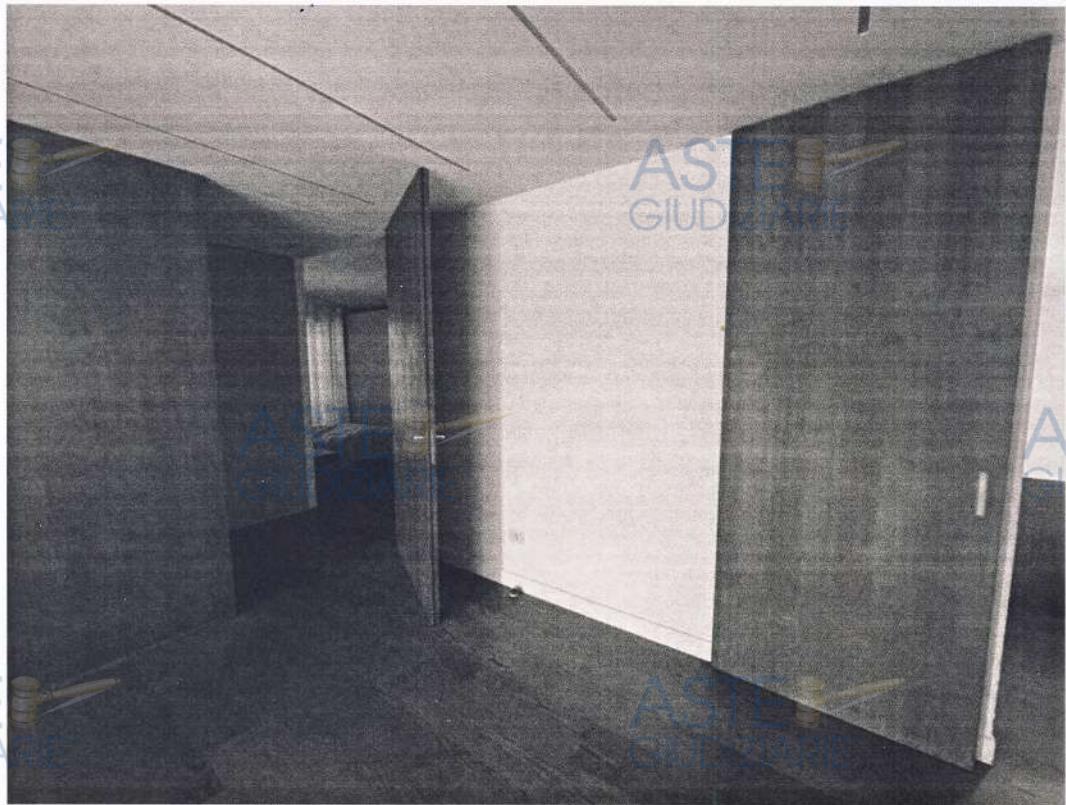
**Foto 4 ingresso- soggiorno fg. 5 - p.lia 293 sub 5**



