

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva R.G.E.I. 13/2024

Creditore procedente:

XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

C.T.U. : Dott. Ing. Paolo De Fina

Sommario

Oggetto: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 13/2024 R.G.E.I.,	3
PREMESSA.....	3
➤ Quesiti posti dal Giudice:.....	3
INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI.....	6
RISPOSTE AI QUESITI.....	7
Quesito n° 01.....	7
Quesito n° 02.....	7
Quesito n° 03.....	11
Quesito n°04.....	11
Quesito n°05.....	11
Quesito n.06.....	23
Quesito n.07.....	30
Quesito n.08.....	30
Quesito n.09.....	31
Quesito n.10.....	31
Quesito n.11.....	34
Quesito n.12.....	34
Quesito n.13.....	35
Tabella di sintesi dei valori dei lotti:.....	47
Quesito n.14.....	48
Quesito n.15.....	48
Quesito n.16.....	48
Quesito n.17.....	55
Quesito n.18.....	56
Quesito n.19.....	56
Quesito n.20.....	56
OSSERVAZIONI.....	56
RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI.....	57
Tabella degli allegati.....	78

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 13/2024 R.G.E.I.**,

vertente tra: **XXXXXXXXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXX**

Giudice Esecutore: Dott.ssa Giulia Orefice

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ingegnere **PAOLO DE FINA**, con studio tecnico in via Ipponio n° 55 - 89843 - Sant'Onofrio (VV), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Vibo Valentia settore Civile ed Ambientale, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Vibo Valentia.

PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Giulia Orefice, in data 13/07/2024, disponeva la nomina del sottoscritto, Ingegnere Paolo De Fina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 13/2024 R.G.E.I.**, vertente tra XXXXXXXXXXXXXXXX, creditore procedente, contro XXXXX XXXXXXXX debitrice; il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E., prestando giuramento di rito. (Allegato 01).

Si riportano di seguito i quesiti formulati:

➤ Quesiti posti dal Giudice:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 C.P.C., segnalando al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni);
2. Il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

Via Ipponio, 55 - 89843 - Sant'Onofrio (VV) - Tel. 373/5426645

3. Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.
4. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
5. Ad 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 riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;
7. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione 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;
8. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - 8.1. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - 8.2. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - 8.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della trascrizione;
 - 8.4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - 8.5. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 - 8.6. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
9. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
10. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.
11. 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;

12. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - 12.1. Della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
 - 12.2. Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
13. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;
14. 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;
15. 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;
16. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
17. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.);
18. Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;
19. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;
20. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI



Dato avvio alla fase preliminare di accertamento documentale, nonché dei fascicoli e dei relativi atti ad essi allegati, in accordo con il custode giudiziario Avv. Michela Fiorillo, previa comunicazione di nomina e di contestuale fissazione della data di inizio delle operazioni peritali inviata al creditore procedente ed alla debitrice, a mezzo pec mail del 19/07/2024, si fissava l'inizio delle operazioni di sopralluogo di inizio delle operazioni peritali per il giorno 30/07/2024 alle ore 10.00 presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Parghelia, alla via Jerocardes. (Allegato 2)

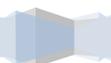
Nella data del 30/07/2024 presso gli immobili pignorati risultavano presenti oltre al sottoscritto CTU ed al Custode Giudiziario Avv. Michela Fiorillo, i signori: Geom. XXXXX XXXXXXXX, in qualità di CTP del creditore procedente, Avv. XXXXX XXXXXXXX, su delega dell'Avv. XXXXX XXXXXXXX nella sua qualità di creditore procedente. Fino al termine delle operazioni nessuno risultava presente per la parte debitrice. Durante l'espletamento del sopralluogo si è provveduto a dare inizio alle operazioni peritali ed a visionare i terreni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Parghelia. Non essendo possibile accedere all'immobile di via A. Jerocardes si è provveduto a rinviare la prosecuzione delle operazioni peritali.

Il sottoscritto a mezzo pec mail del 03/08/2024 comunicava alle parti la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 30/08/2024 alle ore 10.00.

Nella data del 30/08/2024 presso gli immobili pignorati risultavano presenti oltre al sottoscritto CTU ed al Custode Giudiziario Avv. Michela Fiorillo, i signori: Geom. XXXXX XXXXXXXX, in qualità di CTP del creditore procedente, Arch. XXXXX XXXXXXXX, in qualità di figlia della debitrice, XXXXX XXXXXXXX, nella sua qualità di debitrice.

Durante lo svolgimento dei sopralluoghi il sottoscritto ha preso visione dei luoghi oggetto di pignoramento, ha effettuato rilievi fotografici, ha eseguito rilievi plano-altimetrici degli immobili ed ha provveduto ad eseguire tutte le indagini necessarie all'accertamento dello stato dei luoghi acquisendo, per quanto possibile, la totalità delle notizie utili al corretto espletamento dell'incarico affidatogli.

I verbali redatti nei vari sopralluoghi, firmati in calce dai presenti vengono allegati alla presente. (Allegato 3)



Quesito n° 01.

“Provveda l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 C.P.C., segnalando al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell’i bene/i all’i debitore/i; Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati elo del catasto terreni)”

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base della dichiarazione sostitutiva notarile dei certificati storico-ipotecari ventennale redatta dal Notaio XXXXX XXXXXXXX , notaio in Isola Capo Rizzuto (KR), e la documentazione reperita in atti presso l’Agenzia delle Entrate, sezione Territorio Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, risulta tutto completo e regolare.

Il sottoscritto ha provveduto all’aggiornamento della documentazione catastale relativamente alle unità immobiliari pignorate.

La documentazione catastale aggiornata viene allegata alla presente relazione. (Allegato 07)

Quesito n° 02.

“Il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.”

Il Notaio dr. XXXXX XXXXXXXX , Notaio in Isola di Capo Rizzuto, iscritto nel Ruolo dei Distretti notarili di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, Crotone, Vibo Valentia e Lamezia Terme, esaminati gli atti e i documenti, estesi fino all’ultimo trasferimento anteriore al ventennio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e Vibo Valentia, attesta relativamente agli immobili siti nel Comune di Parghelia (VV), e precisamente:

- A. Abitazione di tipo civile (CTG: A/2), censita al NCEU al foglio di mappa **3**, particella **29** subalterno **6**;
- B. Terreno, censito al foglio di mappa **6**, particella **20**;
- C. Terreno, censito al foglio di mappa **6**, particella **21**;
- D. Terreno, censito al foglio di mappa **6**, particella **22**;
- E. Terreno, censito al foglio di mappa **6**, particella **55**;
- F. Terreno, censito al foglio di mappa **6**, particella **56**;
- G. Terreno, censito al foglio di mappa **6**, particella **57**;
- H. Terreno, censito al foglio di mappa **6**, particella **59**;
- I. Terreno, censito al foglio di mappa **6**, particella **63**;
- J. Terreno, censito al foglio di mappa **6**, particella **64**;
- K. Terreno, censito al foglio di mappa **6**, particella **65**;
- L. Terreno, censito al foglio di mappa **6**, particella **67**;

- M. Terreno, censito al foglio di mappa 6, particella 78;
 N. Terreno, censito al foglio di mappa 6, particella 85;
 O. Terreno, censito al foglio di mappa 6, particella 86;
 P. Terreno, censito al foglio di mappa 6, particella 87;
 Q. Terreno, censito al foglio di mappa 6, particella 91;
 R. Terreno, censito al foglio di mappa 7, particella 89;
 S. Terreno, censito al foglio di mappa 7, particella 90;
 T. Terreno, censito al foglio di mappa 7, particella 92;
 U. Terreno, censito al foglio di mappa 7, particella 94;
 V. Terreno, censito al foglio di mappa 7, particella 96;
 W. Terreno, censito al foglio di mappa 7, particella 97;
 X. Terreno, censito al foglio di mappa 7, particella 98;
 Y. Terreno, censito al foglio di mappa 6, particella 58;
 Z. Terreno, censito al foglio di mappa 6, particella 75;

di proprietà per 1/1 della signora XXXXXXXXXXXXXXXX , nata a XXXXX , il XXXXX , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Che i suddetti immobili di cui ai punti **R. S. T. U. V. W. X.** Sono attualmente distinti nel Catasto Terreni del Comune di **Parghelia (VV)**, con le seguenti indicazioni:

ditta catastale XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX , il XXXXX , codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – **proprietà 1000/1000.**

Unità immobiliari distinte rispettivamente nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa 7:

R. particella 89, pascolo, classe U, are 42 centiare 90, R.D. Euro 1,99 R.A. Euro 1,33;

T. particella 92, uliveto, classe 1, are 10 centiare 80, R.D. Euro 5,58 R.A. Euro 3,90;

U. particella 94, pascolo, classe U, ettari 7 are 7 centiare 80 R.D. Euro 37,55 R.A. Euro 25,03;

V. particella 96, semin irrig, classe 2, ettari 1 are 1 centiare 70, R.D. EURO 68,28 R.A. Euro 18,38;

W. particella 97, uliveto, classe 1, are 49 centiare 20, R.D. Euro 25,41 R.A. Euro 17,79;

X. particella 98, fabbricato rurale, are 1;

Q.Y.Z. sono attualmente distinti nel Catasto Terreni del comune di Parghelia (VV), con le seguenti indicazioni:

ditta catastale XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX, il XXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà 3/18

ditta catastale XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX, il XXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà 5/6 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliari distinte rispettivamente nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa 6:

B. particella 20, agrumeto, classe 1, re 19 centiare 40, R.D. Euro 53,10 R.A. Euro 24,05;

C. particella 21, vigneto, classe 3, are 19 centiare 70, R.D. Euro 11,70 R.A. Euro 10,17;

- D. particella 22, sem irr arb classe U, are 72 centiare 70, R.D. Euro 30,04 R.A. Euro 15,02;
 E. particella 55, pascolo, classe U, ettari 1 are 6 centiare 90, R.D. Euro 4,97 R.A. Euro 3,31;
 F. particella 56, seminativo, classe 3, are 20 centiare 20, R.D. Euro 3,13 R.A. Euro 1,46;
 G. particella 57, pascolo arb, classe 1, ettari 1 are 12, R.D. Euro 11,57 R.A. Euro 5,78;
 H. particella 59, uliveto, classe 3, ettari 3 are 71 centiare 60, R.D. Euro 86,36 R.A. Euro 95,96;
 I. particella 63, vigneto, classe 2, are 49 centiare 30, R.D. Euro 63,65 R.A. Euro 33,10;
 J. particella 64, uliveto, classe 3, are 44 centiare 80, R.D. Euro 10,41 R.A. Euro 11,57;
 K. particella 65, pascolo, classe U, are 56 centiare 10, R.D. Euro 2,61 R.A. Euro 1,74;
 L. particella 67, semin arbor, classe 2, ettari 3 are 17 centiare 30, R.D. Euro 147,48 R.A. Euro 49,16;
 M. particella 78, pascolo arb, classe 2, are 13 centiare 80, R.D. Euro 0,93 R.A. Euro 0,36;
 N. particella 85, uliveto, classe 1, are 13 centiare 30, R.D. Euro 6,87 R.A. Euro 4,81;
 O. particella 86, uliveto, classe 3, are 23 centiare 20, R.D. Euro 5,39 R.A. Euro 5,99;
 P. particella 87, area rurale, centiare 60;
 Q. particella 91, agrumeto, classe 2, are 7 centiare 40, R.D. Euro 12,61 R.A. Euro 7,45;
 Y. particella 58, fabb diruto, are 5 centiare 10;
 Z. particella 75, fabb diruto, are 2 centiare 40;

che il suddetto immobile di cui al punto A è attualmente distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Parghelia (VV), con le seguenti indicazioni:

ditta catastale XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX, il XXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 3/18

ditta catastale XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX, il XXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 5/6 in regime di separazione dei beni

unità immobiliare di cui al punto A distinta nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio mappa 3, particella 29 subalterno 6, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq. 89 (totale escluse aree scoperte mq. 74), rendita Euro 289,22, Via Antonio JEROCADES n.8, piano T-1-2.

