

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



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 35/2022

Giudice: **Dott. MARIO MIELE**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO **INTEGRAZIONI**

Proc. Es. n. 35/2022

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.

Arch. Saverio Franco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONI

Proc. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXX

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Saverio Franco**, iscritto all'Ordine degli Architetti, della Provincia di Vibo Valentia con il n. 269, con studio di Architettura in Vibo Valentia alla Via Giovanni Spadolini n. 14, è stato nominato C.T.U., con ordinanza del 04 Ottobre 2022, dall'Illustrissimo Giudice Dott. Mario Miele nella procedura esecutiva **n. 35/2022** tra **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX**, con verbale di giuramento del 06 Ottobre 2022.

In adempimento agli incarichi richiesti, in data 18 aprile 2023, il sottoscritto ha depositato la relazione peritale. In data 30/05/2023 il Sig. Giudice, Giulia Orefice, nell'udienza del 26/04/23 disponeva l'inefficacia del pignoramento, limitatamente ai beni siti in Nicotera riportati in Catasto al Foglio di mappa 28 particella 555 e particella 579 sub 1, invitando il professionista delegato a integrare la relazione al fine di consentire al Giudice l'adozione degli opportuni provvedimenti.

CHIARIMENTI

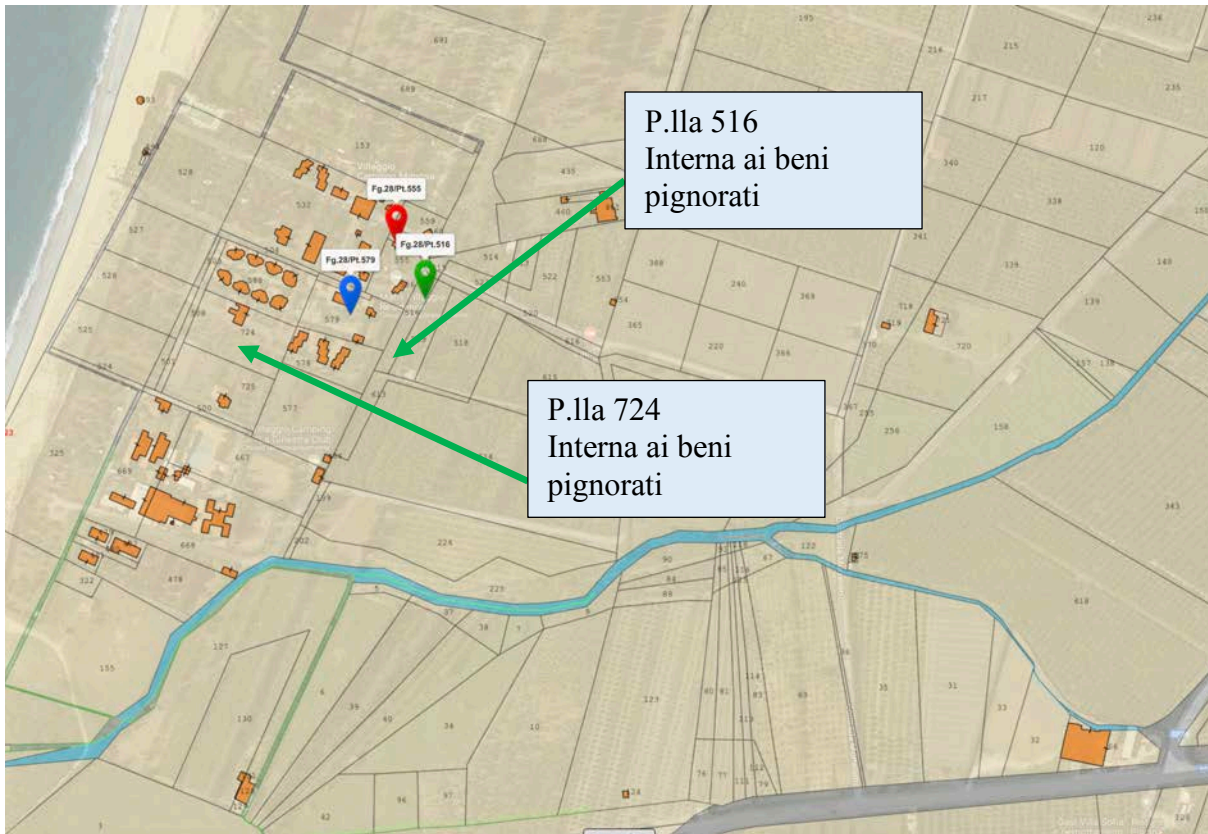
Nel provvedimento dell'Ill.mo Giudice del 30/05/23, veniva dichiarato inefficace il pignoramento riguardante i beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al fg. 25 p.la 579 sub 1 e al N.C.T. dello stesso Comune al fg. 25 p.la 555, pertanto da escludere alla procedura.