**Foto 5 ingresso- soggiorno fg. 5 - p.lia 293 sub 5**

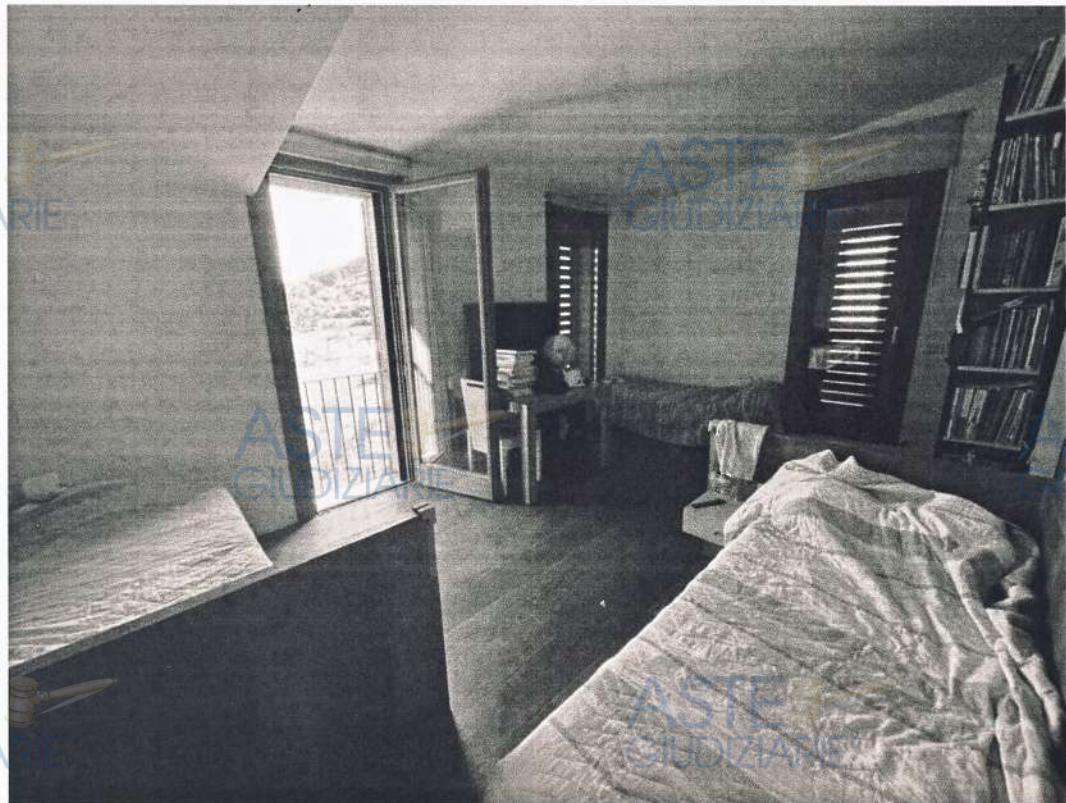


**Foto 6 cucina - fg. 5 - p.lla 293 sub 5**

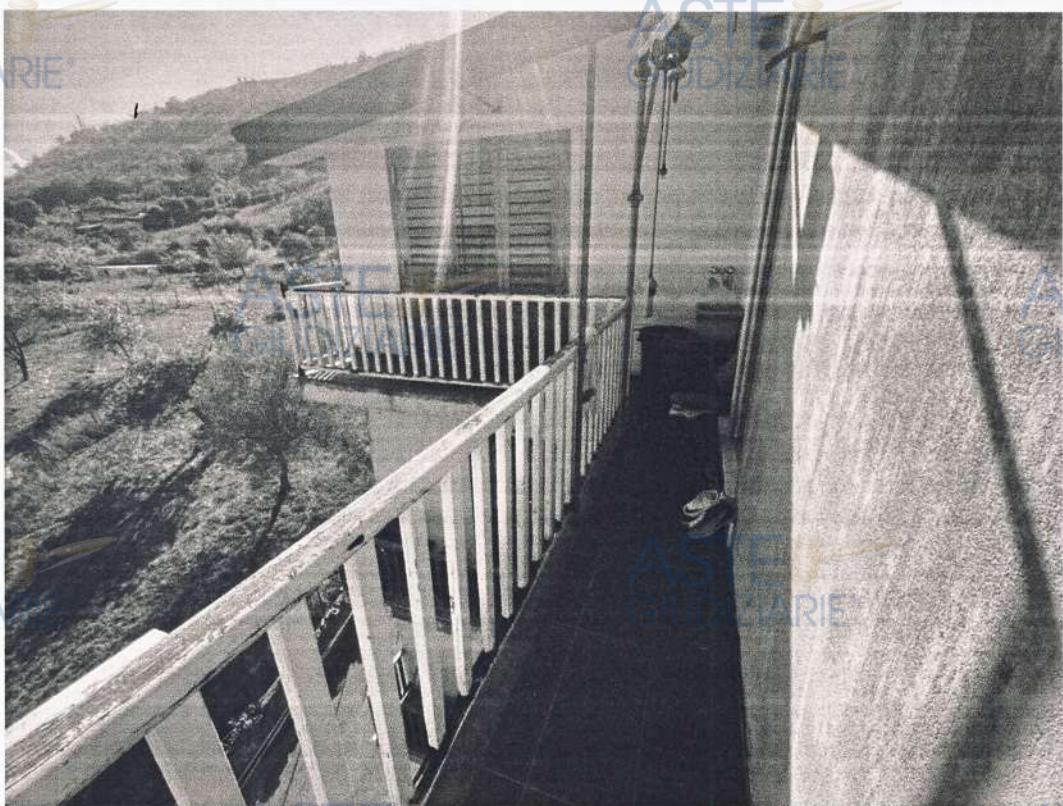


**Foto 7 disimpegno accesso camere da letto - fg. 5 - p.lla 293 sub 5**

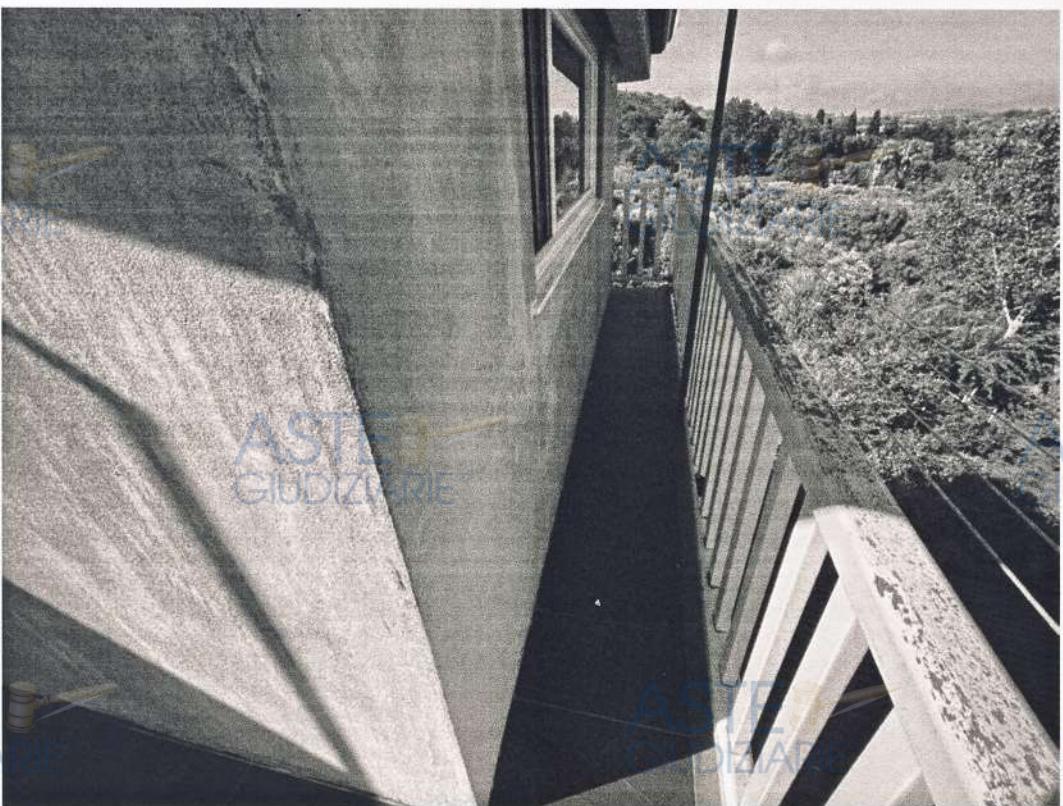
**Foto 8 camera fig. 5 - p.la 293 sub 5**



