

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

CANCELLERIA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

## Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 31/2020

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

CI

[REDACTED]

[REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E.: dott. M. MIELE

C.T.U.: arch. Monica SPADA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il C.T.U.  
arch. Monica Spada

VIBO VALENTIA 16/04/2021



## INDICE

Relazione

Verbale di sopralluogo

Allegati:

- Certificazione Notarile
- Atti rilasciati dall'ufficio tecnico del comune di Gerocarne ( domanda di condono ed elaborati grafici)
- Situazione catastale iniziale
- Variazione catastale

Specifiche e nota spese

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

### PREMESSA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED] è debitrice nei confronti della [REDACTED]  
[REDACTED] della somma complessiva di € 98.925,84, oltre agli ulteriori  
interessi fino al soddisfo, alle spese ed onorari della procedura.

Conseguentemente, in forza al decreto ingiuntivo n. 312/2012, la [REDACTED]  
[REDACTED] A per il recupero di quanto ad essa dovuto, ha dato inizio  
alla procedura di espropriazione immobiliare per l'acquisizione dei seguenti beni  
immobili per la quota di  $\frac{1}{2}$  (per come indicato nell'atto di pignoramento):

- a) *Immagine riportata presso il NCEU del comune di Gerocarne al foglio 9, particella 143, sub 5 categoria A/3 classe 2, consistenza 8 vani, rendita euro 342,93 contrada Rombola' snc - piano S1-T*
- b) *Immagine riportata presso il NCEU del comune di Gerocarne al foglio 9, particella 143, sub 6 categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita euro 300,06 contrada Rombola' - piano P1 .*

I suddetti immobili fanno parte di un fabbricato edificato sul terreno distinto al NCEU al foglio 9 - particella 143 (Ente Urbano) derivante dal frazionamento della ex particella 57. (L'immobile in oggetto, era precedentemente distinto al NCEU del comune di Gerocarne al foglio 9 - particella 143 subalterni 3-4 soppressi a seguito della fusione del 31/03/2014 protocollo n. VV0017596 in atti dal 31/03/2014 fusione (n.1971 1/2014).

Intestazione degli immobili:

[REDACTED] proprietà per 1/2

[REDACTED] proprietà per 1/2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020

1



Con ordinanza pronunciata in data 25/11/2020 il giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Vibo Valentia, dr. M. MIELE, nominava la sottoscritta arch. **Monica SPADA**, con studio in Vibo Valentia viale Giovanni XXIII, 92, regolarmente abilitata all'esercizio dell'attività professionale ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia col n° 221 ed all'Albo Speciale dei Periti e Consulenti Tecnici tenuto presso il Tribunale di Vibo Valentia, consulente tecnico invitandomi a comparire in Tribunale per prestare giuramento di rito e ricevere il conferimento del mandato.

### **Svolgimento delle operazioni di consulenze.**

Le operazioni peritali iniziarono principalmente esaminando la documentazione in atti.

La scrivente con lettera raccomandata A/R comunicava la data di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, siti in GEROCARNE, fissato per giorno 15/12/2020 alle ore 14:30.

L'avvocato della debitrice, a mezzo email, richiedeva un differimento dell'inizio delle operazioni peritali sui luoghi comunicando che la propria cliente era in quarantena in quanto era stata a contatto con persone positive al COVID.

Si fissavano altra data per giorno 28/12/2020 che per problemi di salute della scrivente le operazioni peritali venivano rinviate a giorno 11/01/2021 alle ore 14:30.

In tale data ed ora oltre alla scrivente, al mio collaboratore tecnico, geom. Cosmo Gallizzi, al custode giudiziario avv. A. DEFINA, era presente [REDACTED] [REDACTED] e il suo rappresentante legale [REDACTED]

Assieme si procedeva alla verifica dei beni pignorati effettuando un'attenta visione degli immobili, verificando la consistenza e lo stato dei luoghi mediante rilievo metrico e fotografico.

L'espletamento del mandato conferito, che si concretizza nell'elaborazione della presente consulenza tecnica estimativa, è stato esplicito – tenuto conto delle precisazioni compiute – alla luce e compatibilmente a quanto emerge:

- dall'atto di pignoramento e dai documenti prodotti in atti ex articolo 567 C.P.C.;
- dagli accertamenti condotti e dalla documentazione acquisita presso i pubblici l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia e del comune Gerocarne;
- dei rilievi tecnici effettuati nel corso del sopralluogo compiuti sull'entità immobiliare;



- delle ricerche di mercato esperite;
- dalle conseguenti e ponderate analisi effettuate, il tutto come meglio esposto nel corso del presente elaborato peritale.

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

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

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1° QUESITO

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

L'accesso ai luoghi oggetto di stima di giorno 11 gennaio 2021 alle ore 14:30 avvenne congiuntamente al custode giudiziario, avv. A. DEFINA, al mio collaboratore tecnico, geom. Gallizzi Cosmo, [REDACTED] al suo rappresentante legale a [REDACTED] assieme ai quali si procedeva a visionare gli immobili .

### 2° QUESITO

**Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.**

I beni oggetto di pignoramento derivanti dal frazionamento presentato dalla sottoscritta presso il NCEU di Vibo Valentia, a seguito della verifica dei luoghi sono:

- a) Immobile sito in Gerocarne, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, particella 143, **sub 8** zona cat. A/3, piano S1-T, classe 2 consistenza 6 vani, sup cat. 145 mq , rendita euro 257,20;
- b) Immobile sito in Gerocarne, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, particella 143, **sub 9**, cat. F/3, piano T ;
- c) Immobile sito in Gerocarne, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, particella 143, **sub 10**, zona cat. A/3 , piano 1°, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. Mq 93 , rendita euro 192,90;
- d) Immobile sito in Gerocarne, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, particella 143, **sub 11**, cat. A/3 classe 2, consistenza 4 vani, sup. cat. Mq 88, rendita euro 171,46;

Gli immobili sono intestati a:

[REDACTED] proprietà ½  
[REDACTED] proprietà ½

**NON Vi è corrispondenza tra i dati attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, in quanto è stato necessario eseguire delle variazioni catastali.**  
(CFR visure allegate)

## CONFINI

- a) Immobile sito in Gerocarne, al NCEU del comune di Gerocarne, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, particella 143, sub 8, confina con corte di pertinenza;
- b) Immobile sito in Gerocarne, al NCEU del comune di Gerocarne, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, particella 143, sub 9, confina con corte di pertinenza;
- c) Immobile sito in Gerocarne, al NCEU del comune di Gerocarne, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, particella 143, sub 10, confina con corte di pertinenza;



d) Immobile sito in Gerocarne, al NCEU del comune di Gerocarne, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, particella 143, sub 11, confina con corte di pertinenza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Provenienza

Nel ventennio il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni in oggetto sono parte, censito al foglio 9 particella 143 ( generata dalla particella 57) figura in piena proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuna, loro pervenuto per atto di donazione accettata a rogito Notaio Francesco Cutellè in data 3/09/1983, trascritto alla Conservatoria di Catanzaro il 20/09/1983 ai numeri 15545 R.P. e 17470 R.G.