ATTESTA INOLTRE CHE NEL VENTENNIO IN ESAME GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI SONO STATI OGGETTO DELLA SEGUENTE FORMALITA':

Verbale pignoramento immobili trascritto a Vibo Valentia in data 14 febbraio 2024 ai numeri XXXX R.G. E XXX R.P., a favore del signor "XXXXXXXXXXXX", nato a XXXXXXXX XXXXXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e contro la signora XXXXXXXX XXXXXXXX, sopra meglio generalizzata, notificato dal UNEP Tribunale di Vibo Valentia, in data 31 gennaio 2024, repertorio XX, grava sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente agli immobili oggetto della presente certificazione.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA:

la quota di 1/6 di proprietà relativamente agli immobili di cui ai punti **A.B.C.D.E.F.G.H.I.J.K.L.M.N.O.P.Q.R.Y.Z.** - la quota di 1/6 di proprietà è pervenuta alla signora XXXXXXXXXXXX, sopra meglio generalizzata; la quota di 2/3 di proprietà alla signora XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e la quota di 1/18 (ciascuno) di proprietà ai signori XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, per averla ricevuta dal signor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (*deceduto il XX XXXXXXXX XXXX*), certificato di denunciata successione, presentato all'Ufficio del Registro di XXXXX, il 9 novembre 2017, repertorio n. XXXXXXXX, trascritto a Vibo Valentia il 13 giugno 2018 formalità XXXX R.G. e XXXX R.P. - *la presente è in ripetizione a quella trascritta a Vibo Valentia il 16 marzo 2009, formalità XXXX R.G. e XXXX R.P.- eredità accettata solo dalle signore XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (per la quota di 4/6 di proprietà) e XXXXX XXXXXXXX (per la quota di 1/6 di proprietà), atto ricevuto dal notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, sede Brindisi, repertorio XXXXX/XXXXX del 28/06/2017, trascritta **accettazione tacita di eredità** in data 20/07/2017, formalità XXXX R.G. e XXXX R.P.*

- *Eredità accettata solo dai signori XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, atto ricevuto dal notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, sede Brindisi, repertorio XXXXX/XXXXX del 30/11/2017, trascritta **accettazione tacita di eredità** in data 11/12/2017, formalità XXXX R.G. e XXXX R.P.,*
- La quota di 3/18 di proprietà in separazione dei beni relativamente agli immobili di cui ai punti **A.B.C.D. E.F.G.H.I.J.K.L.M.N.O.P.Q.R.Y.Z.** - è pervenuta alla signora XXXXXXXXXXXX, sopra meglio generalizzata, per averla ricevuta dai signori XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, con atto di **cessione di diritti reali a titolo oneroso**, ricevuto dal notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, sede Brindisi, il 30 novembre 2017, repertorio n. XXXX R.P.;
- **La quota di 4/6 di proprietà in separazione dei beni** relativamente agli immobili di cui ai punti **A.B.C.D. E.F.G.H.I.J.K.L.M.N.O.P.Q.R.Y.Z.** - è pervenuta alla signora XXXX XXXX, sopra meglio generalizzata, per averla ricevuta dalla signora XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, con atto di **cessione di diritti reali a titolo oneroso**, ricevuto dal notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, sede Brindisi, il 28 giugno 2017, repertorio n. XXXXX/XXXXX, trascritto a Vibo Valentia, il 30 luglio 2017 formalità XXXX R.G. e XXXX R.P.;
- **La quota di 1/1 di proprietà** relativamente agli immobili di cui ai punti **R.S.T.U.V.W.X.** è pervenuta alla signora XXXXXXXXXXXX, sopra meglio generalizzata, per averla ricevuta dalla signora XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con atto di **donazione**, ricevuto dal notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, sede Tropea (VV), il 20 luglio 1973, repertorio n. XXXXX, trascritto a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il 10 agosto 1973 formalità XXXX R.G. e XXXX R.P.
- **la quota di 1/1 di nuda proprietà** al signor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, sopra meglio generalizzato e il **diritto di Usufrutto** alla signora XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, relativamente agli immobili di cui ai punti **A.B.C.D.E.F.G.H.I.J.K.L.M.N.O.P.Q.R.Y.Z.** è pervenuta per averla ricevuta dal signor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il XX XXXXXXXX XXXX (*deceduto il XX XXXXXXXX XXXX*), **certificato di denunciata successione**, presentato all'Ufficio del Registro di XXXXX, den. N. XX vol. XXX, trascritto a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX l'11 giugno 1966 formalità XXXX R.G. e XXXX R.P. - *eredità devoluta in virtù di testamento.*

CONCLUSIONI

Pertanto si conclude che, giusta le sopra riportate risultanze dei registri del **Catasto di Vibo Valentia** e della **Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e VIBO VALENTIA**, gli immobili oggetto della presente certificazione, appartengono alla signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX, il XXXXX, codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - **proprietà 1/1** e a tutto il giorno **22 febbraio 2024** risultano essere gravati dalla formalità pregiudizievole in precedenza indicata.

Quesito n° 03.

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

Le comunicazioni di nomina del sottoscritto e di fissazione del sopralluogo sono state inviate a mezzo pec mail al creditore procedente ed alla debitrice in data 19/07/2024. La comunicazione di prosecuzione delle operazioni peritali è stata inviata a mezzo pec mail alle parti in data 03/08/2024. Le copie delle ricevute di invio delle comunicazioni inviate vengono allegate alla presente. (Allegato 2)

Quesito n°04

“Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile, allegando copie della comunicazione inviata all’debitore e della relativa ricevuta di ritorno;”

Durante l’espletamento dei sopralluoghi del 30/07/2024 e del 30/08/2024, lo scrivente ha avuto accesso a tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Quesito n°05

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

Identificazione:

I beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

Bene Immobile 1): Appartamento sito in Parghelia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
1)	3	29	6	A/2	3	4 vani	74	289,22

indirizzo Comune di Parghelia, via A. Jerocardes n°08, piano T-1-2

Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Confini:

L'unità immobiliare al piano terra confina a Nord con la particella 938 e con la strada pubblica denominata via del Cristo Re; ad Est con la strada pubblica denominata via Del Cristo Re; ad Ovest con la porzione di corte della particella 29 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con un subalterno della stessa particella 29 intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

Bene Immobilita 2): Terreno sito in Parghelia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
2)	06	20		AGRUMETO/1	00 19 40	53,10	24,05
Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni							
XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18							

Confini:

Il terreno confina: a Nord con la particella 91 e con la strada statale 522; a Sud con le particelle 21, 22 e 23; ad Est con la particella 23; ad Ovest con la strada statale 522.

Bene Immobilita 3): Terreno sito in Parghelia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
3)	06	21		VIGNETO/3	00 19 70	11,70	10,17
Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni							
XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18							

**Confini:**

Il terreno confina: a Nord con la strada statale 522; a Sud con la particella 22; ad Est con la particella 22; ad Ovest con la particella 22 e con la strada statale 522.

Bene Immobilita 4): Terreno sito in Parghelia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
4)	06	22		SEM-IRR- ARB/U	00 72 70	30.04	15.02

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Confini:

Il terreno confina: a Nord con la particella 21 e con la particella 20 intestate alla stessa ditta esecutata; a Sud con la particella 23; ad Est con la particella 23; ad Ovest con la particella 21, con la strada statale 522, e con la particella 517.

Bene Immobilita 5): Terreno sito in Parghelia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
5)	06	55		PASCOLO/U	01 06 90	4.97	3.31

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Confini:

Il terreno confina: a Nord con la particella 100, con la particella 99, e con la particella 101; a Sud con la particella 78, con la particella 56, con la particella 59, e con la particella 434, con la particella 142, e con la particella 67; ad Est con la particella 88, con la particella 101 e con la particella 100; ad Ovest con la particella 99, con la particella 100, con la particella 59 e con la particella 78.

Bene Immobile 6): Terreno sito in Parghelia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
6)	06	56		SEMINATIVO/3	00 20 20	3.13	1.46

Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
 Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni
 XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
 Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Confini:

Il terreno confina: a Nord con la particella 55; a Sud con la particella 59; ad Est con la particella 59 e la particella 55; ad Ovest con la particella 78.

Bene Immobile 7): Terreno sito in Parghelia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
7)	06	57		PASCOLO- ARB/1	01 12 00	11.57	5.78

Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
 Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni
 XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
 Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Confini:

Il terreno confina: a Nord con la particella 17, con la particella 78, con la particella 58, con la particella 59 e con la particella 86; a Sud con la particella 59 e con la particella 60; ad Est con la particella 59; ad Ovest con la particella 86, 58, 27, e 60.

Bene Immobile 8): Terreno sito in Parghelia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
8)	06	59		ULIVETO/3	03 71 60	86.36	95.96

Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
 Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni
 XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
 Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

Via Ipponio, 55 – 89843 – Sant’Onofrio (VV) - Tel. 373/5426645

**Confini:**

Il terreno confina a Nord con le particelle 56,55, 78, e 57; a Sud con le particelle 66, 63, 61, 67; ad Est con le particelle 55, 67, e 66; ad Ovest con la particella 61, 57, 60, e 63 .

**Bene Immobile 9): Terreno sito in Parghelia :**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
9)	06	63		VIGNETO/2	00 49 39	63.65	33.10

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

**Confini:**

Il terreno confina a Nord con il le particella 61,e 59; ad Ovest le particelle 61,e 65; ad Est con le particelle 59, 66; a Sud con le particelle 66,e 65;

**Bene Immobile 10): Terreno sito in Parghelia:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
10)	06	64		Uliveto/3	00 44 80	10.41	11.57

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

**Confini:**

Il Terreno confina a Nord con le particelle 62,e 65; ad Ovest con la particella 93; ad Est con la particella 65; a Sud con la particella 65, e con la particella 93.

**Bene Immobile 11): Terreno sito in Parghelia:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
11)	06	65		PASCOLO/U	00 56 10	2.61	1.74

15



C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

Via Ipponio, 55 - 89843 - Sant'Onofrio (VV) - Tel. 073/5426645

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Confini:

Il Terreno confina a Nord con le particelle 63,61, 62, 66 e 64; ad Ovest con la particella 64 e con la particella 93; ad Est con la particella 66, 93 e 102; a Sud con la particella 93, la particella 64 e con la particella 102.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene Immobile 12): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
12)	06	67		SEMIN-ARB/2	03 17 30	147.48	49.16

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Confini:

Il Terreno confina a Nord con le particelle 66, 73, 75, 59,258, 515 e 64; ad Ovest con la particella 66 e con la particella 65; ad Est con la particella 515,258, 73, e la pubblica strada denominata via Aldo Moro; a Sud con la particella 85, la pubblica strada denominata via Aldo Moro, la particella 76, la particella 103e con la particella 102.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene Immobile 13): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
13)	06	78		PASCOLO- ARB/2	00 13 80	0.93	0.36

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il Terreno confina a Nord con le particelle 99,17 e 55; ad Ovest con la particella 57; ad Est con la particella 6, e 59; a Sud con la particella 59,e 57.



Bene Immobile 14): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
14)	06	85		ULIVETO/1	00 13 30	6.87	4.81
Intestatari:				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni			
				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18			

Confini:

Il Terreno confina a Nord con le particelle 67; ad Ovest con la particella 67 e con la particella 103; ad Est con le particelle 76, 84; a Sud con la particella 103.

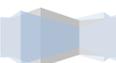


Bene Immobile 15): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
15)	06	86		ULIVETO/3	00 23 20	5.39	5.99
Intestatari:				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni			
				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18			

Confini:

Il Terreno confina a Nord con le particelle 23, e 58; ad Ovest con la particella 23,e 27; ad Est con la particella 87, 57; a Sud con la particella 57, e 27.



Bene Immobile 16): Area Rurale sita in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
16)	06	87		AREA RURALE	00 00 60	00	00
Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18							

Confini:

L'area rurale confina a Nord con le particelle 86,e 57; ad Ovest con la particella 86 e con la particella 58; ad Est con la particella 57; a Sud con la particella 57.

Bene Immobile 17): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
17)	06	91		AGRUMETO/2	00 07 40	12.61	7.45
Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18							

Confini:

Il Terreno confina a Nord con le particelle 121, 120, e 9; ad Ovest con la particella 9, 120 e con la strada statale 522; ad Est con le particelle 17, e 121; a Sud con le particelle 20, e 17.

Bene Immobile 18): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
18)	07	89		PASCOLO/U	00 42 90	1.99	1.33
Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1							

**Confini:**

Il Terreno confina a Nord con le particelle 86 e 90; ad Ovest con la particella 106; ad Est con la particella 90; a Sud con la particella 96, e con la particella 97.

**Bene Immobile 19): Terreno sito in Parghelia:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
19)	07	90		PASCOLO ARB/1	00 55 40	5.72	2.86

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Intestatari: Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1

**Intestatari:****Confini:**

Il Terreno confina a Nord con le particelle 88 e 86; ad Ovest con la particella 89 ed 86; ad Est con la particella 88 e 91; a Sud con la particella 94, e 91.

**Bene Immobile 20): Terreno sito in Parghelia:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
20)	07	92		ULIVETO/1	00 10 80	5.58	3.90

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Intestatari: Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1

**Intestatari:****Confini:**

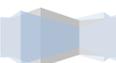
Il Terreno confina a Nord con le particelle 88; ad Ovest con la particella 91; ad Est con la particella 94; a Sud con la particella 94.

**Bene Immobile 21): Terreno sito in Parghelia:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
21)	07	94		PASCOLO/U	08 07 80	37.55	25.03

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Intestatari: Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1

**Intestatari:**

**Confini:**

Il terreno confina a Nord con le particelle 93, 96, 97, 98, 89, 90, 91, 92 e 88, a Sud con la particella 101, ad Est con le particelle 329 e 312 e ad Ovest con le particelle 101, 98, 96 e 95.