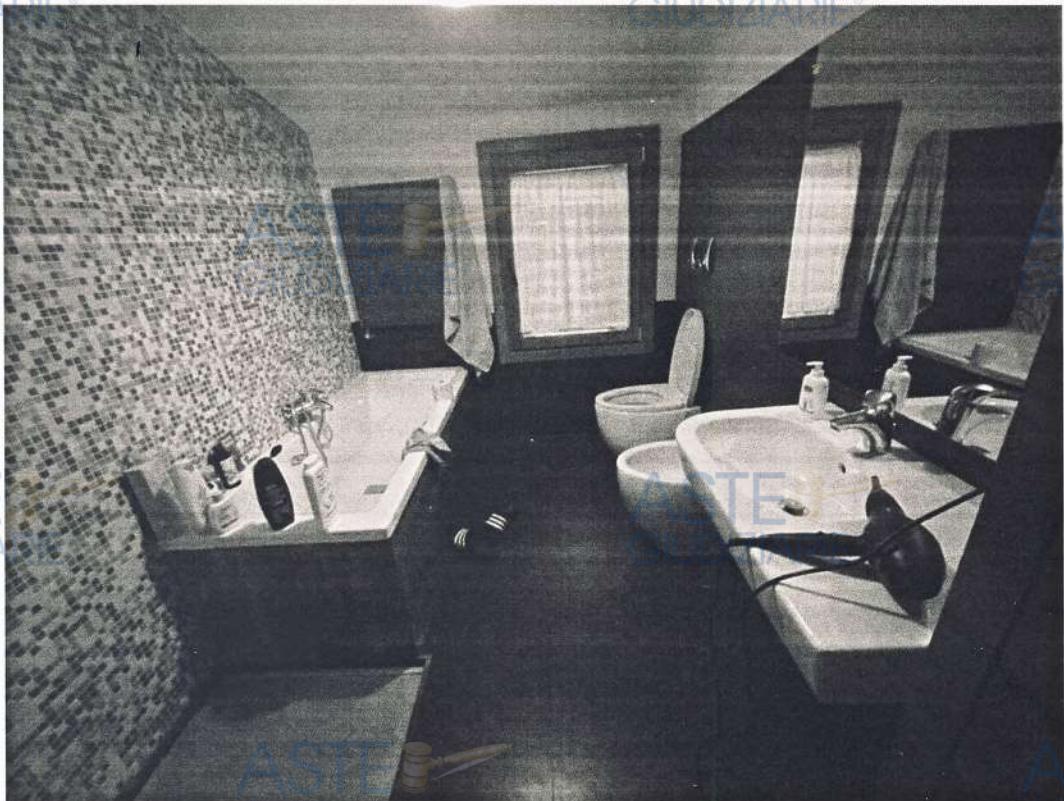
**Foto 9 camera fig. 5 - p.la 293 sub 5**



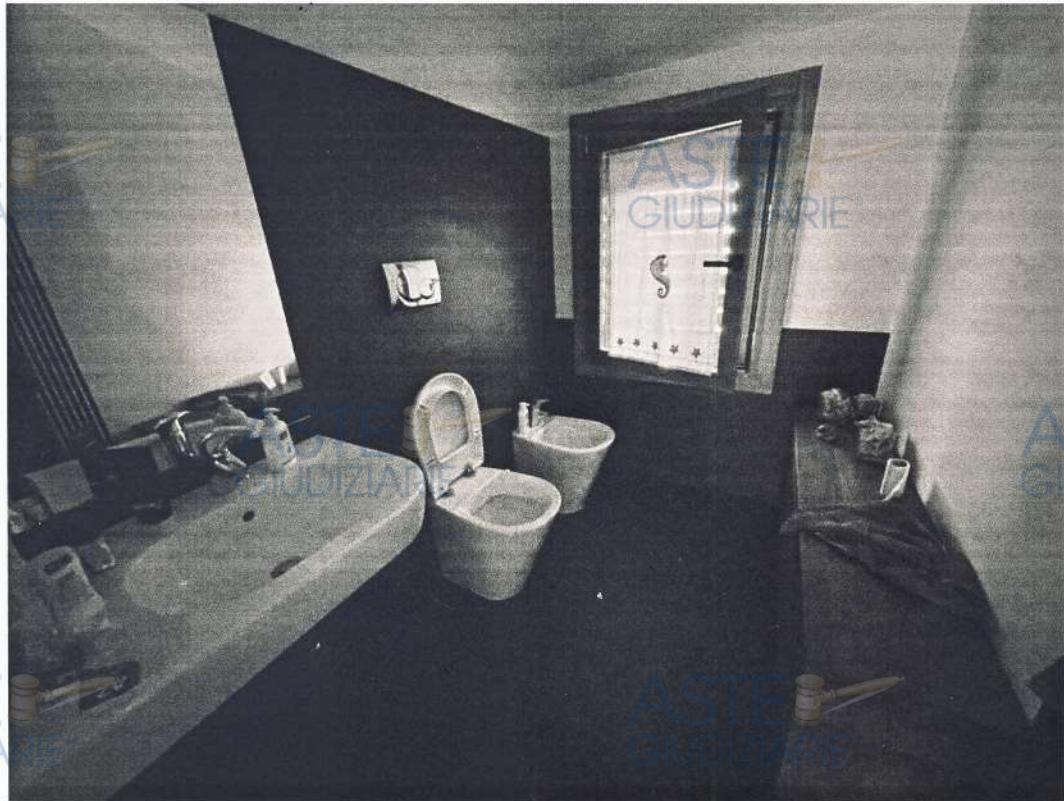
**Foto 10 balconi fg. 5 - p.Ila 293 sub 5**