### 3° QUESITO

Descrizione sommaria del/i bene/i.

**Notizie generali del fabbricato.** Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato a due piani fuori terra, oltre un piccolo piano interrato. La pianta dell'intero fabbricato è rettangolare avente le dimensioni di ml 15,00 X 11,50. Il piano terra è in parte adibito ad appartamento per civile abitazione, **sub 8** ( ex sub 5) dal quale si accede, tramite una scala in c.a. non rifinita, al piano interrato anch'esso in corso di costruzione. Al piano terra vi è un vano, **sub 9**, ( ex sub 5) ancora in corso di costruzione a cui si accede dalla corte esterna tramite una porta in legno (Cfr foto n. 2). Al piano primo si accede tramite una scala in c.a. esterna ove, per frazionamento del sub 6 sono stati realizzati n. 2 appartamenti per civile abitazione, sub **10** e sub **11**.

La struttura portante del fabbricato è costituita da telai in c.a.

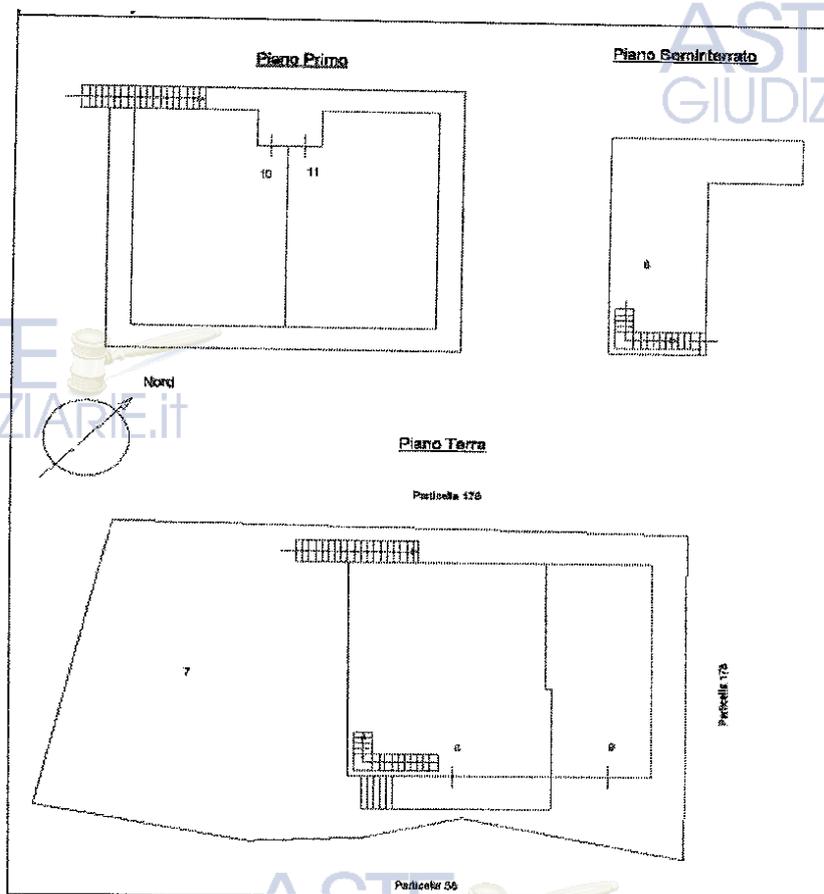
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020



**Nuovo Elaborato Planimetrico**



**Bene di cui al punto A sub 8 ( ex sub 5).** Trattasi di una porzione di fabbricato posta al piano terra, destinata a civile abitazione, sita nel comune di GEROCARNE, contrada Rombolà snc, composta da un piccolo ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, un bagno e due camere da letto oltre il piano seminterrato non ultimato, adibito a legnaia, cantina e vano autoclave, ove sono presenti abbondanti tracce di umidità e l'impianto elettrico è fuori traccia.

La superficie complessiva dell'appartamento è di mq 109 oltre 13 mq di terrazzino e mq 64 del piano seminterrato.

Le **refiniture dell'appartamento** de quo e lo stato di conservazione sono di media qualità:

- impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori in ghisa, l'impianto è funzionante.



- serramenti esterni sono in legno con persiane in legno,
- pavimento in ceramica,
- infissi interni in legno tamburato;
- porta caposala in legno;
- bagno provvisto di apparecchiature igienico-sanitarie;
- Rivestimenti murali in ceramica (bagno e angolo cottura) e pitture;

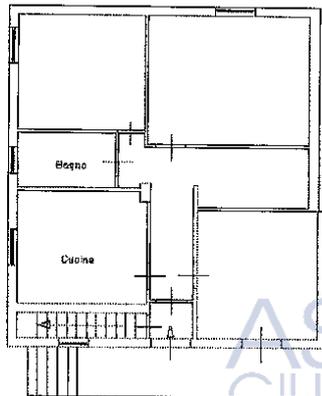
Gli impianti presenti idrico-sanitario, fognante, elettrico sono sotto traccia.