**Bene Immobile 22): Terreno sito in Parghelia:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
22)	07	96		SEMIN-IRR/2	01 01 70	68.28	18.38

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1

**Confini:**

Il terreno confina a Nord con la particella 106 e la particella 89, a Sud con la particella 97, ad Est con la particella 97 e ad Ovest con la particella

**Bene Immobile 23): Terreno sito in Parghelia:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
23)	07	97		ULIVETO/1	00 49 20	25.41	17.79

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1

**Confini:**

Il terreno confina a Nord con la particella 96, a Sud con la particella 94, ad Est con la particella 94 e ad Ovest con la particella 96.

**Bene Immobile 24): Fabbricato Diruto sito in Parghelia:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
24)	07	98		FABBR. DIRUTO	00 01 00	00	00

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1



20



C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

Via Ipponio, 55 - 89843 - Sant'Onofrio (VV) - Tel. 373/5426645

**Confini:**

Il terreno confina a Nord con la particella 97, a Sud con la particella 94, ad Est con la particella 94 e ad Ovest con la particella 97.

**Bene Immobile 25):** *Fabbricato Diruto sito in Parghelia:*

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
25)	06	58		FABBR. DIRUTO	00 05 10	00	00
Intestatari:				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni			
				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18			

**Confini:**

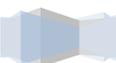
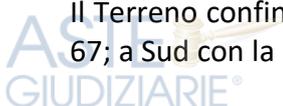
Il Terreno confina a Nord con le particelle 57 e 17; ad Ovest con la particella 17; ad Est con la particella 57; a Sud con la particella 57 e 86, la particella 64 e con la particella 102.
;

**Bene Immobile 26):** *Fabbricato Diruto sito in Parghelia:*

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
26)	06	75		FABBR. DIRUTO	00 02 40	00	00
Intestatari:				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni			
				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18			

**Confini:**

Il Terreno confina a Nord con la particella 67; ad Ovest con la particella 67; ad Est con la particella 67; a Sud con la particella 67.



Estremi Atto di pignoramento e quote pignorate:

- Verbale di Pignoramento Immobili: atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Vibo Valentia, del 31/01/2024 rep. XX trascritto a Vibo Valentia in data 14 febbraio 2024 ai numeri XXXX R.G. E XXX R.P., a favore del signor "XXXXXXXXXXXX", nato a XXXXXXXX XXXXXXXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXXXX e contro la signora XXXXXXXXXX, sopra meglio generalizzata, notificato dal UNEP Tribunale di Vibo Valentia, che grava sulla quota di 1/1 di proprietà sui beni.

Atti di provenienza:

All'esecutata, XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà, sono pervenuti:

la quota di 1/6 di proprietà è pervenuta alla signora XXXXXXXXXX, sopra meglio generalizzata; la quota di 2/3 di proprietà alla signora XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX XXXXXXXXXX, il XXXXXXXX XXXXXXXXXX e la quota di 1/18 (ciascuno) di proprietà ai signori XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXX, per averla ricevuta dal signor XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXX (deceduto il XX XXXXXXXX XXXX), certificato di denunciata successione, presentato all'Ufficio del Registro di XXXXX, il 9 novembre 2017, repertorio n. XXXX/XXXX/XX, trascritto a Vibo Valentia il 13 giugno 2018 formalità XXXX R.G. e XXXX R.P. - la presente è in ripetizione a quella trascritta a Vibo Valentia il 16 marzo 2009, formalità XXXX R.G. e XXXX R.P. - eredità accettata solo dalle signore XXXXXXXX XXXXXXXXXX (per la quota di 4/6 di proprietà) e XXXXX XXXXXXXX (per la quota di 1/6 di proprietà), atto ricevuto dal notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXX, sede Brindisi, repertorio XXXX/XXXX del 28/06/2017, trascritta accettazione tacita di eredità in data 20/07/2017, formalità XXXX R.G. e XXXX R.P.

- *Eredità accettata solo dai signori XXXXXXXX XXXXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX, atto ricevuto dal notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXX, sede Brindisi, repertorio XXXX/XXXX del 30/11/2017, trascritta **accettazione tacita di eredità** in data 11/12/2017, formalità XXXX R.G. e XXXX R.P.,*
- La quota di 3/18 di proprietà in separazione dei beni relativamente agli immobili di cui ai punti **A.B.C.D. E.F.G.H.I.J.K.L.M.N.O.P.Q.R.Y.Z.** - è pervenuta alla signora XXXXXXXXXX, sopra meglio generalizzata, per averla ricevuta dai signori XXXXXXXX XXXXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX, con atto di **cessione di diritti reali a titolo oneroso**, ricevuto dal notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXX, sede Brindisi, il 30 novembre 2017, repertorio n. XXXX R.P.;
- **La quota di 4/6 di proprietà in separazione dei beni** relativamente agli immobili di cui ai punti **A.B.C.D. E.F.G.H.I.J.K.L.M.N.O.P.Q.R.Y.Z.** - è pervenuta alla signora XXXX XXXXXXXX, sopra meglio generalizzata, per averla ricevuta dalla signora XXXXXXXX XXXXXXXXXX, con atto di **cessione di diritti reali a titolo oneroso**, ricevuto dal notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXX, sede Brindisi, il 28 giugno 2017, repertorio n. XXXXX/XXXX, trascritto a Vibo Valentia, il 30 luglio 2017 formalità XXXX R.G. e XXXX R.P.;
- **La quota di 1/1 di proprietà** relativamente agli immobili di cui ai punti **R.S.T.U.V.W.X.** è pervenuta alla signora XXXXXXXXXX, sopra meglio generalizzata, per averla ricevuta dalla signora XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX XXXXXXXXXX, il XXXXXXXX XXXXXXXXXX con atto di **donazione**, ricevuto dal notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXX, sede Tropea (VV), il 20 luglio 1973, repertorio n. XXXXX, trascritto a XXXXXXXX XXXXXXXXXX il 10 agosto 1973 formalità XXXXX R.G. e XXXXX R.P.
- **la quota di 1/1 di nuda proprietà** al signor XXXXXXX XXXXXXX, sopra meglio generalizzato e il **diritto di Usufrutto** alla signora XXXXX XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXXXX, relativamente agli immobili di cui ai punti **A.B.C.D.E.F.G.H.I.J.K.L.M.N.O.P.Q.R.Y.Z.** è pervenuta per averla ricevuta dal

signor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il XX XXXXXXX XXXX (deceduto il XX XXXXXXX XXXX), **certificato di denunciata successione**, presentato all'Ufficio del Registro di XXXXX, den. N. XX vol. XXX, trascritto a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX l'11 giugno 1966 formalità XXXXX R.G. e XXXX R.P. – *eredità devoluta in virtù di testamento.*

Quesito n.06

“A fornire una sommaria descrizione dell'i beni, previo necessario accesso;”



Figura 1. Sovrapposizione Immagine satellitare/mappa catastale Unità Immobiliare sita in Parghelia

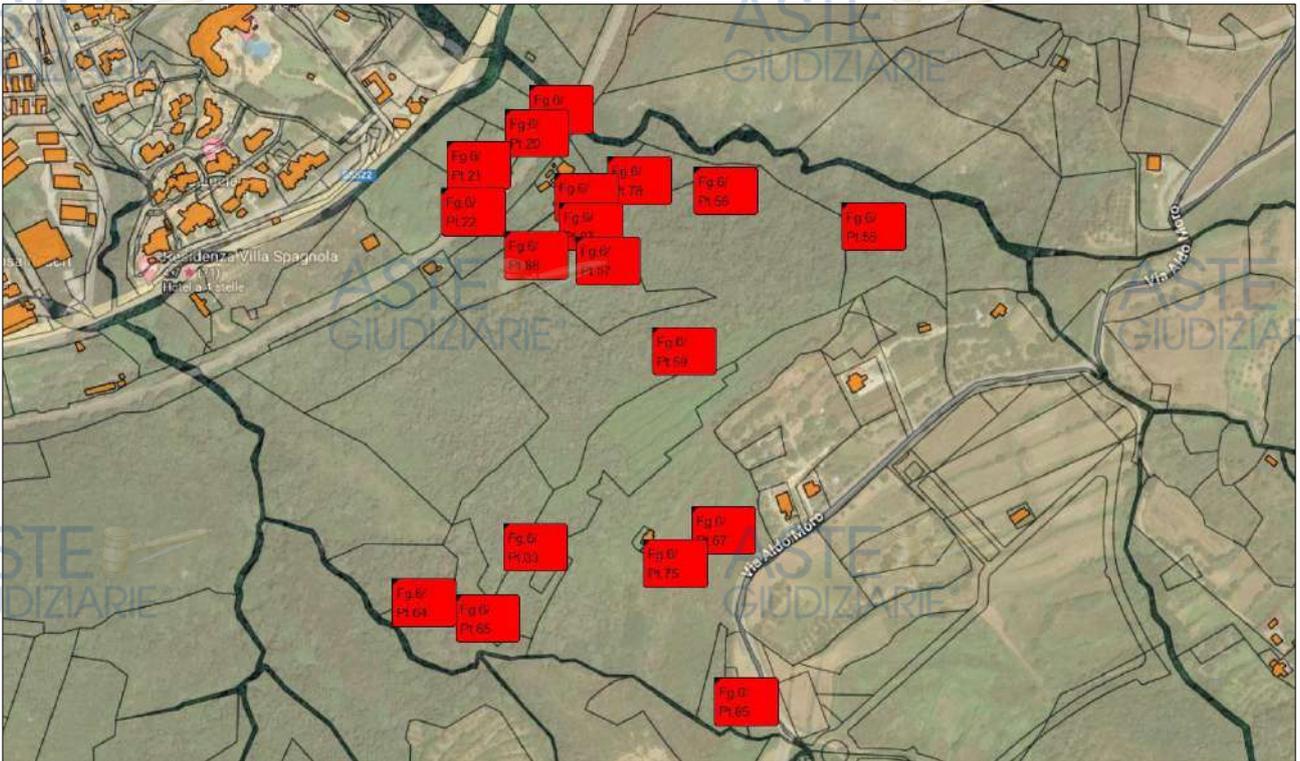


Figura 2. Sovrapposizione Immagine satellitare/mappa catastale terreni siti in Parghelia

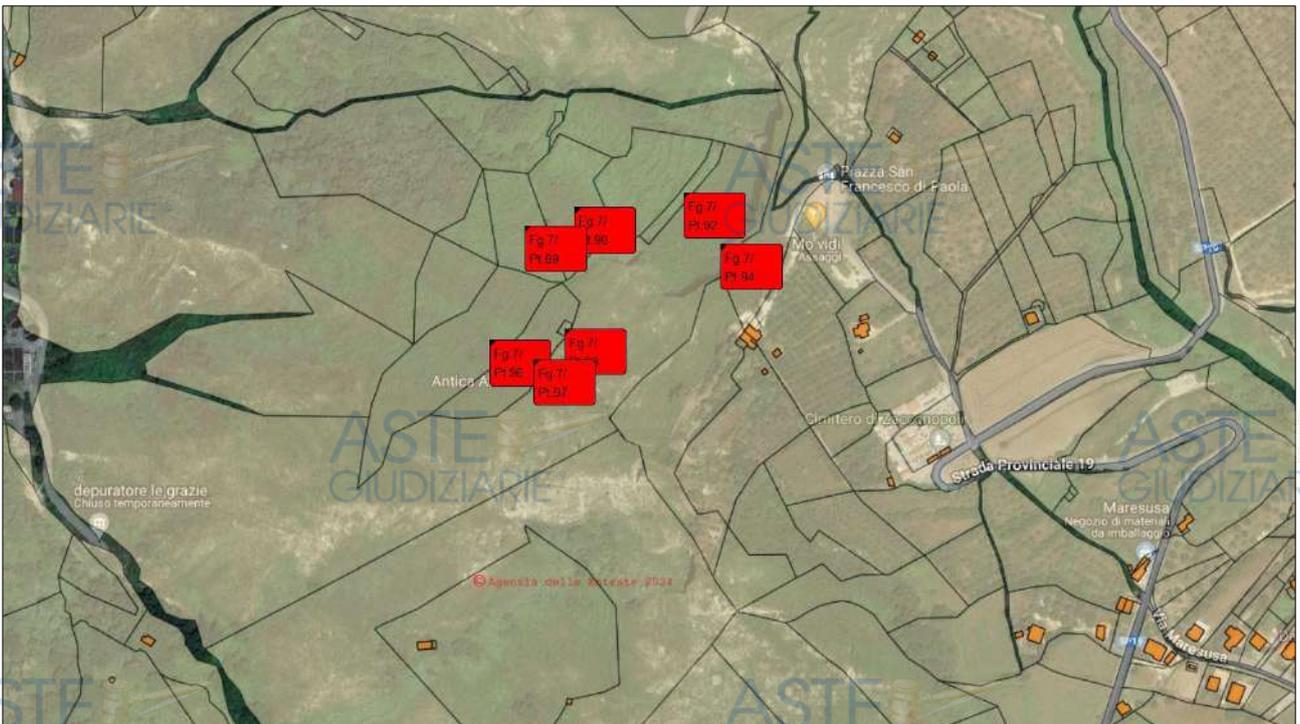


Figura 3 Sovrapposizione Immagine satellitare/mappa catastale terreni siti in Parghelia

Bene Immobiliare 1): Unità Immobiliare sita in Parghelia

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è sita nel Comune di Parghelia in via A. Jerocardes n°8, è posta al piano primo di un edificio a più livelli, con struttura portante in muratura portante, la stessa è identificata catastalmente al foglio 3 particella 29, subalterno 6, categoria catastale A/2 (Abitazione di tipo civile), composta da 4 vani catastali per una superficie di circa 89 metri quadrati.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata interessata da lavori di ristrutturazione.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un ampio giardino esterno, con accesso dal vano scala del complesso immobiliare; al piano primo è composta da un locale wc, tre ampie camere ed un ampio corridoio; al piano secondo è posto un ampio terrazzo con vista panoramica.