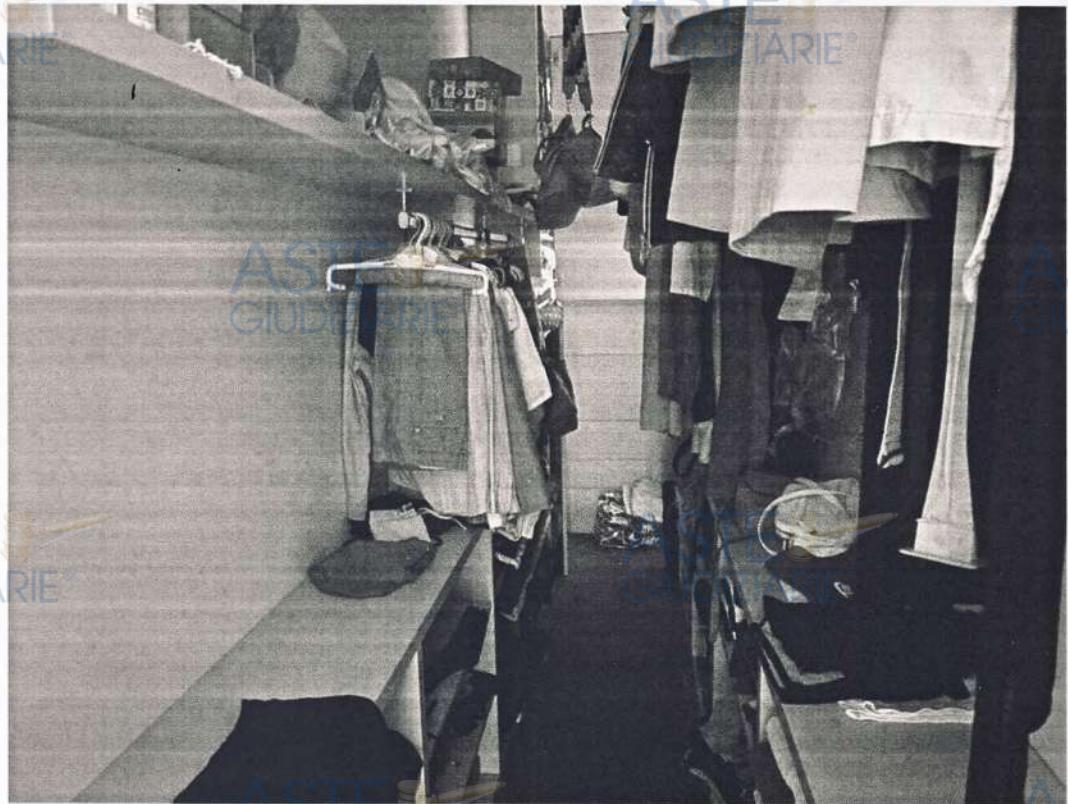
**Foto 11 balconi - fg. 5 - p.Ila 293 sub 5**



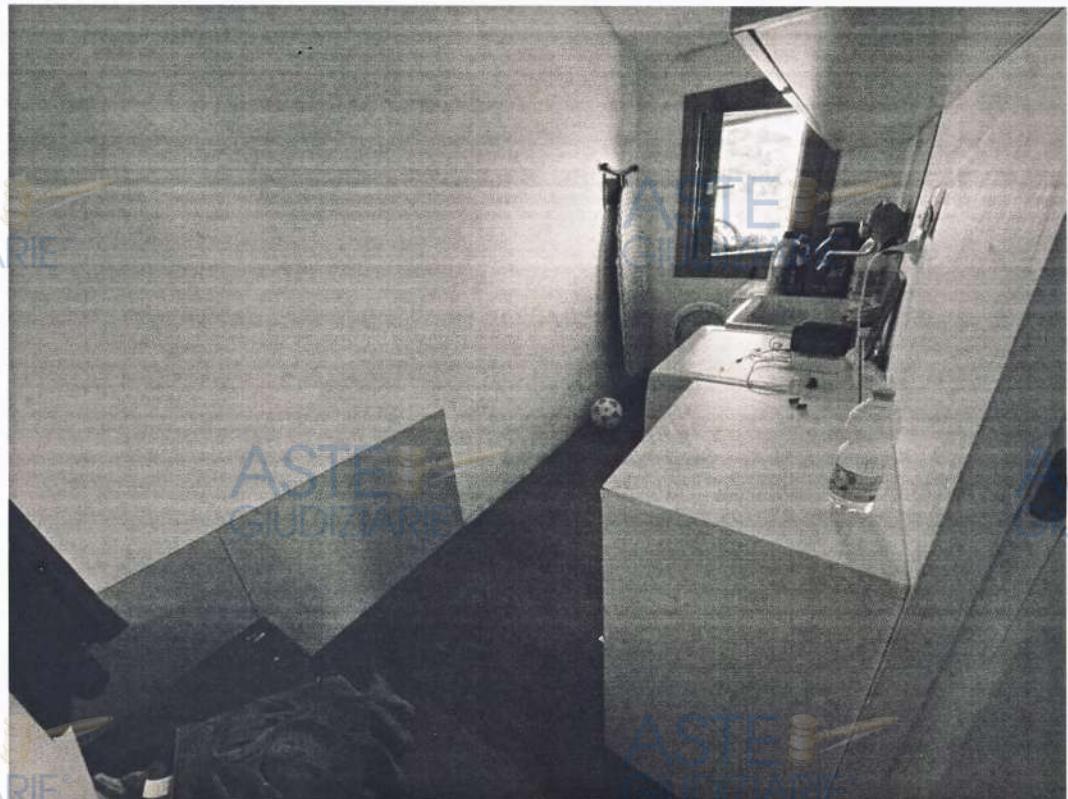
**Foto 12 bagno - fg. 5 - p.lla 293 sub 5**



**Foto 13 bagno - fg. 5 - p.lla 293 sub 5**



**Foto 14 cabina armadio- fg. 5 - p.la 293 sub 5**



**Foto 15 locale lavanderia - fg. 5 - p.la 293 sub 5**

4) Riferire sullo stato di possesso dell'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;

Alla data del sopralluogo, il bene pignorato ubicato nel Comune di Stefanacconi (VV) alla Via Contrada Costiera SNC, e precisamente:

- 1) Immobile sito in Stefanacconi (VV), Via Contrada Costiera SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 5, particella 293, sub. 5, Classe A/3; classe 2; consistenza 6,5 vani; superficie catastale 147 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>; rendita €.288,70; correlato al Catasto Terreni al foglio 5 p.la 235 del Comune di Stefanacconi di proprietà del sig. (VV) il 10.03.1974, Cod. Fisc. (VV) 89843 alla Via Corrado Alvaro per i diritti pari ad 1/1 di proprietà;

Attualmente è occupato fratello dell'esecutato, Sig. (VV) 89843 alla Via Corrado Alvaro per i diritti pari ad 1/1 di proprietà;

Alla data del sopralluogo per il bene stagiato non è stato rilevato nessun contratto di locazione. Per tale motivo il sottoscritto ha redatto una relazione d'indennità di locazione depositata nel fascicolo telematico in data 28/07/2025.