Il piano seminterrato non risulta ultimato,

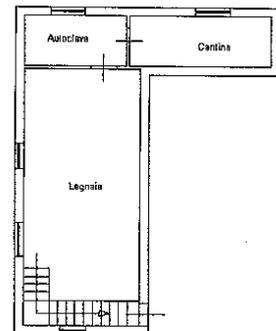


## Planimetrie piano terra e seminterrato

Piano Terra H.= 2,95 ml



Piano Seminterrato H.= 2,70 ml



Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020



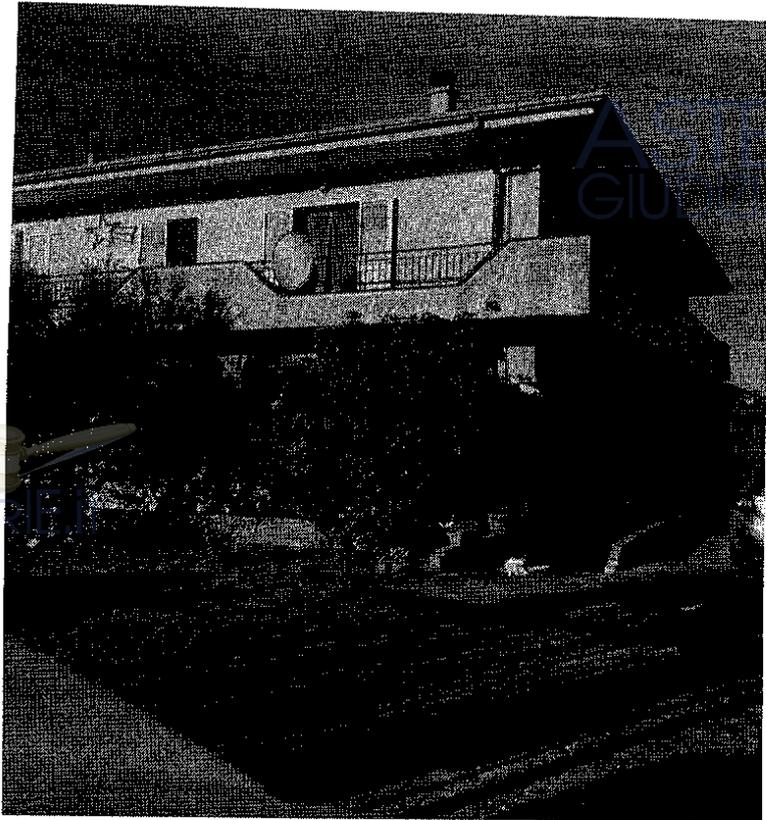


Foto n. 1 Veduta esterna del fabbricato

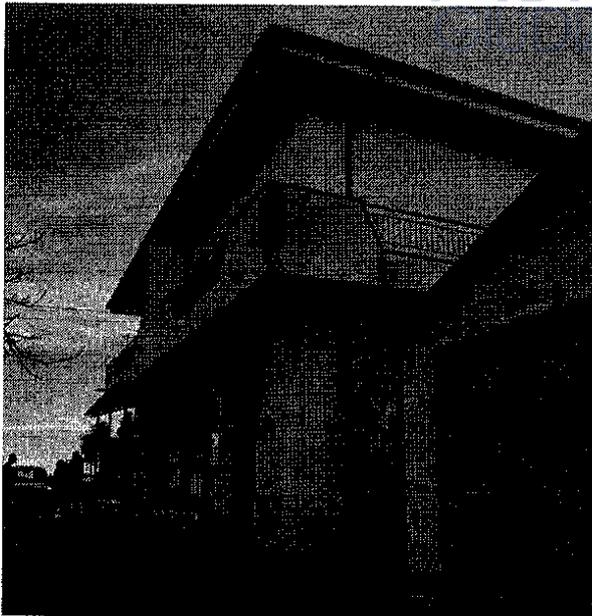


Foto n. 2 Veduta esterna del fabbricato

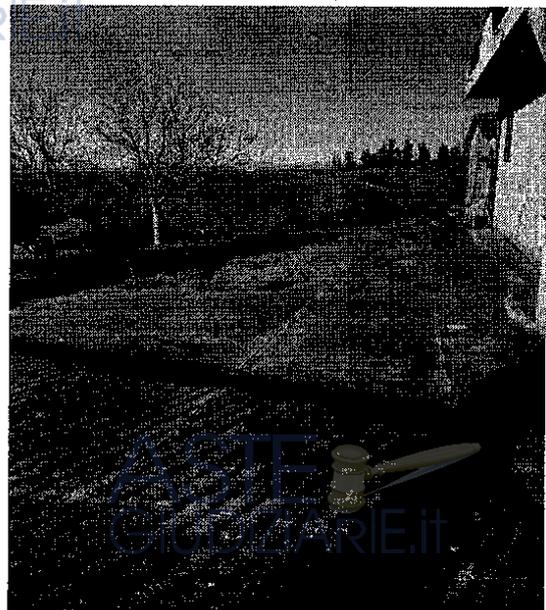


Foto n. 3 Corte esterna comune



Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020



FOTO ABITAZIONE PIANO TERRA SUB 8 ( ex sub 5)