Tuttavia rimangono invariate le condizioni del pignoramento riguardanti i beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al fg. 25 p.lle n. 483 sub 9 e p.la n. 588.

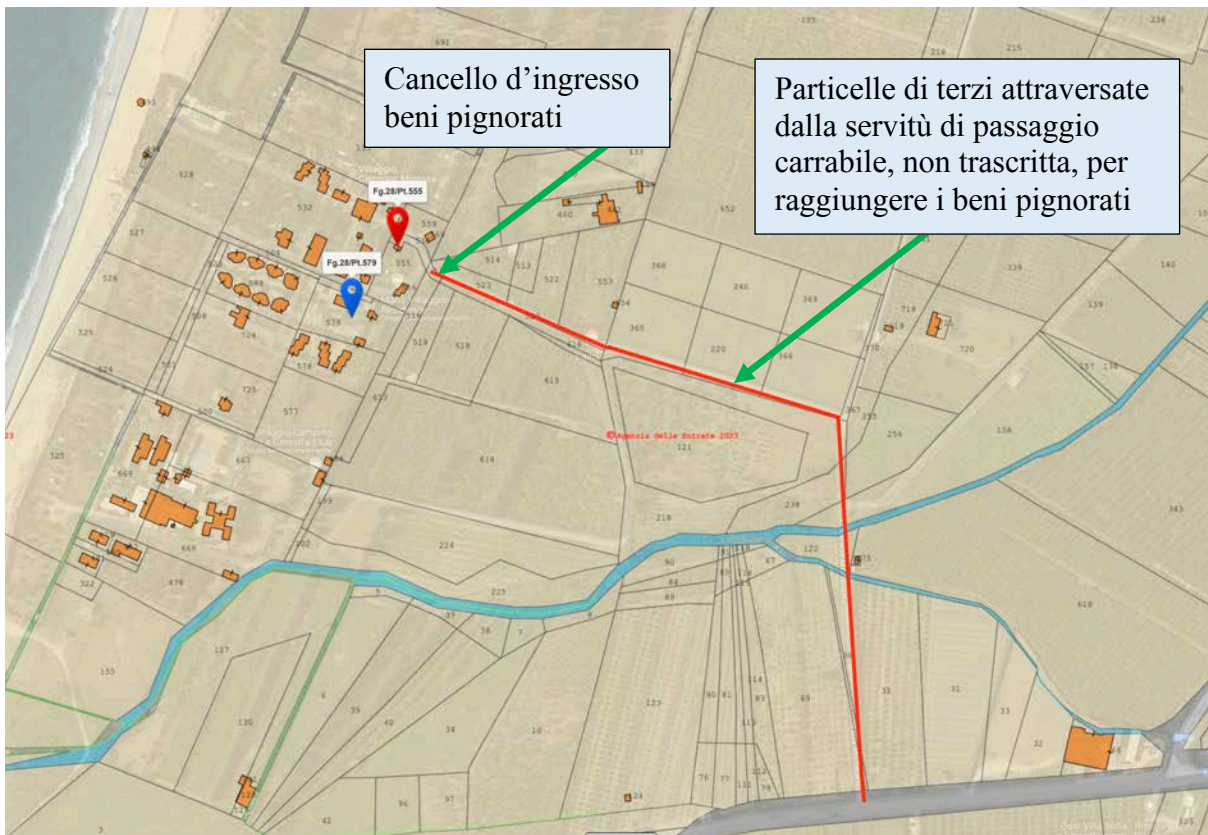
In merito a quest'ultimi fabbricati, trovandosi all'interno della proprietà dell'esecutato, si precisa che l'accesso ai beni è garantito da percorsi interni interessando, anche, terreni non presenti nel pignoramento e precisamente i terreni identificati al Catasto al fg. 25 p.la n. 516 e p.la n. 724.