5) 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.

Per quanto riguarda l'immobile pignorato non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale perché trattasi di appartamento facente parte di un condominio dove non esistono quote condominiali in quanto alla data del sopralluogo nel palazzo abita solo la famiglia . Oltre a quanto già riferito non sono emersi altri vincoli.

L'unità immobiliare oggetto di consulenza non presenta caratteristiche d'interesse storico, artistico o alberghiero né possiedono finiture di particolare pregio, pertanto non sono gravati da nessun tipo di vincolo, così, per come potuto accertare.

**6) 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;**

Contro ....., nato a Vibo Valentia (VV) il 10.03.1974, Cod. Fisc. ....., e residente in Stefanaconi (VV) 89843 alla Via Corrado Alvaro per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni oggetto di consulenza, ad eccezione di:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio **Maria Stella Tigani** del **20 febbraio 2007** repertorio n. **5087/2435** ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di **Vibo Valentia** in data **22 febbraio 2007** al numero generale **1057** e al numero particolare **181** a favore di **Banca Nuova Società Per Azioni** con sede in **Palermo** C.F. **00058890815**, domicilio ipotecario eletto in Palermo Via Vaglica n. 22, per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 160.000,00, a carico di ....., nato a **Vibo Valentia** in data **10 marzo 1974** C.F. .... i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in N.C.E.U. al **Foglio 5 Particella 293 Subalterno 5** sito nel comune di **Stefanaconi (VV)** oggetto della procedura.
- **Ipoteca Legale a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602** atto **Equitalia Etr S.p.a. di Cosenza** del **16 aprile 2009** repertorio n. **2447/139** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data **5 maggio 2009** al numero generale **2462** e al numero particolare **456** a favore di **Equitalia Etr S.p.a.** con sede in **Cosenza** C.F. **12158250154**, domicilio ipotecario eletto in **Equitalia Etr S.p.a.** Viale Kennedy Cond. Villa Pao, per capitale di € **40.053,87** oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € **80.107,74**, a carico di ....., nato a **Vibo Valentia** in data **10 marzo 1974** C.F. .... i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU al **Foglio 5 Particella 293 Subalterno 5** sito nel comune di **Stefanaconi (VV)** oggetto della procedura.
- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Vibo Valentia** del **27 settembre 2024** repertorio n. **1127** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Vibo Valentia** in data **11 dicembre 2024** al numero generale

7708 e al numero particolare 6739 a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di

.. nato a Vibo Valentia in data 10 marzo 1974 C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 293 Subalterno 5 sito nel comune di Stefanaconi (VV) oggetto della procedura.

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

La cancellazione/restrizione beni di **ogni ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

La cancellazione/restrizione beni di **ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale**, comporterebbe un importo di € 94,00 per oneri di cancelleria, un costo di imposta di bollo pari a Euro 59,00 e imposta ipotecaria del 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso di 200,00 Euro.

**7) 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 n. 47/85 e 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.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 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.**

Dall'esame della documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Stefanaconi, a seguito di istanza inviata tramite PEC in data 08/073/2025 con protocollo dell'Ente n. 2025/3379 del 09/07/2025, dall'analisi svolta sugli elaborati presenti all'interno della banca dati dell'agenzia del Territorio di Vibo Valentia dai rilievi eseguiti presso gli immobili staggiti, è emerso quanto segue:

**LOTTO Unico - N.C.E.U. Comune di Stefanaconi Fg. 5 P.la 293 sub 5**

L'immobile oggetto di consulenza è un appartamento di un fabbricato per civile abitazione realizzato su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato con copertura a falde, sito in Stefanaconi alla Via Contrada Costiera al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 5, p.la 293 sub 5

L'immobile è stato edificato con Concessione edilizia regolarmente autorizzata e rilasciata dal Comune di Stefanaconi:

1. Concessione edilizia n. 417/84 del 25/05/1984 rilasciata a nome di **.....** nato il 28/10/1944 e residente in Stefanaconi Via Provinciale per Sant'Onofrio per ottenere la concessione per **“Costruire un fabbricato di civile abitazione composto da n. 1 piano seminterrato, due fuori terra e piano sottotetto in Via Località Costiera-Pigno”** con parere favorevole della commissione edilizia in data 30/03/1984.
2. Attestazione di avvenuto deposito al Genio Civile con protocollo n. 20105 sez. 6 del 29/01/1985;

**CONFORMITA' DEI FABBRICATI ED EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE,  
EDILIZIE E CATASTALI**

Dal confronto tra i rilievi eseguiti e le planimetrie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stefanaconi, lo stato di fatto e gli elaborati visionati, il sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo ha riscontrato delle opere edilizie difformi e non corrispondenti a quelle approvate dall'Ufficio Tecnico e a confronto di quelle presenti in catasto. In particolare si è rilevata una diversa distribuzione planimetrica del progetto approvato e una diversa collocazione delle bucature con la evidente modifica dei prospetti. Inoltre non vi è corrispondenza planimetrica tra lo stato di fatto e la pianta catastale presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio.

In ogni caso, dai controlli effettuati presso gli Enti Amministrativi, le difformità rilevate risultano sanabili procedendo con la redazione di un progetto in sanatoria da depositare presso l'ufficio tecnico del Comune di Stefanaconi per l'allineamento planimetrico e la modifica dei prospetti.