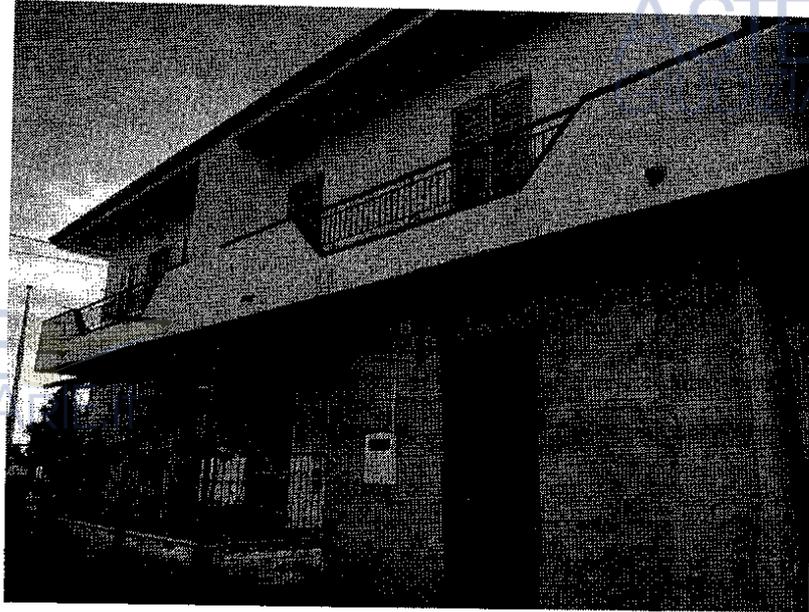


FOTO n. 4 Accesso abitazione sub 8 e accesso al vano sub 9

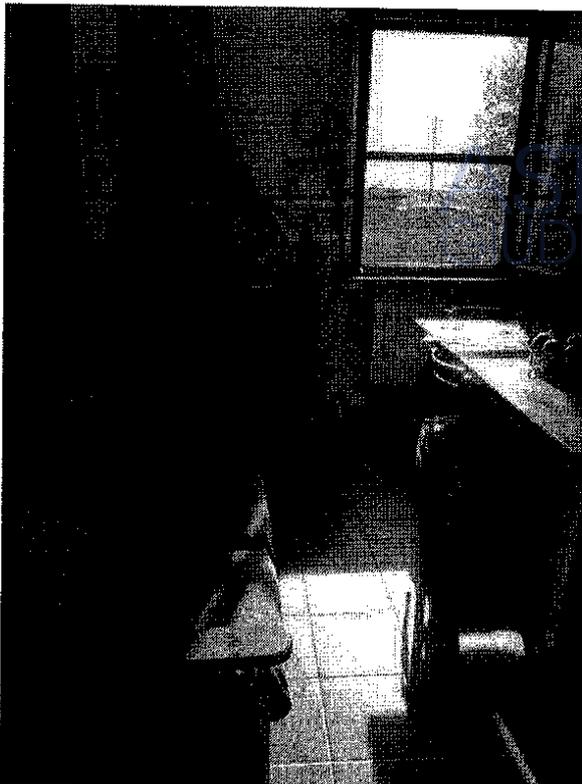


Foto n. 5 Cucina-Pranzo

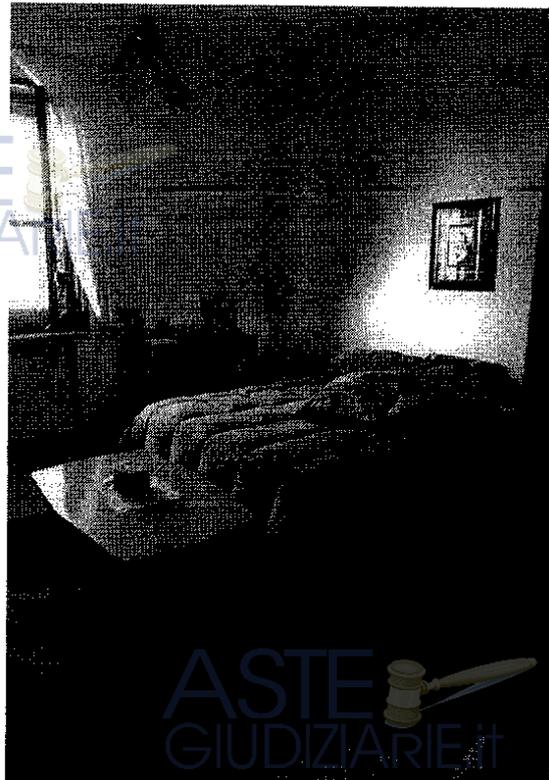


Foto n. 6 Camera da letto



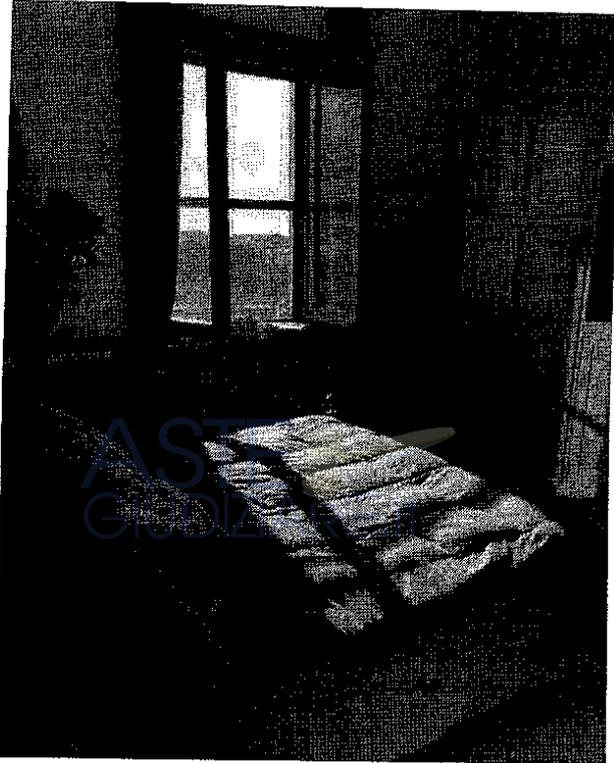


Foto n. 7 Camera da letto



Foto n. 8 Servizio igienico



Foto n. 9 Scala acceso seminterrato

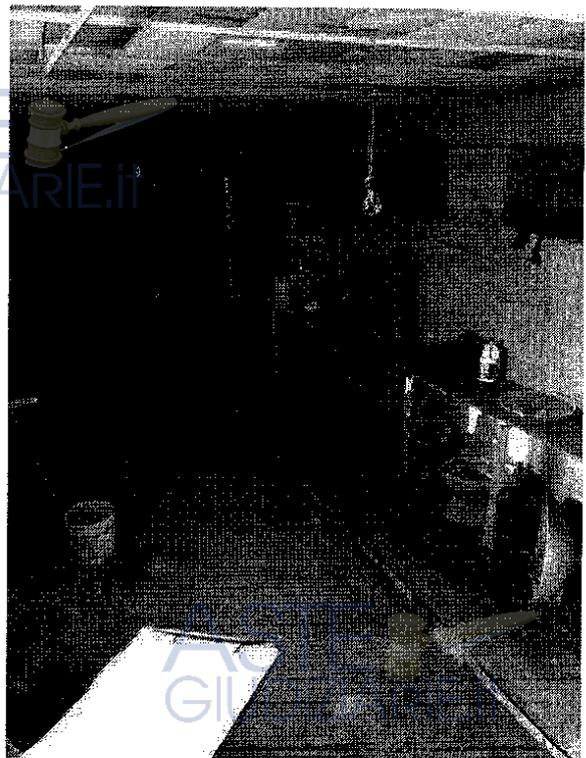


Foto n. 10 Vano seminterrato





Foto n. 11 Vano seminterrato



Foto n. 12 Vano seminterrato



Foto n. 13 Vano seminterrato



Foto n. 14 Vano seminterrato



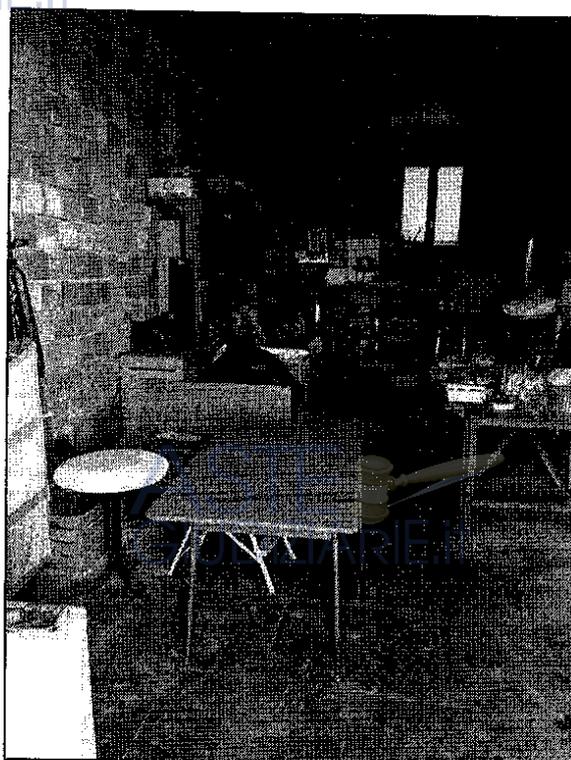
**Bene di cui al punto B sub 9 ( ex sub 5).** Trattasi di una porzione di fabbricato posta al piano terra, costituita da un unico vano non ultimato.

La superficie complessiva è di mq 62. Le **rifiniture sono:**

- serramenti esterni sono in legno con persiane in legno,
- pavimento in ceramica
- pareti sono prive di intonaco.