Si precisa che per raggiungere il cancello dell'ingresso principale dei beni staggiti, questo è consentito attraversando diversi terreni di terzi e non pignorati (riportati in seguito nella foto dell'estratto di mappa), di fatto costituendo una servitù di passaggio carrabile non trascritta. Questo tragitto consente di arrivare al lotto intercluso pignorato mettendolo, quindi, in comunicazione con la strada provinciale SP 49.

In merito agli impianti di adduzione e scarico alla rete pubblica dei sistemi idrici e fognari e in merito agli impianti di fornitura dell'energia elettrica, il sottoscritto in sede dei diversi sopralluoghi effettuati non ha potuto prendere contezza della situazione attuale in quanto gli accessi sono stati garantiti da un parente dell'esecutato che non è stato in grado di fornire alcuna informazione in merito alla tipologia degli impianti e dei sottoservizi, del tipo di installazione e della loro ubicazione, quindi non si è potuto identificare la posizione e tipologia. Inoltre per quanto riguarda i sottoservizi degli impianti idrici, elettrici e fognari, per conoscere la loro disposizione planimetrica e quindi verificare le eventuali servitù, bisognerebbe effettuare opportune indagini con delle operazioni di scavo che sicuramente avranno dei costi aggiuntivi da conteggiare a parte.



estratto di mappa N.C.E.U. Comune di Nicotera fg. 28 p.la 516-724



estratto di mappa N.C.E.U. Comune di Nicotera fg. 28 p.lle 69-36-122-158-238-367-366-220-365-553-520-522-523-515

PRECISAZIONI

Il sottoscritto CTU porta a conoscenza del Sig. Giudice e del Custode Delegato che nella perizia depositata, in merito al calcolo del valore di mercato finale del LOTTO 2 è stata erroneamente riportata l'indicazione della particella n. 555 anziché la n. 588. È palese riconoscere il refuso visto che la particella 555 è un terreno del valore molto inferiore a quello indicato nel calcolo del valore medio finale ed in ogni caso è possibile riconoscere il LOTTO 2 identificato alla particella 588 perché, già indicato nella descrizione della perizia.

Pertanto si avrà:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE

LOTTO 2

CALCOLO FINALE DEL VALORE DI MERCATO per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al Fg. 28 P.IIa 588

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

$$VM = \frac{A + B}{2} \text{ €.....}$$

	A Valore comparativo	B Valore capital. Reddito	A+B/2
<i>Fg. 28 - p.IIa 588</i>	€ 566.500,00	€ 566.485,92	€ 566.492,96
	TOTALE		€ 566.492,96

Totale spese per sanare le difformità = € 34.616.00

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 566.492,96 – 34.616,00

€ 531.876,96

Un altro refuso è presente nel file separato inviato al Sig. Giudice per quanto riguarda la descrizioni dei beni. Infatti nel LOTTO 3 è riportata erroneamente la particella 588, ma

come si può evincere, leggendo l'intero elaborato peritale, tale particella è legata alla descrizione del LOTTO 2, in più nella descrizione catastale è riportata correttamente la particella 579 sub 1 attribuita e collegata in perizia alla descrizione del LOTTO 3. In ogni caso, alla luce dell'ultima ordinanza dell'Ill.mo Giudice, il LOTTO 3 è stato escluso dal pignoramento per l'inefficacia dello stesso.

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