L'attività di sanatoria può essere compiuta dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sottraendo le spese necessarie, al valore di stima dell'immobile.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali, saranno effettuate a carico della procedura prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

**SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RILEVATE E STIMA DELLE SPESE DI  
REGOLARIZZAZIONE**

Al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate, sarà necessario predisporre SCIA IN SANATORIA mediante la presentazione della documentazione firmata dal proprietario o di che ne fa le veci, e la presentazione degli elaborati grafici contenenti tutte le difformità da sanare sostenendo le seguenti spese:

1. Oneri di diritti di segreteria per attività edilizie senza aumento di volume pari ad **€.100,00**;
2. Sanzione amministrativa per la sanatoria **€ 516,00**;
3. Prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere diformi presso il Comune di Stefanaconi, per una spesa stimata a corpo per spese tecniche di **€.3.500,00** circa, oltre oneri di legge;

**Totale spese per sanare le difformità = € 4.116,00**

**In sede di stima, pertanto, si ritiene equo procedere alla valutazione del bene pignorato nell'interezza della sua superficie commerciale, al cui valore complessivo, si defalcheranno i costi necessari per le spese tecniche e diritti di segreteria per la pratica in sanatoria delle difformità urbanistiche rilevate.**

**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;**

Dalla documentazione verificata, il fabbricato per civile abitazione pignorato risulta regolarmente accatastato. La difformità riscontrate durante il rilievo sono facilmente sanabili presentando una variazione al Comune con l'aggiornamento delle nuove planimetrie e delle opere diverse, ai costi già evidenziati in precedenza, previa SCIA in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Stefanaconi.

**9) 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;

Si tratta, nel caso in esame, di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto di consulenza, per cui si è preferito adottare due criteri di stima :

- A. **Criterio di Stima Sintetico-Comparativo**, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quelle degli immobili oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;
- B. **Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito**, attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuali;

#### A. Criterio di stima Sintetico - Comparativo

Con riferimento ai prezzi medi di mercato della zona riferiti ad unità immobiliari consimili, avuto riguardo dello stato di conservazione degli immobili da stimare, nonché delle caratteristiche strutturali, della posizione e dell'esposizione del medesimo, della vetustà e delle attuali condizioni in cui versa il bene, dell'esistenza o meno di vincoli urbanistici o di altra natura e di ogni altra caratteristica capace di influire sulla determinazione del valore medesimo, al fine di procedere alla stima dei beni, per i fabbricati, è stato opportunamente individuato il metro quadrato di "Superficie lorda Commerciale" come parametro da adottare.

Tale entità di superficie, desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in situ, è stata computata in base a quanto previsto dal **D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 allegato "C" per il gruppo "T"**, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, in particolare, la sopracitata superficie lorda commerciale è pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre per i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, precisamente per le pertinenze di "ornamento", quali balconi, terrazze, computate nella misura del 30%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, precisamente per i locali accessori comunicanti con i locali aventi funzione principale o ad essi collegati con scala interna, computate nella misura del 50%; e per il 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20% (giardini, percorsi esterni recintati ecc.). (DPR del 23 marzo 1998 n. 138).

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

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale, scelte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione quali: epoca di costruzione, tipologia, superficie, piano, grado di rifinitura, struttura portante, posizione, stato manutentivo, situazione di occupazione, esposizione ecc., in un'ottica prettamente estimativa, il sottoscritto ha riferito il singolo bene, nel contesto locale cui appartiene, ricorrendo al metodo sintetico di stima ritenendolo il più rispondente al fine richiesto basandosi sulla conoscenza dei valori di mercato riscontrati nella zona quali risultati di libera compravendita in ragione d'ogni mq. nel Comune di Stefanaconi (VV).

In particolare, nel pervenire alla valutazione si è tenuto conto, oltre che dalle risultanze delle ricerche di mercato condotte, dalla sussistenza dei seguenti principali elementi:

- a. la zona in cui è esposto il bene, con le relative peculiarità (per i terreni la posizione e la Destinazione d'uso Urbanistica dello stesso);
- b. le condizioni di manutenzione e conservazione delle relative parti esterne ed interne, le rifiniture dell'alloggio (infissi esterni, pavimentazioni, rivestimenti bagni, porte interne, ecc...) nonché gli impianti tecnologici di cui è asservito;
- c. la buona commerciabilità (anche ai fini di investimento per una possibile locazione) il tutto diretto verso uno specifico segmento di "domanda";
- d. l'attuale situazione edilizia e la possibilità o meno di poter sanare l'immobile.

Per quanto concerne le più importanti caratteristiche estrinseche del bene, le condizioni climatiche dell'area in esame, che sono quelle tipiche delle aree interne della regione mediterranea (caratterizzata da inverni brevi e relativamente miti, estati lunghe e calde), tali da consentire discrete condizioni di abitabilità per la maggior parte dell'anno; le

condizioni igieniche e di salubrità della zona, in generale, non destano particolari preoccupazioni.

La presenza di servizi pubblici a servizio dell'abitato, che risulta essere adeguatamente dotato di infrastrutture (viate, telefoniche, elettriche, idriche), può essere considerata, in generale, buona.

Pertanto, svolto l'accertamento tecnico ed i rilievi dei cespiti, a supporto delle attività finalizzate a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, esperite le analisi del mercato immobiliare del Comune di Stefanaconi, interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari, sentiti i tecnici ed operatori immobiliari, vagliate le analogie con immobili similari a quelli cui è richiesta la valutazione, considerata la tipologia degli immobili, nonché il periodo di particolare crisi del mercato immobiliare, che non vede volumi di compravendite di immobili simili nel territorio in esame, in riferimento agli immobili ubicati nel Comune di Stefanaconi, il sottoscritto ha ricavato un valore unitario medio attuale di **€.450,00 €/mq.** (per le abitazioni con destinazione residenziale), desunto dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio-OMI Residenziale (2° semestre 2024), nella zona specifica e riferiti alla tipologia degli immobili (Abitazioni di tipo economico) con stato conservativo "normale", dall'indagine di mercato immobiliare eseguita nel Comune di Stefanaconi e dalle rifiniture di pregio dell'immobile pignorato.

#### **TABELLE DEI COEFFICIENTI DI MERITO**

Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello "stato attuale" delle unità immobiliari consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà e della data in cui si è rilevato il bene.

In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore del bene decade fisicamente nel tempo in relazione alla sua età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di esso, o il suo insieme, si deprezza per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idoneo ad assolvere complessivamente il suo originario impiego in condizioni di mercato. Per la corretta individuazione di un coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tener conto anche della circostanza che gli immobili in genere non possono tendere ad annullare del tutto le loro capacità produttive, e quindi di reddito delle unità immobiliari, giacché esse, di solito, vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Quindi per individuare l'appropriata percentuale correttiva di deprezzamento nell'approccio della valutazione complessiva, viene tenuto conto dello stato di degrado dell'immobile che, allo stato attuale risulta non praticabile viste le condizioni di degrado in cui versa e

*l'impellente necessità di apportare interventi di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza dell'intero compendio in particolare la copertura in pannelli di eternit.*

Le tabelle dei coefficienti di merito si utilizzano quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.