Le pavimentazioni sono costituite in parte da piastrelle in graniglia di marmo di antica fattura, i locali destinati a servizi igienici sono risultati privi di rivestimenti interni e di pavimentazione, essendo gli stessi interessati da lavori di ristrutturazione edilizia.

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro che è risultata in più punti deteriorata.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno dotati di veneziane in legno in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di remota fattura, privo delle certificazioni previste.

L'unità immobiliare è risultata di fatto fusa con l'attigua unità immobiliare presente sullo stesso piano, catastalmente identificata con il subalterno 5 ed intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

Si riportano di seguito le planimetrie dell'Unità Immobiliare:

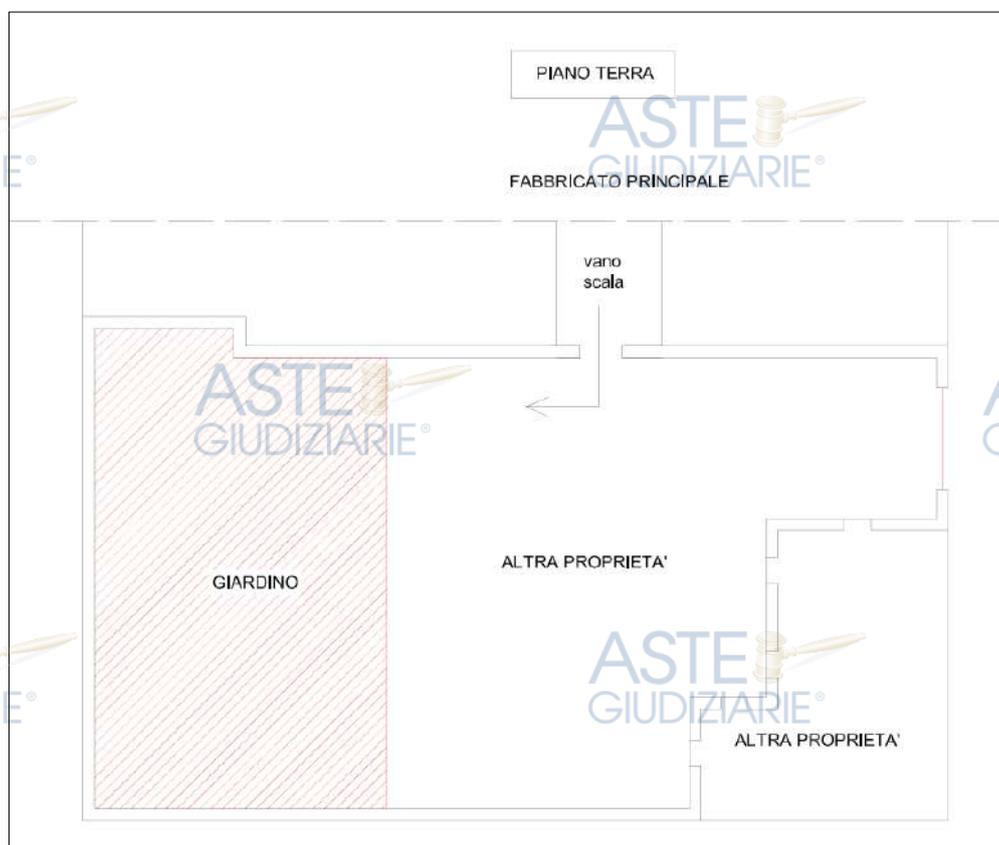


Figura 4. Planimetria Giardino Piano Terra (Area Tratteggiata)



Bene Immobiliare 2): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 20, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 1940 mq.



Bene Immobiliare 3): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 21, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 1970 mq.



Bene Immobiliare 4): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 22, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 7.270 mq.



Bene Immobiliare 5): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 55, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 10.690 mq.



Bene Immobiliare 6): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 56, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 2.020 mq.



Bene Immobiliare 7): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 57, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 11.200 mq.

Bene Immobiliare 8): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 59, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 37.160 mq.



Bene Immobiliare 9): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 63, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 4.939 mq.



Bene Immobile 10): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 64, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 4.480 mq.

Bene Immobile 11): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 65, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 5.610 mq.

Bene Immobile 12): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 67, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 31.730 mq.

Bene Immobile 13): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 78, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 1.380 mq.

Bene Immobile 14): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 85, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 1.330 mq.

Bene Immobile 15): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 86, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 2.320 mq.

Bene Immobile 16): Area Rurale sita in Parghelia

Area Rurale sita in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 87, con superficie pari a circa 60 mq.

Bene Immobile 17): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 91, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 740 mq.

Bene Immobile 18): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 89, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 4.290 mq.



Bene Immobile 19): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 90, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 5.540 mq.



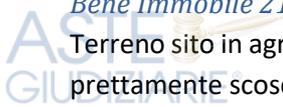
Bene Immobile 20): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 92, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 1.080 mq.



Bene Immobile 21): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 94, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 80.780 mq.



Bene Immobile 22): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 89, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 4.290 mq.



Bene Immobile 23): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 97, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 4.920 mq.



Bene Immobile 24): Fabbricato Diruto sito in Parghelia

Fabbricato Diruto sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 98, con superficie pari a circa 100 mq.

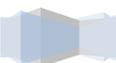
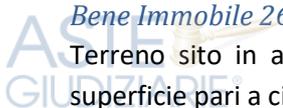
Bene Immobile 25): Fabbricato Diruto sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 58, con superficie pari a circa 510 mq.



Bene Immobile 26): Fabbricato Diruto sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 75, con superficie pari a circa 240 mq.





Quesito n.07

“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 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 si è potuto constatare che:

Bene Immobile 1) : L’unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 3 particella 29 subalterno 6, posta al piano primo, intestata alla ditta esecutata, è risultata libera e nella piena disponibilità dell’esecutata;

Altre Unità immobiliari: Tutte le altre unità immobiliari visitate, sono risultate libere e non occupate.

Quesito n.08

“A verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero, in particolare:

8.1 Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

8.2 Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritti di prelazione;

8.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della trascrizione;

8.4 Altri pesi o limitazioni d’uso (es. contratti relativi all’immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

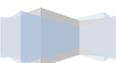
8.5 Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;

8.6 Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;”

Sulla base delle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia ed in base di quanto riportato dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, non risultano vincoli, formalità o oneri che rimarranno a carico dell’acquirente.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico o alberghiero, né possiedono caratteristiche finiture di pregio, per tanto non risultano gravate da vincoli storici, culturali o archeologici.

Non risultano diritti demaniali o usi civici.



ASTE GIUDIZIARIE®
Quesito n.09

“Verifichi 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 i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;”

Sulla base dei riscontri ottenuti dalla documentazione in atti alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia, nonché sulla base di quanto depositato negli atti di causa e di quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, le formalità gravanti sull’unità abitativa pignorata risultano essere:

- **Verbale di Pignoramento Immobili:** verbale pignoramento immobili trascritto a Vibo Valentia in data 14 febbraio 2024 ai numeri XXXX R.G. E XXX R.P., a favore del signor “XXXXXXXXXXXXX”, nato a XXXXXXXX XXXXXXXX il XXXXXXXX XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXX e contro la signora XXXXXXXX, sopra meglio generalizzata, notificato dal UNEP Tribunale di Vibo Valentia, in data 31 gennaio 2024, repertorio XX, grava sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente agli immobili oggetto della presente certificazione

Verbale di Pignoramento Immobili: Il costo per la cancellazione del pignoramento immobili (restrizione di beni) è pari a Euro 294,00 circa, oltre compenso professionale.

Quesito n.10

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dell/i beni/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, n.724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l’immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed all’articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall’art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.L.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.”

Il sottoscritto CTU in data 24/07/2024, ha provveduto a richiedere all’Ufficio Tecnico del Comune di Parghelia, la copia delle progettazioni originarie, nonché copia di tutti i titoli edilizi ad effettuare lavori presentati dagli intestatari degli immobili oggetto di pignoramento. (Allegato 04)

Edificazione:

Le unità immobiliari site nel Comune di Parghelia sono state edificate in data remota (ante 1967) e per tanto non è stata possibile recuperare il titolo edilizio originario.

Difficoltà riscontrate

Dal confronto tra gli elaborati catastali reperiti in atti presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, e quanto rilevato dallo scrivente durante lo svolgimento del sopralluogo, si evincono le seguenti difficoltà:

lotto	foglio	particella	sub	Difficoltà riscontrata
1	3	29	6	Unità immobiliare fusa con il subalterno 5, intestato ad altra ditta estranea al procedimento. Planimetria catastale difforme.

LOTTO 1:

- **Unità immobiliare 1)** : L’unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 3 particella 29 subalterno 6, al piano primo è risultata unita di fatto con l’attigua unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 5, intestata ad altra ditta estranea al procedimento; al piano terra il giardino è risultato privo di accesso indipendente, e di fatto fuso con il giardino facente parte del subalterno 5; al piano secondo il terrazzo è risultato di fatto unito con la porzione di terrazzo facente parte del subalterno 5.

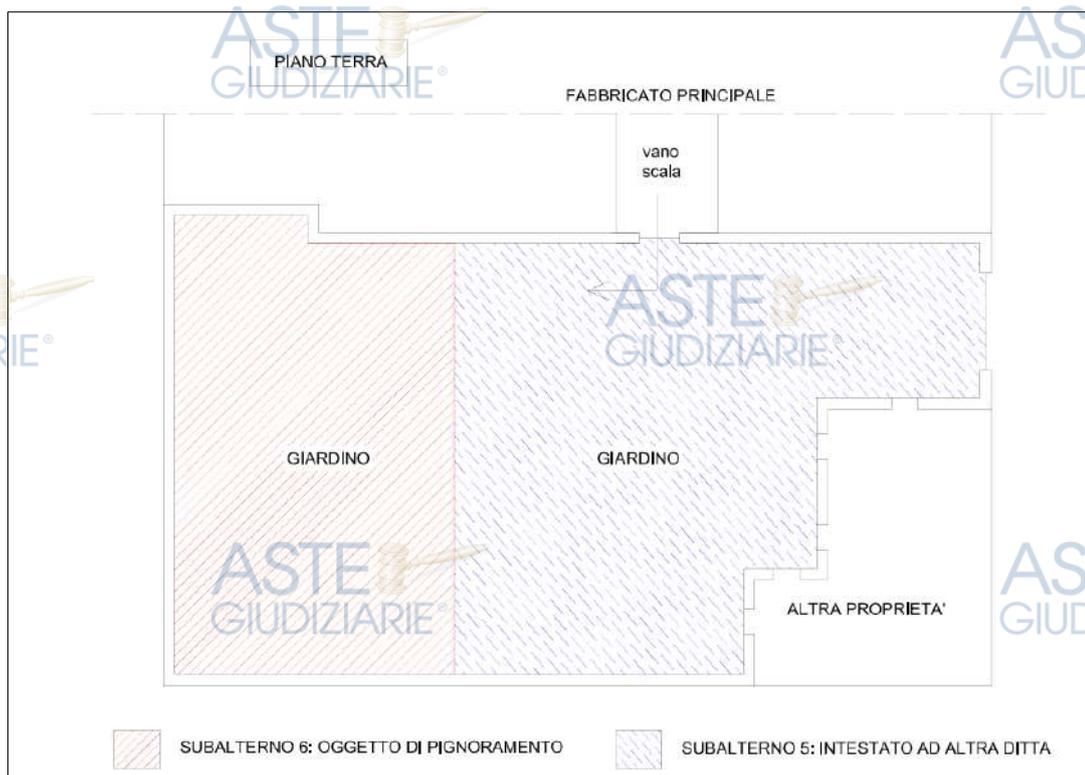


Figura 7. Planimetria dello stato di fatto del Giardino del sub 5 e del sub. 6 al piano terra