- impianto elettrico è fuori traccia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Foto n. 15 Vano in corso non ultimato con accesso dalla corte comune**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020



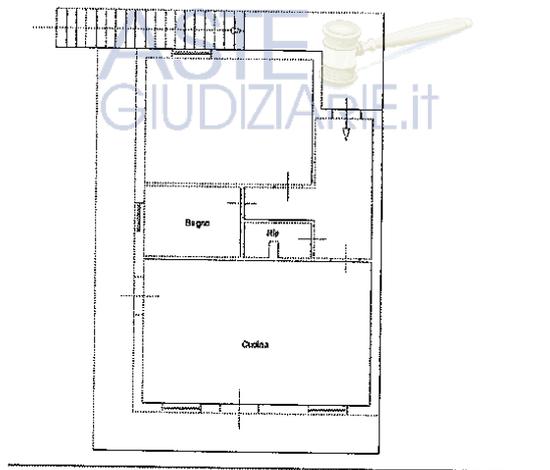
**Bene di cui al punto C sub 10 ( ex sub 6)** Trattasi di una porzione di fabbricato posta al piano primo, destinata a civile abitazione, sita nel comune di GEROCARNE, contrada Rombolà snc, composta da ingresso, un unico ambiente con cucina-soggiorno-pranzo, disimpegno, un bagno, una camera da letto e un ripostiglio. La superficie complessiva dell'appartamento è di mq 85 oltre 33 mq di balconi. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori in ghisa, al momento del sopralluogo l'impianto è funzionante.

Le **rifiniture dell'appartamento** de quo e lo stato di conservazione sono discrete:

- serramenti esterni in legno con persiane in alluminio,
- pavimento in ceramica,
- infissi interni in legno tamburato;
- porta caposala in legno;
- bagno provvisto di apparecchiature igienico-sanitarie;
- Rivestimenti murali in ceramica (bagno e angolo cottura) e pitture;