Il valore di mercato  $V_x$  si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
FABBRICATO SU TRE LIVELLI FUOTI TERRA E SEMINTERRATO	PIANO: Secondo senza ascensore	-30%
	STATO DI CONSERVAZIONE: buone condizioni civile abitazione	-10%
	STRUTTURE: buone	-10%
	AFFACCIO: su tre lati	-5%
	ESPOSIZIONE: soleggiatura presente solo in parte del giorno	-15%
	VINCOLI: no aumenti superfici e volumi disponibili	-15%
	IMPIANTI: buoni e funzionanti	-10%
	EDIFICIO: oltre 30 anni	-20%
	PANORAMICITA': buona	-10%
	REGIME LOCATIVO: occupato dal Fratello dell'esecutato	0%
	SPAZI ESTERNI: assenti	0%
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO: ottima con parcheggio interno	5%
CONTESTO	ZONA EXTRAURBANA CONTRADA COSTIERA	0%

**Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di attribuire sul valore finale, ottenuto con il metodo comparativo, un abbattimento totale in percentuale nella misura del 10%, considerata la media dei fattori globali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei coefficienti correttivi dei beni staggiti oltre agli eventuali costi da sostenere per sanare le difformità urbanistiche.**

**VALORE COMPARATIVO****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:****Comune: STEANA CONI****Indirizzo: VIA CONTRADA COSTIERA**

**Qualità dell'immobile:** Unità immobiliare sita in Stefanaconi alla Via Contrada Costiera SNC e destinata a civile abitazione, facente parte di un fabbricato realizzato su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato con telaio in cemento armato e tamponato con muratura a cassa vuota, servita da un corpo scala con accesso dal prospetto principale. La tipologia della costruzione è del tipo in linea e l'appartamento pignorato è di esclusiva proprietà del sig. ... L'immobile è censito al N.C.E.U del Comune di Stefanaconi (VV), e precisamente:

- 1) Immobile sito in Stefanaconi (VV), Via Contrada Costiera SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 5, particella 293, sub. 5, Classe A/3; classe 2; consistenza 6,5 vani; superficie catastale 147 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>; rendita €.288,70**; correlato al Catasto Terreni al foglio 5 p.la 235 del Comune di Stefanaconi.

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità del sig. ... nato a Vibo Valentia (VV) il 10.03.1974, Cod. Fisc. ... e residente in Stefanaconi (VV) 89843 alla Via Corrado Alvaro per i diritti pari ad 1/1 di proprietà è nella piena ed esclusiva disponibilità del proprietario.

L'appartamento al **sub 5**, posto al piano secondo si sviluppa su un unico piano con una superficie lorda di circa 155,00 mq.. L'immobile pignorato si compone di: ingresso, soggiorno, cucina abitabile dotata di terrazzo coperto, n. 2 camere da letto di cui quella matrimoniiale corredata di cabina armadio e bagno in camera quindi n. 2 WC ed un ripostiglio-lavanderia. L'appartamento è corredata di balconi per una superficie complessiva di circa 14 mq.. Le pareti interne, orizzontali e verticali, sono rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura decorativa ad acqua a tinte calde. L'appartamento si presenta in buone condizioni sia per le rifiniture che per i materiali. La pavimentazione nell'appartamento, sia nell'ingresso-soggiorno che nelle camere da letto è in parquet di prima scelta commerciale mentre in cucina è posato un pavimento in gres porcellanato a tinte scure, anche questo di buona qualità quindi di prima scelta commerciale. I bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, dotati di tutti gli accessori e sanitari con la rubinetteria in acciaio del tipo cromato. Gli infissi esterni sono in legno, alcuni verniciati a tinte chiare

invece altri sono in legno naturale, provvisti di vetrocamera e corredati di persiane oscuranti anch'essi in legno, mentre quelli interni sono in legno tamburato liscio di buona manifattura. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, idrico (adduzione e scarico), termoidraulico alimentato con termocamino posto in cucina per il riscaldamento invernale, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è installato un Boiler elettrico. L'immobile è collegato alla rete pubblica per l'adduzione e scarico degli impianti idrici e fognanti. Complessivamente l'immobile pignorato è in buono stato di conservazione e manutenzione.

#### CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	Piano	Destinazione	Sup. linda	coeff.	Sup. equivalente
Sub 5	Piano Secondo	Appartamento	155,00	1.00	155,00
Sub 5	Piano Secondo	Balconi	14,00	0.30	4,20
<b>CONSISTENZA TOTALE</b> <b>m<sup>2</sup> equivalenti</b>					<b>159,20</b>

#### VALORE COMPARATIVO LOTTO UNICO

P.lia	Tipologia	Destinazione	Superficie equivalente	€/mq	Euro
Sub 5	Appartamento	Categ. A/3	155,00 mq.	450,00	€. 69.750,00
Sub 5	Balconi	Categ. A/3	4,20 mq.	450,00	€. 1.890,00
<b>VALORE TOTALE</b>					<b>€. 71.640,00</b>

**VALORE COMPARATIVO LOTTO Unico PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato  
dell'10% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:**

#### **TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE**

**€. 64.476,00**

## CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Calcolo reddito lordo RL

	Mq netti	€/mq x mese	Mesi 12	
<b>Capannone industriale</b>	136	1,70	12	€ 2.774,00
<b>RL (Reddito Lordo)</b>				<b>€ 2.774,00</b>

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

## (Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)

		%	€
<b>Q</b>	€ 2.774,00	10%	€ 277,44
<b>Servizi</b>	€ 2.774,00	2%	€ 55,49
<b>Tr</b>	€ 2.774,00	8%	€ 221,95
<b>Amm/ne</b>	€ 2.774,00	1%	€ 27,74
<b>Sf+Ines</b>	€ 638,11	2%	€ 55,49
<b>I2</b>	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2) € 2.533,68	½	€ 319,06
	<b>TOTALE DETRAZIONE</b>		<b>€ 957,17</b>

$$R = RL - (Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2);$$

$$R = € 2.774,00 - € 957,17 = € 1.817,23$$

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 2,50% (r).  
Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm (\text{valore per capitalizzazione}) = R/r$$