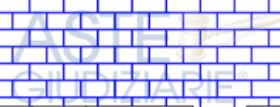
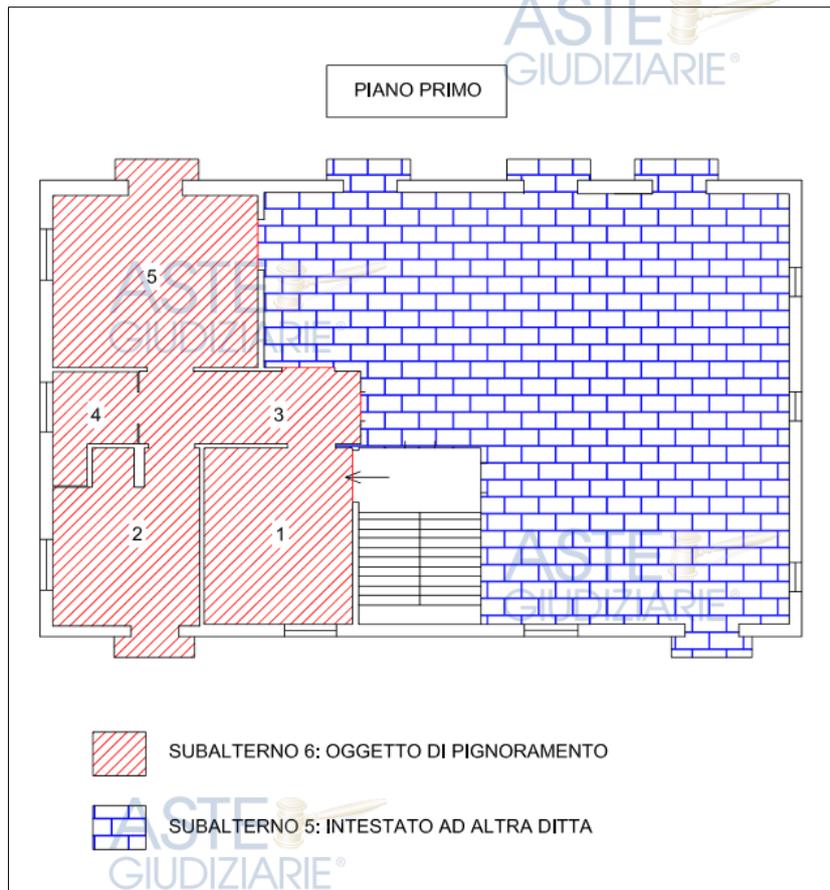


Figura 8. Planimetria dello stato di fatto del sub 5 e del sub 6 posti al piano primo

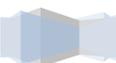


Figura 9. Planimetria dello stato di fatto Terrazzo del sub 5 e del sub 6 posti al piano secondo

Per quanto riguarda il ripristino della conformità urbanistica si renderà necessario procedere alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria da parte dell'aggiudicatario, con il contestuale pagamento dei diritti di segreteria pari ad Euro 100,00, ed il pagamento della sanzione prevista pari ad Euro 1.000,00, oltre compensi tecnici professionali stimati in circa Euro 1.500,00.

Gli importi necessari al ripristino della conformità urbanistica, per un totale stimato di Euro 2.600,00, verranno detratti dal valore di stima del lotto riportato nel successivo quesito.

Per il ripristino della conformità catastale andrà presentata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio Territorio una pratica di aggiornamento della planimetria catastale sia per il subalterno 6 che per il subalterno 5. Il sottoscritto si dichiara sin d'ora disponibile alla redazione delle pratiche di aggiornamento catastale a seguito di necessaria autorizzazione da parte dell'Illustrissimo Giudice.

Quesito n.11

“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.”;

Il sottoscritto provvederà ad aggiornare e regolarizzare la difformità catastale relativa al lotto 1 (composto dall'Unità Immobiliare 1), a seguito di espressa autorizzazione da parte dell'Illustrissimo Giudice, in quanto al fine della rettifica si rende necessario coinvolgere i proprietari dell'attiguo subalterno 5.

La documentazione catastale aggiornata, di tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si allega alla presente relazione. (Allegato 13)

Quesito n.12

“Fornisca indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- *Della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.”*

Sulla base delle indagini svolte, non sono stati reperiti per nessuna delle Unità Immobiliari oggetto della presente alcuna Certificazione Energetica (A.C.E.), né Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per tanto lo scrivente provvederà alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica

delle unità immobiliari oggetto di pignoramento che verranno successivamente depositati nel fascicolo telematico con apposita trasmissione.

Per le unità immobiliari oggetto del pignoramento, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Parghelia, non esiste alcuna documentazione tecnica ed amministrativa in materia di certificazione di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n°37.

Va evidenziato che a seguito del sopralluogo tecnico si è potuto verificare che gli impianti elettrici esistenti sono di vetusta fattura e privi delle certificazioni previste. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata. (Allegato 6)

Quesito n.13

"Proceda ... Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;"

Suddivisione dei lotti

Il sottoscritto ritiene che sia opportuno procedere alla vendita delle unità immobiliari suddividendo le stesse nei lotti così distinti:

Lotto 1: Composto dall'Unità Immobiliare 1) sita in Parghelia

Bene Immobile 1): Unità Immobiliare sita in Parghelia

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è sita nel Comune di Parghelia in via A. Jerocardes n°8, è posta al piano terra, primo e secondo di un edificio a più livelli, con struttura in muratura portante, la stessa è identificata catastalmente al foglio 3 particella 29, subalterno 6, categoria catastale A/2 (Abitazione di tipo civile), composta da 4 vani catastali per una superficie di circa 89 metri quadrati.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata interessata da lavori di ristrutturazione allo stato ancora non completati.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un ampio giardino esterno, con accesso dal vano scala del complesso immobiliare; al piano primo è composta da un locale wc, tre ampie camere ed un ampio corridoio; al piano secondo è composta da un ampio terrazzo con vista panoramica con accesso dal vano scala del complesso immobiliare.

Le pavimentazioni sono costituite in parte da piastrelle in graniglia di marmo di antica fattura, i locali destinati a servizi igienici sono risultati privi di rivestimenti interni e di pavimentazione, essendo gli stessi interessati da lavori di ristrutturazione edilizia.

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro che è risultata in più punti deteriorata.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno dotati di veneziane in legno in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di remota fattura, privo delle certificazioni previste.

L'unità immobiliare è risultata di fatto fusa con l'attigua unità immobiliare presente sullo stesso piano, catastalmente identificata con il subalterno 5 ed intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

Lotto 2: Composto dai Terreni siti in Parghelia

Bene Immobilita 2): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 20, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 1940 mq.

Bene Immobilita 3): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 21, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 1970 mq.

Bene Immobilita 4): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 22, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 7.270 mq.

Bene Immobilita 5): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 55, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 10.690 mq.

Bene Immobilita 6): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 56, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 2.020 mq.

Bene Immobilita 7): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 57, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 11.200 mq.

Bene Immobile 8): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 59, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 37.160 mq.

Bene Immobile 9): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 63, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 4.939 mq.

Bene Immobile 10): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 64, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 4.480 mq.

Bene Immobile 11): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 65, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 5.610 mq.

Bene Immobile 12): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 67, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 31.730 mq.

Bene Immobile 13): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 78, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 1.380 mq.

Bene Immobile 14): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 85, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 1.330 mq.

Bene Immobile 15): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 86, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 2.320 mq.

Bene Immobile 16): Area Rurale sita in Parghelia

Area Rurale sita in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 87, con superficie pari a circa 60 mq.



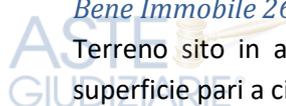
Bene Immobile 17): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 91, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 740 mq.



Bene Immobile 25): Fabbricato Diruto sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 58, con superficie pari a circa 510 mq.



Bene Immobile 26): Fabbricato Diruto sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 6 particella 75, con superficie pari a circa 240 mq.



Lotto 3: Composto dai terreni siti in Parghelia

Bene Immobile 18): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 89, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 4.290 mq.



Bene Immobile 19): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 90, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 5.540 mq.



Bene Immobile 20): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 92, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 1.080 mq.



Bene Immobile 21): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 94, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 80.780 mq.



Bene Immobile 22): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 89, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 4.290 mq.



Bene Immobile 23): Terreno sito in Parghelia

Terreno sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 97, con giacitura prettamente scoscesa e superficie pari a circa 4.920 mq.

Bene Immobile 24): Fabbricato Diruto sito in Parghelia

Fabbricato Diruto sito in agro nel Comune di Parghelia, catastalmente identificato al foglio 7 particella 98, con superficie pari a circa 100 mq.

Procedure di calcolo del valore commerciale dei Lotti:

Alla luce del fatto che il valore commerciale attribuibile ad un bene immobile può assumere valori diversi in funzione del criterio utilizzato per la sua stima, la valutazione finale sarà data dalla media dei valori ottenuti attraverso i seguenti criteri di stima:

- 1) **Criterio di stima analitica a capitalizzazione del reddito;**
- 2) **Criterio di stima sintetica comparativa;**

1) Criterio di stima analitica a capitalizzazione del reddito.

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, partendo dal presupposto che l'immobile sia locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa dell'equo canone e successivi patti in deroga.

Al fine del calcolo verrà utilizzata la seguente formula:

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm}/ne + \text{Sf e ines} + I2)$$

R= reddito normale medio annuo;

RL= reddito annuo lordo;

Q= quota reintegrazione, manutenzione ed assicurazione relative all'immobile;

Tr= tributi vari;

Amm/ne= spese relative all'amministrazione dell'immobile;

Sf e Ines= sfitto ed inesigibilità;

I2=interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate;

I valori utilizzati sono stati mediati sulla base dei valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) e dall'analisi di mercato svolte nel territorio di Vibo Valentia, in considerazione delle condizioni e delle rifiniture dell'immobile.

2) Criterio di stima sintetica comparativa.

Il valore dell'immobile viene determinato comparando l'immobile oggetto di stima con altri immobili simili in vendita nella stessa zona. Vengono considerati i prezzi medi di mercato riferiti alla stessa zona ed ad edifici aventi caratteristiche costruttive, di posizione, e di esposizione assimilabili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il calcolo viene effettuato sulla base del valore al metro quadrato delle superfici lorde comprendenti muri perimetrali esterni e tramezzature interne, mentre le superfici dei balconi e dei terrazzi vengono considerati al 25% e quelle dei muri perimetrali comuni vengono considerati al 50%.

Calcolata la superficie commerciale, si calcolerà il coefficiente globale dato dai coefficienti di differenziazione computati in riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima.

Da un'interrogazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'area in cui il bene in questione è situato, emerge che i dati sono relativi all'anno 2024 – Semestre 1. Occorre precisare che il "Valore di Mercato" riportato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L), mentre il "Valore di Locazione" è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L). Le tipologie rilevate per le zona sono: Abitazioni Civili, Abitazioni di tipo Economico, Box, Ville e Villini. In base ai dati rilevati emerge che la voce "Abitazioni di Tipo economico" rappresenta al meglio l'unità immobiliare in esame e, ai fini della stima, si andrà ad elaborare opportunamente il valore massimo.

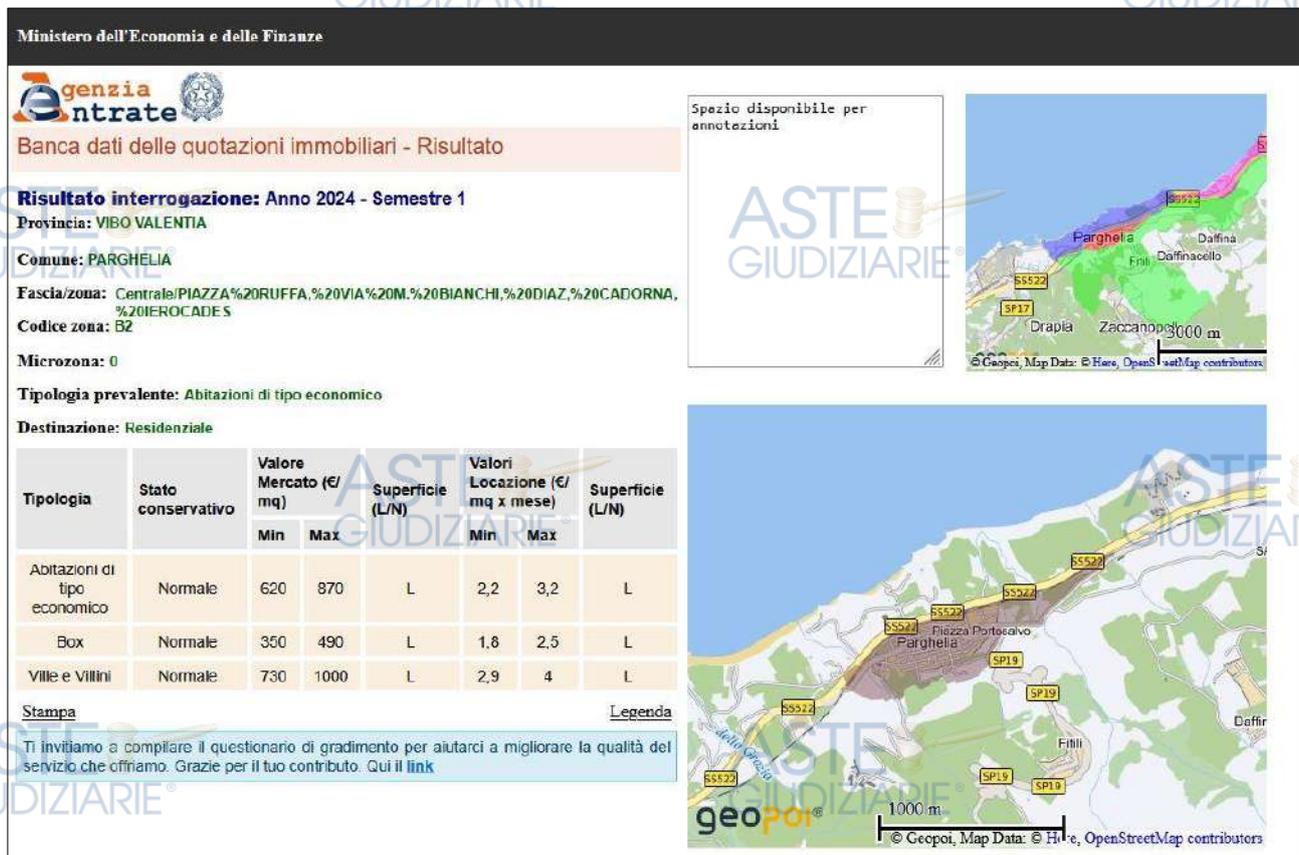


Figura 10. Estratto Tabelle OMI residenziale, Briatico Località Pietra San Nicola

o Coefficienti di differenziazione.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un "coefficiente globale unico", moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Calcolo del valore commerciale dei Terreni:

Al fine di procedere alla stima dei terreni siti in agro nel Comune di Parghelia, per le porzioni ricadenti in zona agricola, il sottoscritto ha fatto riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Vibo Valentia, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate in data 20/02/2017 per l'annualità 2016 (ultimo anno pubblicato dall'Agenzia delle Entrate), mentre per le porzioni con potenzialità edificatorie si è tenuto conto del valore di mercato vigente per la zona.

AGENZIA DELLE ENTRATE		ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®		
Ufficio del territorio di VIBO VALENTIA				Data: 20/02/2017 Ora: 10.29.10				
Valori Agricoli Medi della provincia				Annualità 2016				
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale				Pubblicazione sul BUR				
n. del				n. del				
REGIONE AGRARIA N°: 3 ANGITOLA Comuni di: ACQUARO, CAPISTRANO, DASA, DINAMI, FILADELFA, GEROCARNE, MONTEROSSO CALABRO, PIZZONI, POLIA, SAN NICOLA DA CRISSA, SORIANELLO, SORIANO CALABRO, VALLELONGA, VAZZANO				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DEL PORO Comuni di: BRIATICO, CESSANITI, DRAPIA, FRANCAVILLA, ANGITOLA, JOppoLO, VIBO VALENTIA, NICOTERA, PARGHELLA, PIZZO, RICADI, SPILINGA, TROPEA, ZACCANOPOLI, ZAMBRONE				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	45836,74	SI	SI		56032,31	SI	SI	
BOSCO CEDUO	6733,44				5230,76			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10593,52				5195,97			
CANNETO	9798,28				13613,89			
CASTAGNETO	4998,46							
FICODINDIETO					10455,91			
FRUTTETO	26897,84				29725,89			
INCOLTO PRODUTTIVO	1284,97				1350,06			
MANDORLETO					16769,63			
ORTO					23280,86			
ORTO ARBORATO					29329,72			
ORTO ARBORATO IRRIGUO					44587,70			
ORTO IRRIGUO					36827,42			
ORTO IRRIGUO PER COLTURE IN SERRA					47350,65			

Figura 11. Tabella dei valori agricoli medi

Ufficio del territorio di VIBO VALENTIA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Data: 20/02/2017
Ora: 10.29.10

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR

n. del n. del

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DEL PORO Comuni di: BRIATICO, CESSANTI, DRAPIA, FRANCAVILLA, ANGITOLA, JOPOLO, VIBO VALENTIA, NICOTERA, PARGHELIA, PIZZO, RICADI, SPILINGA, TROPEA, ZACCANOPOLI, ZAMBRONE			
					Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	2499,22				2499,23			
PASCOLO ARBORATO	3485,60				6116,21			
PASCOLO CESPUGLIATO	1710,28				2499,23			
QUERCETO	5787,30				5279,02			
SEMINATIVO	5523,67				8352,82			
SEMINATIVO ARBORATO	9339,30				12496,06			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	12496,13				21044,22			
SEMINATIVO IRRIGUO	10062,01				18677,43			
ULIVETO	25318,85				25845,18			
VIGNETO	14467,91				24662,35			

Figura 12. Tabella dei valori agricoli medi

Calcolo del valore commerciale dei Lotti:**Lotto 1: Unità Immobiliare 1) Appartamento sito in Parghelia:**• **critério 1)**▪ **Calcolo del reddito lordo RL**

PP	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamento	67,94	100%	67,94	€ 3,20	12	€ 2.608,90
Corte	86,92	25%	21,73	€ 3,20	12	€ 834,43
Terrazza	62,80	25%	15,70	€ 3,20	12	€ 602,88
Balconi	2,00	25%	0,50	€ 3,20	12	€ 19,20
RL			Reddito Lordo (RL)			€ 4.065,41

▪ **Calcolo della detrazione al reddito lordo RL****(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);**

	RL	%	euro
Q	€ 4.065,41	10	€ 406,54
servizi	€ 4.065,41	2	€ 81,31

C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

Via Ipponio, 55 - 89843 - Sant'Onofrio (VV) - Tel. 0973/5426645

Tr	€ 4.065,41	8	€ 325,23
Amm/ne	€ 4.065,41	1	€ 40,65
Sf+Ines	€ 4.065,41	2	€ 81,31
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 467,52
	€ 935,04	50,00%	
TOTALE DETRAZIONE			€ 1.402,57

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 4.065,41	€ 1.402,57	€ 2.662,84

▪ Calcolo capitalizzazione del reddito netto:

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 5% (r).

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

Reddito (R)	r	Euro
€ 2.662,84	2,5%	€ 106.513,69
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 106.513,69

Ottenendo un valore pari a € 106.513,69

• critério 2)

▪ Calcolo della superficie adeguata.

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamento	67,94	100%	67,94
Corte	86,92	25%	21,73
Terrazza	62,80	25%	15,70
Balconi	2,00	25%	0,50
Totale superficie commerciale			105,87

Nel contesto estimativo dovendo procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti:

COEFFICIENTI

COEFF.	DESCRIZIONE
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
0,9	Non esiste parcheggio comune
0,9	Finestratura con vetri ordinari
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili



1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,65	Età oltre i 55 anni
0,96	Privo di riscaldamento
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,98	Senza citofono
0,97	Persiane o scuri
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
0,412204225	COEFFICIENTE GLOBALE



○ **Coefficiente globale unico di differenziazione.**

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: **0,412**



○ **Stima del valore dell'immobile.**

Il valore al metro quadro dell'immobile si ottiene, perciò, moltiplicando il valore massimo di €/mq (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato:

Valore al mq = Prezzo al Mq (OMI) X Coeff. Globale



COEFF	PREZZO AL MQ	PREZZO VAR
0,412	870,00 €	358,62 €



A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile (consistenza), potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:

valore [/mq]	SUPERFICIE [mq]	VALORE
358,62	105,87	37.966,85 €



Calcolo del valore di mercato

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto effettuando il calcolo della media dei valori ottenuti dai vari criteri di stima usando la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Valore Criterio 1} + \text{Valore Criterio 2}}{2}$$



	criterio 1	criterio 2	media
PP	€ 106.513,69	€ 37.966,85	€ 72.240,27
	valore immobile		€ 72.240,27

44



C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

Via Ipponio, 55 – 89843 – Sant'Onofrio (VV) - Tel. 373/5426645

Ne consegue che il valore si attesta ad €72.240,27, da cui verranno detratti i costi per il ripristino della conformità urbanistica, precedentemente stimati in Euro 2.600,00.

Valore Finale= Val. stimato – Costo per conformità= 72.240,27 € – 2.600,00 € = 69.640,27 €

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 70.000,00.

Calcolo del valore commerciale dei Terreni:

Al fine di procedere alla stima dei terreni siti in agro nel Comune di Parghelia, sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni, rilasciato dal Comune di Parghelia in data 25/02/2025, per le porzioni ricadenti in zona agricola (verde agricolo, Area di attenzione, o non edificatorie) il sottoscritto ha fatto riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Vibo Valentia, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate in data 20/02/2017 per l'annualità 2016 (ultimo anno pubblicato dall'Agenzia delle Entrate), mentre per le porzioni ricadenti in zona edificatoria (zone destinate ad attività produttive, Espansione Turistica, etc.) e per tanto con potenzialità edificatorie si è tenuto conto del valore di mercato vigente per la zona posto pari a 50,00 Euro/Mq.

TIPO	Euro/Ettaro	Euro/Mq
PASCOLO	2499,23	0,25
VIGNETO	24662,35	2,47
AGRUMETO	56032,31	5,60
SEMINATIVO	8352,82	0,84
SEM IRR ARB	21044,22	2,10
INCOLT PROD	1350,06	0,14
SEMIN ARB	12496,06	1,25
PASC ARB	6116,21	0,61
ULIVETO	25845,18	2,58
SEMIN IRR	18677,43	1,87
EDIFICATORIO		50,00

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare la stima in base all'estensione dei terreni moltiplicata per i valori agricoli medi e per il valore di riferimento.

Si riporta di seguito un estratto dei dati rilevati e dei calcoli effettuati:

ID	TERRENO		SUPERFICIE			MQ	EDIF. %	EDIFICATORIO [MQ]	NON EDIFICATORIO [MQ]	QUALITA'	STIMA		
	foglio	part	ha	are	ca						N.EDIF.	EDIF.	TOT

C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

2	6	20	00	19	40	1940	100	1940,00	0,00	AGRUMETO	€ -	€ 97.000,00	€ 97.000,00
3	6	21	00	19	70	1970	100	1970,00	0,00	VIGNETO	€ -	€ 98.500,00	€ 98.500,00
4	6	22	00	72	70	7270	88	6397,60	872,40	SEMIN IRR ARB	€ 1.835,90	€ 319.880,00	€ 321.715,90
5	6	55	01	06	90	10690	0	0,00	10690,00	PASCOLO	€ 2.671,68	€ -	€ 2.671,68
6	6	56	00	20	20	2020	66	1333,20	686,80	SEMINATIVO	€ 573,67	€ 66.660,00	€ 67.233,67
7	6	57	01	12	00	11200	100	11200,00	0,00	PASCOLO ARB	€ -	€ 560.000,00	€ 560.000,00
8	6	59	03	71	60	37160	89	33072,40	4087,60	ULIVETO	€ 10.564,48	€ 1.653.620,00	€ 1.664.184,48
9	6	63	00	49	39	4939	76	3753,64	1185,36	VIGNETO	€ 2.923,38	€ 187.682,00	€ 190.605,38
10	6	64	00	44	80	4480	0	0,00	4480,00	ULIVETO	€ 11.578,64	€ -	€ 11.578,64
11	6	65	00	56	10	5610	0	0,00	5610,00	PASCOLO	€ 1.402,07	€ -	€ 1.402,07
12	6	67	03	17	30	31730	0	0,00	31730,00	SEMIN ARB	€ 39.650,00	€ -	€ 39.650,00
13	6	78	00	13	80	1380	72	993,60	386,40	PASC ARB	€ 236,33	€ 49.680,00	€ 49.916,33
14	6	85	00	13	30	1330	63	837,90	492,10	ULIVETO	€ 1.271,84	€ 41.895,00	€ 43.166,84
15	6	86	00	23	20	2320	100	2320,00	0,00	ULIVETO	€ -	€ 116.000,00	€ 116.000,00
16	6	87	00	00	60	60	100	60,00	0,00	AREA RURALE	€ -	€ 3.000,00	€ 3.000,00
17	6	91	00	07	40	740	84	621,60	118,40	AGRUMETO	€ 663,42	€ 31.080,00	€ 31.743,42
18	7	89	00	42	90	4290	5	214,50	4075,50	PASCOLO	€ 1.018,56	€ 10.725,00	€ 11.743,56
19	7	90	00	55	40	5540	0	0,00	5540,00	PASCOLO ARB	€ 3.388,38	€ -	€ 3.388,38
20	7	92	00	10	80	1080	0	0,00	1080,00	ULIVETO	€ 2.791,28	€ -	€ 2.791,28
21	7	94	08	07	80	80780	25	20195,00	60585,00	PASCOLO	€ 15.141,58	€ 1.009.750,00	€ 1.024.891,58
22	7	96	01	01	70	10170	100	10170,00	0,00	SEMIN IRR	€ -	€ 508.500,00	€ 508.500,00
23	7	97	00	49	20	4920	98	4821,60	98,40	ULIVETO	€ 254,32	€ 241.080,00	€ 241.334,32
24	7	98	00	01	00	100	100	100,00	0,00	FAB DIRUTO	€ -	€ 5.000,00	€ 5.000,00
25	6	58	00	05	10	510	100	510,00	0,00	FAB DIRUTO	€ -	€ 25.500,00	€ 25.500,00
26	6	75	00	02	40	240	100	240,00	0,00	FAB DIRUTO	€ -	€ 12.000,00	€ 12.000,00