Gli impianti presenti idrico-sanitario, fognante, elettrico sono sotto traccia

#### Planimetria piano Primo sub 10 ( ex sub 6)



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020





Foto n. 16 Cucina soggiorno pranzo

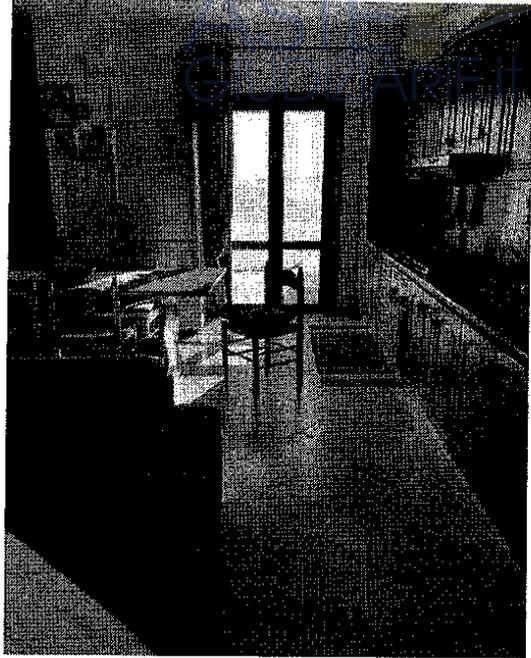


Foto n. 17 Cucina soggiorno pranzo

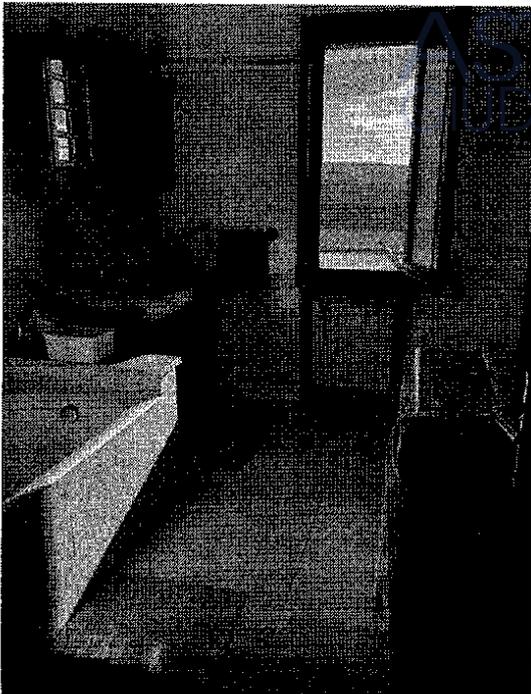


Foto n. 18 Servizio

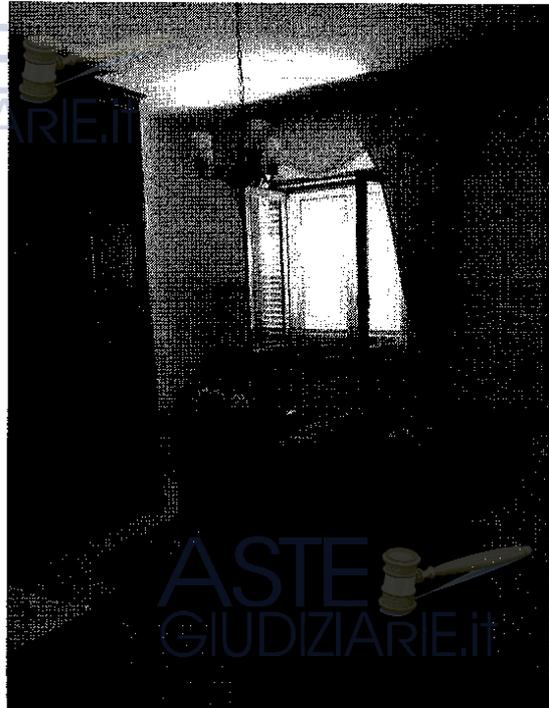


Foto n. 19 camera da letto



**Bene di cui al punto D sub 11 (ex sub 6)** Trattasi di una porzione di fabbricato posta al piano terra, destinata a civile abitazione, sita nel comune di GEROCARNE, contrada Rombolà snc, composta da ingresso cucina-soggiorno-pranzo, disimpegno, un bagno e due camere da letto. La superficie complessiva dell'appartamento è di mq 79,00 oltre mq 37,00 di balconi.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori in ghisa, al momento del sopralluogo l'impianto è funzionante.

Le **refiniture dell'appartamento** de quo e lo stato di conservazione sono discrete:

- serramenti esterni sono in legno con persiane in alluminio,
- pavimento in ceramica,
- infissi interni in legno tamburato;
- porta caposala in legno;
- bagno provvisto di apparecchiature igienico-sanitarie;
- Rivestimenti murali in ceramica (bagno e angolo cottura) e pitture;

Gli impianti presenti idrico-sanitario, fognante, elettrico sono sotto traccia

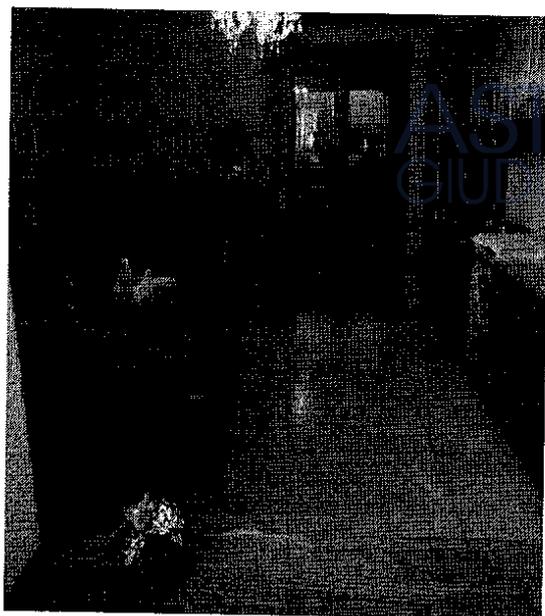


Foto n. 20 Cucina soggiorno pranzo



Foto n. 21 camera letto singolo





Foto n. 22 Camera letto

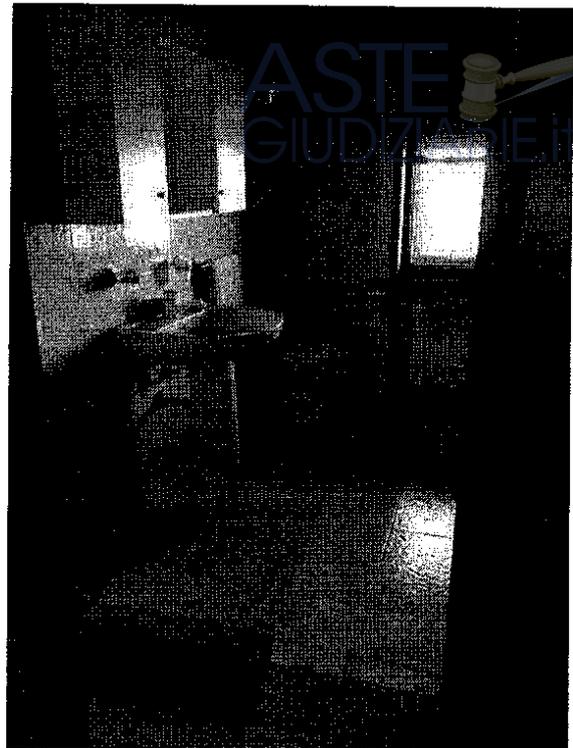


Foto n. 23 Servizio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020



**4° QUESITO**

Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale si dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

**Bene di cui al punto A)** L'abitazione, identificato presso il NCEU del comune di Gerocarne **al foglio 9, particella 143, sub 8**, al momento del sopralluogo era occupato da [REDACTED]

**Bene di cui al punto B)** L'abitazione, identificato presso il NCEU del comune di Gerocarne **al foglio 9, particella 143, sub 9**, al momento del sopralluogo era occupato da [REDACTED]

**Bene di cui al punto C)** L'abitazione, identificato presso il NCEU del comune di Gerocarne **al foglio 9, particella 143, sub 10**, al momento del sopralluogo era occupato da [REDACTED]

**Bene di cui al punto D)** L'abitazione, identificato presso il NCEU del comune di Gerocarne **al foglio 9, particella 143, sub 11**, al momento del sopralluogo era in possesso [REDACTED]

**5° QUESITO**

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in



particolare:

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni**
- **Atti di asseveramento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**
- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).**

Il bene riportato al foglio di **mappa 9 particella 143, sub 8, 9, 10 e 11** è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca Giudiziale** n. 2631/182 Conservatoria di Vibo Valentia derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Tribunale di Cuneo (CN) rep. N. 696 del 02/04/2012.  
Capitale di euro 98.925,84 – Ipoteca di euro 120.000,00

A Favore : [REDACTED]

( Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dei subalterni 1,2,3,4 oggi sub 8-9-10-11, della particella 143,

2. **Pignoramento immobiliare** 3826 R.P. e 4722 R.G. del 28/10/2020 presso la Conservatoria di Vibo Valentia, Tribunale di Vibo Valentia – REP 672 del 22/08/2020 .