	Reddito	r	€
<b>Vm(val. cap.)</b>	<b>€ 1.817,23</b>	2,50%	<b>€ 72.689,28</b>

**VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO Unico PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato dell'10% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:**

**TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE**

**€. 65.420,35**

**LOTTO Unico**

**CALCOLO FINALE DEL VALORE DI MERCATO** per il bene identificato a Limbadi N.C.E.U.. Fg. 5 p.lle 293 sub 5

Il valore di mercato finale per l'immobile sito nel comune di Stefanaconi sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i due criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$VM = \underline{A} + \underline{B} \text{ €.....}$$

**2**

<b>A</b> Valore comparativo	<b>B</b> Valore capital. Reddito	<b>A+B/2</b>
<b>Fg. 5 - p.lla 293 Sub 5</b>	<b>€ 64.476,00</b>	<b>€ 65.420,35</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 64.948,17</b>

**Totale spese per sanare le difformità = € 4.116,00**

**TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE**

**€ 64.948,17 - 4.116,00**

---

**€ 60.832,17**

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;

Nel caso esaminato, non sono presenti eventuali spese deliberate per manutenzione ordinaria o straordinaria, pertanto non sono previsti progetti di manutenzione straordinaria allo stato attuale. Dalle indagini esperite non vi sono attualmente spese condominiali da affrontare perché non esiste condominio.

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;

Contro \_\_\_\_\_ nato a Vibo Valentia (VV) il 10.03.1974, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ e residente in Stefanaconi (VV) 89843 alla Via Corrado Alvaro per i diritti pari ad 1/1 di proprietà non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni oggetto di consulenza, ad eccezione di:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio **Maria Stella Tigani** del **20 febbraio 2007** repertorio n. **5087/2435** ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di **Vibo Valentia** in data **22 febbraio 2007** al numero generale **1057** e al numero particolare **181** a favore di **ta Per Azioni** con sede in **Palermo** C.F. **00058890815**, domicilio ipotecario eletto in Palermo Via Vaglica n. 22, per capitale di € **80.000,00** oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € **160.000,00**, a carico di **ta a Vibo Valentia** in data **10 marzo 1974** C.F. **I** \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in N.C.E.U. al **Foglio 5 Particella 293 Subalterno 5** sito nel comune di **Stefanaconi (VV)** oggetto della procedura.
- **Ipoteca Legale a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602** atto **Equitalia Etr S.p.a. di Cosenza** del **16 aprile 2009** repertorio n. **2447/139** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data **5 maggio 2009** al numero generale **2462** e al numero particolare **456** a favore di **Equitalia Etr S.p.a.** con sede in **Cosenza** C.F. **12158250154**, domicilio ipotecario eletto in **Equitalia Etr S.p.a.** Viale Kennedy Cond. Villa Pao, per capitale di € **40.053,87** oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € **80.107,74**, a carico di **nato a Vibo Valentia** in data **10 marzo 1974** C.F. **I** \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà sull'immobile riportato in NCEU al **Foglio 5 Particella 293 Subalterno 5** sito nel comune di **Stefanaconi (VV)** oggetto della procedura.

- **Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Vibo Valentia** del **27 settembre 2024** repertorio n. **1127** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Vibo Valentia** in data **11 dicembre 2024** al numero generale **7708** e al numero particolare **6739** a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in **Napoli C.F. 05828330638**, a carico di

• **atto a Vibo Valentia in data 10 marzo 1974 C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 293 Subalterno 5** sito nel comune di **Stefanaconi (VV)** oggetto della procedura.

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

La cancellazione/restrizione beni di **ogni ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

La cancellazione/restrizione beni di **ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale**, comporterebbe un importo di € 94,00 per oneri di cancelleria, un costo di imposta di bollo pari a Euro 59,00 e imposta ipotecaria del 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso di 200,00 Euro.

12) *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;*

#### **DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

I beni pignorati sono ubicati in nel Comune di Stefananconi (VV) alla Via Contrada Costiera snc e precisamente:

- 1) Immobile sito in Stefananconi (VV), Via Contrada Costiera SNC, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 5, particella 293, sub. 5, Classe A/3; classe 2; consistenza 6,5 vani; superficie catastale 147 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 143 m<sup>2</sup>; rendita €.288,70**; correlato al Catasto Terreni al foglio 5 p.la 235 del Comune di Stefananconi.

#### **DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO Unico**

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità **nato a Vibo Valentia (VV) il 10.03.1974, Cod. Fisc. e residente in**

**Stefanaconi (VV) 89843 alla Via Corrado Alvaro per i diritti pari ad 1/1 di proprietà**

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.);*  
All'interno dell'intera area pignorata non si è riscontrata presenza di materiale da smaltire in base alla normativa di Legge.

14) *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.*

In base alla tipologia e alla conformazione degli immobili pignorati non si riscontra la possibilità di convertire la destinazione d'uso attuale a diversa destinazione.

15) *Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore;*

I beni staggiti non risultano destinatari di contributi regionali o comunitari.

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

Per quanto non espressamente descritto nella presente, si rimanda agli elaborati tecnico-illustrativi allegati.

\*\*\*\*\*

*Tanto si è inteso segnalare all'ill.mo Giudice per renderlo edotto su ogni circostanza correlata all'immobile oggetto della presente relazione, nel ringraziarla per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.*

Il C.T.U.

**Arch. Saverio Franco**

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Visure catastali ed Estratto di Mappa;
- 3) Atto di pignoramento e Nota di Trascrizione;
- 4) Concessioni Edilizie;
- 5) Documentazione Fotografica;
- 6) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 7) Ricevuta deposito bozza;
- 8) Richiesta Documentazione Ufficio Tecnico di Stefanaconi;
- 9) Parcella dei Consulenti Tecnici in Ambito Giudiziario;