MQ TOTALI		232469	TOT MQ EDIFIC.	TOT. MQ NON EDIF.	TOTALE VALORE	TOT. NON EDIFICATORI	TOT. EDIFICATORI	TOT. STIMATO
			100751,04	131717,96	€ 95.965,52	€ 5.037.552,00	€ 5.133.517,52	

Lotto 2: Beni Immobili 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-25-26:

ID	TERRENO		SUPERFICIE			MQ	EDIF. %	EDIFICATORIO [MQ]	NON EDIFICATORIO [MQ]	QUALITA'	STIMA		
	foglio	part	ha	are	ca						N.EDIF.	EDIF.	TOT
2	6	20	00	19	40	1940	100	1940,00	0,00	AGRUMETO	€ -	€ 97.000,00	€ 97.000,00
3	6	21	00	19	70	1970	100	1970,00	0,00	VIGNETO	€ -	€ 98.500,00	€ 98.500,00
4	6	22	00	72	70	7270	88	6397,60	872,40	SEMIN IRR ARB	€ 1.835,90	€ 319.880,00	€ 321.715,90
5	6	55	01	06	90	10690	0	0,00	10690,00	PASCOLO	€ 2.671,68	€ -	€ 2.671,68
6	6	56	00	20	20	2020	66	1333,20	686,80	SEMINATIVO	€ 573,67	€ 66.660,00	€ 67.233,67
7	6	57	01	12	00	11200	100	11200,00	0,00	PASCOLO ARB	€ -	€ 560.000,00	€ 560.000,00
8	6	59	03	71	60	37160	89	33072,40	4087,60	ULIVETO	€ 10.564,48	€ 1.653.620,00	€ 1.664.184,48
9	6	63	00	49	39	4939	76	3753,64	1185,36	VIGNETO	€ 2.923,38	€ 187.682,00	€ 190.605,38
10	6	64	00	44	80	4480	0	0,00	4480,00	ULIVETO	€ 11.578,64	€ -	€ 11.578,64
11	6	65	00	56	10	5610	0	0,00	5610,00	PASCOLO	€ 1.402,07	€ -	€ 1.402,07

12	6	67	03	17	30	31730	0	0,00	31730,00	SEMIN ARB	€ 39.650,00	€ -	€ 39.650,00
13	6	78	00	13	80	1380	72	993,60	386,40	PASC ARB	€ 236,33	€ 49.680,00	€ 49.916,33
14	6	85	00	13	30	1330	63	837,90	492,10	ULIVETO	€ 1.271,84	€ 41.895,00	€ 43.166,84
15	6	86	00	23	20	2320	100	2320,00	0,00	ULIVETO	€ -	€ 116.000,00	€ 116.000,00
16	6	87	00	00	60	60	100	60,00	0,00	AREA RURALE	€ -	€ 3.000,00	€ 3.000,00
17	6	91	00	07	40	740	84	621,60	118,40	AGRUMETO	€ 663,42	€ 31.080,00	€ 31.743,42
25	6	58	00	05	10	510	100	510,00	0,00	FAB DIRUTO	€ -	€ 25.500,00	€ 25.500,00
26	6	75	00	02	40	240	100	240,00	0,00	FAB DIRUTO	€ -	€ 12.000,00	€ 12.000,00
VALORE LOTTO 2													€ 3.335.868,40

Per tanto il valore del Lotto 2 risulta pari ad Euro 3.335.868,40

Lotto 3: Composto dai Beni Immobili 18-19-20-21-22-23-24:

ID	TERRENO		SUPERFICIE			MQ	EDIF.	EDIFICATORIO [MQ]	NON EDIFICATORIO [MQ]	QUALITA'	STIMA		
	foglio	part	ha	are	ca						N.EDIF.	EDIF.	TOT
18	7	89	00	42	90	4290	5	214,50	4075,50	PASCOLO	€ 1.018,56	€ 10.725,00	€ 11.743,56
19	7	90	00	55	40	5540	0	0,00	5540,00	PASCOLO ARB	€ 3.388,38	€ -	€ 3.388,38
20	7	92	00	10	80	1080	0	0,00	1080,00	ULIVETO	€ 2.791,28	€ -	€ 2.791,28
21	7	94	08	07	80	80780	25	20195,00	60585,00	PASCOLO	€ 15.141,58	€ 1.009.750,00	€ 1.024.891,58
22	7	96	01	01	70	10170	100	10170,00	0,00	SEMIN IRR	€ -	€ 508.500,00	€ 508.500,00
23	7	97	00	49	20	4920	98	4821,60	98,40	ULIVETO	€ 254,32	€ 241.080,00	€ 241.334,32
24	7	98	00	01	00	100	100	100,00	0,00	FAB DIRUTO	€ -	€ 5.000,00	€ 5.000,00
VALORE LOTTO 3													€ 1.797.649,12

Per tanto il valore del Lotto 3 risulta pari ad Euro 1.797.649,12

Tabella di sintesi dei valori dei lotti:

Identificativo	Sintesi Beni	Valore di stima
Lotto 1	Appartamento in Parghelia	70.000,00 €
Lotto 2	Terreni siti in Parghelia	3.335.868,40 €
Lotto 3	Terreni siti in Parghelia	1.797.649,12 €
Valore complessivo dei beni		5.203.517,52 €

Quesito n.14

“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;”

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all’amministratore di condominio Arch. XXXXX XXXXXXXX , a mezzo pec mail del 03/03/2025, l’ammontare delle spese di gestione, di manutenzione etc., riferite al bene oggetto di pignoramento.

L’amministratore di condominio, ha comunicato che non risultano pendenze a carico dell’esecutata, e che non risultano insolvenze.

La comunicazione ricevuta dall’amministratore di condominio si allega alla presente relazione tecnica definitiva. (Allegato 13)

Quesito n.15

“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;”

- **Verbale di Pignoramento Immobili:** atto esecutivo del Tribunale di Vibo Valentia, del 31/01/2024 rep. XX, trascritto a Vibo Valentia il 14/02/2024 R.P. n°XXX e R.G. n°XXXX, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXX, contro XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX , per la proprietà di 1/1.

Quesito n.16

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

Lotto 1: composto dall’U.I. n° 1

Bene Immobile 1): Appartamento sito in Parghelia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
1)	3	29	6	A/2	3	4 vani	74	289,22
indirizzo		Comune di Parghelia, via A. Jerocardes n°08, piano T-1-2						
Intestatari:		XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni						



XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Lotto 2: Composto dai beni immobili nn°2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-25-26

Bene Immobile 2): Terreno sito in Parghelia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
2)	06	20		AGRUMETO/1	00 19 40	53,10	24,05

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Bene Immobile 3): Terreno sito in Parghelia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
3)	06	21		VIGNETO/3	00 19 70	11,70	10,17

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Bene Immobile 4): Terreno sito in Parghelia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
4)	06	22		SEM-IRR- ARB/U	00 72 70	30.04	15.02

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18



Bene Immobilita 5): Terreno sito in Parghelia



Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
5)	06	55		PASCOLO/U	01 06 90	4.97	3.31
Intestatari:				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni			
				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18			



Bene Immobilita 6): Terreno sito in Parghelia



Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
6)	06	56		SEMINATIVO/3	00 20 20	3.13	1.46
Intestatari:				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni			
				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18			



Bene Immobilita 7): Terreno sito in Parghelia



Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
7)	06	57		PASCOLO- ARB/1	01 12 00	11.57	5.78
Intestatari:				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni			
				XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18			



Bene Immobilita 8): Terreno sito in Parghelia



Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
-----	--------	------------	-----	----------------	-------------------------	-----------------------	--------------------

50



C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

Via Ipponio, 55 - 89843 - Sant'Onofrio (VV) - Tel. 0973/5426645

8)	06	59		ULIVETO/3	03 71 60	86.36	95.96
----	----	----	--	-----------	----------	-------	-------

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Bene Immobile 9): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
-----	--------	------------	-----	----------------	-------------------------	-----------------------	--------------------

9)	06	63		VIGNETO/2	00 49 39	63.65	33.10
----	----	----	--	-----------	----------	-------	-------

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Bene Immobile 10): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
-----	--------	------------	-----	----------------	-------------------------	-----------------------	--------------------

10)	06	64		Uliveto/3	00 44 80	10.41	11.57
-----	----	----	--	-----------	----------	-------	-------

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Bene Immobile 11): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
-----	--------	------------	-----	----------------	-------------------------	-----------------------	--------------------

11)	06	65		PASCOLO/U	00 56 10	2.61	1.74
-----	----	----	--	-----------	----------	------	------

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni

Intestatari:

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Bene Immobile 12): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
12)	06	67		SEMIN-ARB/2	03 17 30	147.48	49.16
Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18							

Bene Immobile 13): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
13)	06	78		PASCOLO- ARB/2	00 13 80	0.93	0.36
Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18							

Bene Immobile 14): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
14)	06	85		ULIVETO/1	00 13 30	6.87	4.81
Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18							

Bene Immobile 15): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
15)	06	86		ULIVETO/3	00 23 20	5.39	5.99
Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni							



XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Bene Immobile 16): Area Rurale sita in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
16)	06	87		AREA RURALE	00 60	00	00

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di
separazione dei beni

Intestatari:



XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Bene Immobile 17): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
17)	06	91		AGRUMETO/2	00 07 40	12.61	7.45

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di
separazione dei beni

Intestatari:



XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

Bene Immobile 25): Fabbricato Diruto sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
25)	06	58		FABBR. DIRUTO	00 05 10	00	00

XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di
separazione dei beni

Intestatari:



XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18

ASTE GIUDIZIARIE
Bene Immobiliare 26): Fabbricato Diruto sito in Parghelia:

ASTE GIUDIZIARIE

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
26)	06	75		FABBR. DIRUTO	00 02 40	00	00
Intestatari:							
XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 5/6 in regime di separazione dei beni							
XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/18							

ASTE GIUDIZIARIE
Lotto 3: Composto dalle U.I. nn° 18-19-20-21-22-23-24

ASTE GIUDIZIARIE

Bene Immobiliare 18): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
18)	07	89		PASCOLO/U	00 42 90	1.99	1.33
Intestatari:							
XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1							

Bene Immobiliare 19): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
19)	07	90		PASCOLO ARB/1	00 55 40	5.72	2.86
Intestatari:							
XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1							

Bene Immobiliare 20): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
20)	07	92		ULIVETO/1	00 10 80	5.58	3.90
Intestatari:							
XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1							

Bene Immobile 21): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
21)	07	94		PASCOLO/U	08 07 80	37.55	25.03

Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1

Bene Immobile 22): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
22)	07	96		SEMIN-IRR/2	01 01 70	68.28	18.38

Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1

Bene Immobile 23): Terreno sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
23)	07	97		ULIVETO/1	00 49 20	25.41	17.79

Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1

Bene Immobile 24): Fabbricato Diruto sito in Parghelia:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
24)	07	98		FABBR. DIRUTO	00 01 00	00	00

Intestatari: XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1

Quesito n.17

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

Sulle unità immobiliari oggetto del pignoramento non risultano presenti materiali pericolosi da smaltire, per tanto non vi sono costi da quantificare.

Quesito n.18

“Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d’uso del bene;”

Le Unità Immobiliari oggetto di pignoramento non necessitano di alcuna variazione delle destinazioni d’uso dei beni, in quanto le stesse ne ridurrebbero il valore.

Quesito n.19

“Indichi l’esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;”

Sulle unità immobiliari oggetto di stima non risultano contributi regionali o comunitari, per tanto non è quantificabile alcun valore.

Quesito n.20

“Dica infine quant’altro reputato utile e necessario ai fini dell’emissione dell’ordinanza di vendita;”

Null’altro da segnalare.

OSSERVAZIONI

Sulla base di quanto disposto dall’Illustrissimo Giudice dell’Esecuzione, al fine della redazione delle eventuali osservazioni di carattere tecnico, l’elaborato è stato trasmesso alle parti ed al custode giudiziario in data 25/02/2025 a mezzo pec mail. (Allegato 10)

In data 06/03/2025, ultimo giorno disponibile per l’invio delle osservazioni, il procuratore dell’esecutata, Avv. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, trasmetteva allo scrivente a mezzo pec le osservazioni formulate (allegato 14).

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI**Osservazioni alla CTU trasmesse dal procuratore della debitrice**

Si riportano di seguito le osservazioni alla CTU, inviate al sottoscritto.