A favore [REDACTED] con sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dei beni descritti in oggetto.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al catasto fabbricati del comune di Gerocarne :

- al foglio 9, particella 143, **sub 8** zona cat. A/3, piano S1-T, classe 2 consistenza 6 vani, sup cat. 145 mq , rendita euro 257,20;
- al foglio 9, particella 143, **sub 9**, cat. F/3, piano T ;

Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020  
[REDACTED]

- al foglio 9, particella 143, **sub 10**, zona cat. A/3 , piano 1°, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. Mq 93 , rendita euro 192,90;
- al foglio 9, particella 143, **sub 11**, cat. A/3 classe 2, consistenza 4 vani, sup. cat. Mq 88, rendita euro 171,46;

#### 6° QUESITO

**Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene Tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.**

Il costo per la cancellazione delle formalità è di circa 500,00 euro il pignoramento mentre per l'ipoteca giudiziale nella vendita all'asta si calcola lo 0,50% sul valore di aggiudicazione del bene.

#### 7° QUESITO

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

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

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1985 su un terreno di proprietà delle [redacted] e [redacted] entrambe con la piena proprietà di ½, a loro pervenuto per atto di donazione accettata.

Presso il comune di Gerocarne risulta:

Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020  
[redacted]

Con riferimento alla proprietà di [REDACTED] la Domanda di condono prot. n. 978 del 1/04/1995 con relativi Elaborati Progettuali, Perizia Giurata sulle opere oggetto di condono .Pratica non risulta definita.

I costi per sanare gli abusi sono di circa 2.000,00

Con riferimento alla proprietà di [REDACTED] la Domanda di condono prot. n. 979 del 1/04/1995 relativa Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8/2002 del 05/05/2002. Tale Concessione Edilizia in Sanatoria è relativa ai due alloggi per civile abitazione siti al 2° piano F.T., compreso il piano cantinato e una parte del piano terra adibito a magazzino in corso di costruzione.

### 8° QUESITO

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

- a) **della certificazione energetica di cui d. lgs 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n° 2002/91 nonché della legge regionale n° 24/2006 come modificata dalla legge regionale n° 10/2009;**
- b) **della documentazione amministrativa e tecnica di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37.**

**Acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.**

**Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per l'adeguare l'immobile alla disciplina energetica.**

Per gli immobili di cui al punto A- C- D è necessario redigere la certificazione energetica ai sensi del Dlgs 192 del 19/08/2005.

### 9° QUESITO

**Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o**

**più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.**

Per la stima dei beni in oggetto, si è proceduto ad eseguire una media tra i valori agricoli medi pubblicati annualmente sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria e quelli di mercato, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzato quali: la posizione, consistenza, ubicazione e accessibilità.

### CONSISTENZA E STIMA

Sulla scorta di quanto detto la scrivente ritiene di poter attribuire che la quota parte, spettante alla [REDACTED] sui beni oggetto di stima, effettuate le dovute detrazioni ed arrotondamenti, il valore come riportato nella seguente tabella:

#### Schema riassuntivo delle quantità e calcolo del valore venale dell' immobili

	<u>Descriz. bene</u>	<u>Qual. cat.</u>	<u>Superficie</u>	<u>Prezzo di mercato €/mq</u>	<u>Valore dell'immobile in Euro</u>	<u>Quota parte</u>
<b>A</b>	<b>Appartamento</b> Foglio 9 part. 143 sub 8		mq 109,0 mq 64,0	€ 500,00 € 170,00	<b>€ 54.500,0</b> <b>€ 10.880,0</b>	1/2
<b>B</b>	<b>Magazzino</b> Foglio 9 part. 143 sub 9		mq 62,0	€ 250,00	<b>€ 15.500,00</b>	1/2
<b>C</b>	<b>Appartamento</b> Foglio 9 part. 143 sub 10		mq. 85,0 mq. 33,0	€ 600,00 € 200,00	<b>€ 51.000,00</b> <b>€ 6.600,00</b>	1/2
<b>D</b>	<b>Appartamento</b> Foglio 9 part. 143 sub 11		mq. 79,0 mq. 37,0	€ 600,00 € 200,00	<b>€ 47.400,00</b> <b>€ 7.400,00</b>	1/2

**TOTALE valore beni immobili**

**€ 193.280,00**

**Euro 193.280,00 ( dicono euro centonovantatremiladuecentottanta)**

**Quota parte 1/2 [REDACTED] euro 96.640,00 ( dicono euro novantaseimilaseicentoquaranta)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020

**10° QUESITO**

**Suddivisione in lotti**

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

**Lotto n° 1:** Appartamento distinto presso il NCT del comune di Gerocarne al Foglio 9 part. **143 sub 8-9**

**Lotto n° 2:** Appartamento distinto presso il NCT del comune di Gerocarne al Foglio 9 part. **143 sub 10**

**Lotto n° 3** Appartamento distinto presso il NCT del comune di Gerocarne al Foglio 9 part. **143 sub 11**

**11° QUESITO**

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

- A) Immobile sito in Gerocarne, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, particella 143, **sub 8** zona cat. A/3, piano S1-T, classe 2 consistenza 6 vani, sup cat. 145 mq , rendita euro 257,20;
- B) Immobile sito in Gerocarne, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, particella 143, **sub 9**, cat. F/3, piano T ;
- C) Immobile sito in Gerocarne, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, particella 143, **sub 10**, zona cat. A/3 , piano 1°, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. Mq 93 , rendita euro 192,90;
- D) Immobile sito in Gerocarne, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, particella 143, **sub 11**, cat. A/3 classe 2, consistenza 4 vani, sup. cat. Mq 88, rendita euro 171,46;

Gli immobili sono intestati a:

[REDACTED] proprietà ½  
[REDACTED] proprietà ½

**12° QUESITO**

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

Niente da segnalare.



**13° QUESITO**

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

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

Tanto il sottoscritto C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli, e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento.

Vibo Valentia li 01/04/2021

**Il C.T.U.**

**Arch. Monica Spada**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020



**LOTTO n° 1**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

**Comune:** GEROCARNE

**Indirizzo:** ROMBOLA'

**Qualità dell'immobile:** Porzione di un fabbricato a due piani f.t , posta al piano terra e seminterrato



**COMPOSIZIONE:**

Appartamento posta al piano terra, destinata a civile abitazione, sita nel comune di GEROCARNE, contrada Rombolà snc, composta da un piccolo ingresso cucina, soggiorno pranzo, disimpegno un bagno e due camere da letto superficie complessiva mq 109 oltre il piano seminterrato non ultimato mq 64 e vano non ultimato con accesso dalla corte comune avente la complessiva è di mq 62.

**PERTINENZA**

[REDACTED] proprietà ½  
[REDACTED] proprietà ½

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

L' immobile è identificato nel NCEU del comune di Gerocarne al foglio 9 particella n. 143 sub 8 sub 9.

**CONFINI**

L'abitazione in esame confina con corte comune .

**PROVENIENZA DEL BENE**

Nel ventennio il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni in oggetto sono parte, censito al foglio 9 particella 143 ( generata dalla particella 57) figura in piena proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuna, loro pervenuto per atto di donazione accettata a rogito Notaio Francesco Cutellè in data 3/09/1983, trascritto alla Conservatoria di Catanzaro il 20/09/1983 ai numeri 15545 R.P. e 17470 R.G.



**CONFORMITA' EDILIZIA**

Con riferimento alla proprietà di [REDACTED] la Domanda di condono prof. n. 978 del 1/04/1995 con relativi Elaborati Progettuali, Perizia Giurata sulle opere oggetto di condono .Pratica non risulta definita.

I costi per sanare gli abusi sono di circa 2.000,00 (euro duemila)

PREZZO – VALORE A BASE D'ASTA:

**Valore dell'intero fabbricato Euro 80.880,00**

**(diconsi euro ottantamilaottocentottanta)**

**Quota parte (1/2) [REDACTED] euro 40.440,00 (diconsi euro quarantamilaquattrocentoquaranta)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020



**LOTTO n° 2**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

**Comune:** GEROCARNE

**Indirizzo:** contrada ROMBOLA'

**Qualità dell'immobile:** Porzione di un fabbricato a due piani f.t , posto al piano 1°



**COMPOSIZIONE:**

Porzione di fabbricato posta al piano primo, destinata a civile abitazione, composta da ingresso, un unico ambiente con cucina-soggiorno-pranzo, disimpegno, un bagno, una camera da letto e un ripostiglio. La superficie complessiva dell'appartamento è di mq 79 oltre 37 mq di balconi.

**PERTINENZA**

[REDACTED] proprietà ½

[REDACTED] proprietà ½

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

L'immobile è identificato nel NCEU del comune di Gerocarne al foglio 9 particella n. 143 sub 11.



**CONFINI**

L'appartamento in esame confina con corte comune .

**PROVENIENZA DEL BENE**

Nel ventennio il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni in oggetto sono parte, censito al foglio 9 particella 143 ( generata dalla particella 57) figura in piena proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], per ½ ciascuna, loro pervenuto per atto di donazione accettata a rogito Notaio Francesco Cutellè in data 3/09/1983, trascritto alla Conservatoria di Catanzaro il 20/09/1983 ai numeri 15545 R.P. e 17470 R.G.



Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020



**CONFORMITA' EDILIZIA**

Nessun abuso da sanare

PREZZO – VALORE A BASE D'ASTA:

Valore dell'intero fabbricato Euro 57.600,00 ( diconsi euro  
cinquantasettemilaseicento)

Quota parte (1/2) s [REDACTED] euro 28.800,00 (diconsi euro  
ventottomilaottocento) con i dovuti arrotondamenti.



Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020  
[REDACTED]



**LOTTO n° 3**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

**Comune:** GEROCARNE

**Indirizzo:** ROMBOLA'

**Qualità dell'immobile:** Porzione di un fabbricato a due piani f.t. , posto al piano 1°



**COMPOSIZIONE:**

Porzione di fabbricato posta al piano primo, destinata a civile abitazione, composta da ingresso, un unico ambiente con cucina-soggiorno-pranzo, disimpegno, un bagno, una camera da letto e un ripostiglio. La superficie complessiva dell'appartamento è di mq 79 oltre 37 mq di balconi.

**PERTINENZA**

[REDACTED] proprietà 1/2  
[REDACTED] proprietà 1/2

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

L'immobile è identificato nel NCEU del comune di Gerocarne al foglio 9 particella n. 143 sub 11.

**CONFINI**

L'appartamento in esame confina con corte comune .

**PROVENIENZA DEL BENE**

Nel ventennio il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni in oggetto sono parte, censito al foglio 9 particella 143 ( generata dalla particella 57) figura in piena proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 ciascuna, loro pervenuto per atto di donazione accettata a rogito Notaio Francesco Cutellè in data 3/09/1983, trascritto alla Conservatoria di Catanzaro il 20/09/1983 ai numeri 15545 R.P. e 17470 R.G.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020



Arch. MONICA SPADA

Nessun abuso da sanare

PREZZO – VALORE A BASE D'ASTA:

<b>Valore dell'intero fabbricato</b>	<b>Euro</b>	<b>54.400,00</b>	<b>(diconsi eurocinquantaquattromilaquattrocento)</b>
<b>Quota parte (1/2)</b>		<b>euro 28.800,00</b>	<b>(diconsi euro ventottomilaottocento)</b>

con i dovuti arrotondamenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura di esecuzione immobiliare n° 31/2020

29