AVV. LIDIA LEUCCI
Via Granello, 5/9, 16121 – Genova
Tel. / Fax: 010.4076250
Mobile: +39 349 5870695
E-mail: lidia.avvleucci@gmail.com
PEC: lidia.leucci@ordineavvgenova.it

Genova, li 06/03/2025

Egr. C.T.U.
Ing. Paolo De Fina
Via Ipponio, 55
89843 - Sant'Onofrio (VV)

Via PEC a: paolo.defina2@impec.eu

OGGETTO: Osservazioni alla Bozza di Relazione Tecnica del 25/02/2025 nella
Procedura Esecutiva R.G.E. n. 13/2024 - Tribunale di Vibo Valentia (G.E.
Dott.ssa Giulia Orefice)

Egregio Ingegnere,

nell'interesse della Sig.ra Mirella Vita, debitrice esecutata nella procedura in oggetto, con la presente Le trasmetto mie osservazioni sul contenuto della Bozza di Relazione Tecnica inviata il 25/02/2025 (corredate dagli allegati sub "A" e "B"), nell'auspicio che le stesse vengano integrate nell'elaborato finale.

In primo luogo, preme evidenziare che la Sig.ra Mirella Vita è piena proprietaria 1/1 dell'intero compendio pignorato, come emerge pacificamente dalla Relazione Notarile del Notaio Mario Sculco di Isola Capo Rizzuto.

LOTTO n. 1): Immobile sito in Parghelia (V. V.),

Via Jerocades 8

Si premette che l'immobile di cui sopra è parte dell'antica casa di famiglia della sig.ra Vita e del nucleo familiare stretto sin dal 1930. Negli anni le quote sono pervenute agli eredi con atto in Notaio La Rovere da Tropea in data 15.07.1980 n. Rep. 35987 Raccolta n. 9385.

Il contenuto del Rogito e le relative planimetrie, depositate in Catasto, sottoscritte dalle parti, asseverano che non vi è comunione fra le quote ereditarie.

Nel rispondere al Quesito 14, il CTU dichiara che "non vi sono spese condominiali da indicare in quanto gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di complessi immobiliari non costituiti in condominio".

Tale affermazione è però inesatta.

Trattasi infatti di Condominio regolarmente costituito come da certificato di attribuzione del Codice Fiscale 96035920790 Agenzia Delle Entrate Tropea del 23/08/2013 e sede in Via Jerocades - 89861 Parghelia- (V.V.) e C/C IBAN: IT58P0326803202052324186880.

Nel 2021, al fine di sostenere eventuali spese di restauro dell'immobile, le proprietà, costituite in Condominio, hanno dato mandato al Geom. Alfonso Feroletto di Pizzo-Vibo Valentia, di elaborare le Tabelle Millesimali di ogni quota, indi dell'intero palazzo.

In data 18/12/2021 il Geom. Feroletto depositava tali Tabelle, che hanno come parte integrante le planimetrie dello stato di fatto dei singoli immobili e pertinenze, appositamente rilevati. [All. 2 - Planimetria quote millesimali]



Oggetto:
Redazione delle Tabelle Millesimali di un edificio ad uso residenziale sito a Parghelia (VV) in Via Jerocades



Allegati:

- Relazione di accompagnamento
- Tabelle millesimali ed elaborati
- Schema grafico riepilogativo delle unità immobiliari
- Planimetrie di tutte le unità immobiliari
- Regolamento condominiale



Committente: GONDOMINIO VITA

Il tecnico redattore
Geom. Alfonso Feroletto



Firmato digitalmente da
FEROLETO ALFONSO
Gi. II



L'immobile non è soggetto a spese fisse di gestione o manutenzione poiché, come riportato di seguito, solo la presente U.I.U. e l'attiguo sub.5 hanno accesso alle parti comuni e, non essendoci spese (manutenzione ascensore, pulizia scale ecc.) E, attualmente, non ci sono spese da ripartire tra le proprietà.

Si chiede pertanto al CTU di inserire le suddette precisazioni nell'elaborato finale.

*

All'immobile in oggetto si accede dal portone al civico 8 di via Jerocades, assegnato in sede di divisione esclusivamente alle unità immobiliari al sub. 5) ed al sub 6) oggetto della procedura.

Dal vano scala si accede anche al giardino, nonché al terrazzo piano posto al secondo livello, sempre ad uso esclusivo delle unità immobiliari al sub. 5) e al sub 6) oggetto della procedura. Le altre due U.I.U. che compongono il "Condominio Vita" hanno accessi autonomi da via Jerocades, con relativa pertinenza, e da via Roma.

Al riguardo, si evidenzia che all'ingresso nel vano portone, l'unico contatore della luce installato serve in esclusiva sia il vano scala che l'immobile sub. 5) di proprietà delle sigg.re Valenza Nicole e Francesca, altra proprietà estranea al procedimento.

Si chiede, pertanto, che quanto sopra venga specificato dal CTU nella Relazione finale.

*

Come rilevato dal CTU, l'immobile al Sub 6), allo stato in interrotta ristrutturazione, attualmente è totalmente privo di acqua, luce, collegamento alla rete fognaria etc., ovvero **INAGIBILE**.

Si fa notare che, essendo l'immobile inagibile e chiuso da decenni, non necessitava di certificazioni dell'impianto elettrico, che ovviamente saranno rilasciate al momento di eventuale realizzazione del nuovo impianto [V. pag. 26 e 37 della Bozza, "L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di remota fattura, privo delle certificazioni previste."].

Durante l'ispezione dei luoghi, il CTU ha rilevato minime "difformità", quali alcune "porte" che, benché non conformi alle risultanze catastali, risalgono certamente all'origine, ante '67 e, fino ad oggi, non hanno necessitato di chiusura alcuna, trattandosi di casa di famiglia.

Eventuali aperture potranno essere "chiuse" con muratura così come anche indicato in fase di divisione dal notaio La Rovere che cito: "le porte a piano terreno che immettono nel portone e nel vano scala e che consentono l'accesso alle porzioni (...) assegnate ai codividenti Vita Giacomina e Vita Vincenzo, dovranno essere chiuse", a cura e spese della parte, prima della eventuale vendita, qualora disposta nella presente procedura, facendo così salvi i diritti dei terzi estranei alla stessa (come peraltro avvenuto così per i due immobili posti al Piano Terra del Palazzo). Parimenti, l'assenza di delimitazioni nel giardino ed in terrazza potrà essere risolta con la perimetrazione e delimitazione delle pertinenze con muro o altra soluzione (tipo rete), ai fini dell'eventuale alienazione del sub. 6).

Per completezza, si ritiene che, allo stato, non si ravvisano ulteriori violazioni che debbano prevedere una pratica edilizia in sanatoria, in quanto - porte aperte a parte, di cui si è già trattato - l'unica difformità non presente sulla planimetria accatastrata si basa su una nicchia- doccia ricavata nel muro, tra cucina e bagno, senza modifica alcuna della volumetria complessiva. **Tale opera ricade in edilizia libera.**

In fase di riammodernamento il bagno, anch'esso ricadente in **edilizia libera** (riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione apparecchi sanitari e impianti di scarico e/o messa a norma di impianto igienico e idro-sanitario).

Per quanto riguarda l'indennità mensile:

Per tutti i motivi sopra esposti, sia nella "Bozza", che nella stima Valore di Mercato finale non è ben chiara, e non è ben comprensibile, la descrizione sullo "stato di fatto" di inagibilità dell'immobile.

Di conseguenza, appare del tutto abnorme l'importo di € 300,00/ di indennità mensile addebitato alla sig.ra Vita a far data dal 4/11/2024, come quantificato dal CTU.

Il valore di € 300,00/mese x 12 mesi = € 3.600,00/annuo che per un immobile stimato € 72.240,00 porrebbe una redditività del 5%, valore assolutamente abnorme data la comprovata attuale inagibilità dello stesso.

Alla luce di tali motivate precisazioni, nelle more del procedimento giudiziario, si chiede la revisione e la riduzione dell'indennità mensile.

**LOTTO 2) Terreni al FOGLIO 6 C.T. di Parghelia, località
Bordila/Carrà**

A parere della scrivente la valutazione del LOTTO 2) è suscettibile di revisione per i motivi di seguito esposti.

La Sig.ra Mirella Vita è proprietaria 1000/1000 dei terreni riportati al Catasto Terreni di Parghelia (V.V.) al Foglio 6 Mappali 20-21-22-55-56-57-59-63-64-65-66-67-78-85-86-87-91- ed inoltre 58 e 75 F.D., per complessivi mq. 137.030.

Tali terreni sono totalmente edificabili, sin dal P.R.G. del 1985. I diritti edificatori acquisiti dei suddetti terreni discendono a far data dal 1985, da atti amministrativi aventi finalità compiuta e producenti effetti giuridici certi, in quanto aree destinate a "lottizzazione residenziale, frutto delle osservazioni dei privati interessati, rese nel decreto di approvazione del Piano originario" (V. Criteri Valutazione redigendo P.S.C.).

Indipendentemente dalla rappresentazione sugli elaborati grafici (gravati da vizi ed infedeltà, più volte giudicatamente contestati dalla proprietà e riconosciuti dall'Ente), le aree oggetto sono inserite nel vigente P.R.G., subordinate a Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.), e rientrano di diritto nella attuale destinazione urbanistica "Cr".

A tale scopo, per semplicità di trattazione, **MA ELEMENTO IMPRESCINDIBILE DELLE PRESENTI OSSERVAZIONI** si allega un separato file (ALL. "A" -

documentazione urbanistica) con indicazione dei titoli in base ai quali derivano i predetti diritti edificatori.

*

**IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO
DEGLI IMMOBILI INDICATI NEL LOTTO 2)**

Dalla Tavola e dallo stralcio del vigente P.R.G. del Comune di Parghelia, contenuto nella TAV. n. 12) del PSC in itinere, si evince con chiarezza l'esatta localizzazione dell'area oggetto.

La località che interessa dista circa 3 Km dal centro abitato di Parghelia in direzione Tropea - Vibo Marina, ubicata quasi in posizione baricentrica fra la Punta della Tonnara e la punta di Zambrone, in un contesto territoriale di innegabile pregio naturalistico e paesaggistico. Il fondo denominato Marina di Bordila- Carrà/Bordila e Petrosa, di mq. 137.030, appartiene alla stessa proprietà VITA Mirella 1000/1000.

Nel P.R.G. vigente rientra per intero in Zona di sviluppo turistico "Ct", sottozona CT1 "Espansione Turistica".

I terreni in oggetto, fanno parte di un tratto di costa che si estende dalla punta della Tonnara alla Marina di Zambrone, area che rappresenta la fascia turisticamente più sviluppata, con svariati Complessi turistici e residenziali di notevole livello (l'Hotel Residence Panta Rei (5 stelle), l'Hotel Santa Lucia, Villaggio Blu Paradise, Villaggio La Vela, l'Hotel Residence Porto Pargos (5 stelle), il Complesso turistico Baia Parellos, Villaggio Costa dei Monaci, Villaggio Sabbie Bianche ecc.ecc.), noti nel circuito turistico nazionale e internazionale. Tali terreni sono sottoposti dal vigente P.R.G. a Strumento Attuativo in quanto Zone Ct "Espansione turistica", ed il loro posizionamento urbanistico è in un contesto territoriale effettivamente, totalmente, urbanizzato.

Come si evince dal confronto tra l'Estratto di Mappa catastale e l'Aerofotogrammetria per un eventuale futuro utilizzo questi terreni devono, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle singole particelle, essere divisi in quattro distinte aree territoriali, solo

immaginarmente fruibili unitariamente, quindi **separate e distinte**, indipendentemente dall'attuale proprietà.

Infatti, l'intero fondo "Marina di Bordila-Carrà/Bordila-Petrosa" si sviluppa su quattro fasce collinari, di diversa profondità e altitudini, del tutto diverse fra loro, che vanno da mt. 51,20 della Marina di Bordila e si elevano mt. 240 s.l.m. circa della Petrosa. La contiguità della proprietà e, quindi, delle fasce di terreno, è interrotta dalla rete ferroviaria Italiana - R.F.I. Eccellente Rosarno via Tropea (al km. 31 circa) e, inoltre, è perimetrata da n. 2 corsi d'acqua minori, incassati nel terreno denominati "Rjo Santo" e "Vallone Pedrosa", sottoposti a Vincoli PAI, che incidono notevolmente sulle "reali" possibilità edificatorie.

Analizzando nello specifico la morfologia di questi luoghi, di natura collinare, è palese che esiste un notevole dislivello tra le varie fasce di terreno, che comporta **la necessità di analizzare i predetti terreni per singola particella, ed in tale ottica stabilirne il lotto da porre in vendita.**

Il CTU, invece, ha considerato detti terreni come facenti parte dell'unico Lotto n. 2).

A parere della scrivente, tale impostazione e la conseguente valutazione andrebbe rivista allo scopo di attribuire il corretto valore di mercato agli immobili in esame (inteso come prezzo di vendita sul quale un potenziale venditore ed un potenziale acquirente si accorderebbero "...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." – V. codice ABI R.1.2.2 - Banca d'Italia, Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1):

La valutazione "unitaria" dei terreni in oggetto operata dal CTU, infatti, non tiene conto delle potenzialità urbanistiche dell'area in base al P.R.G. vigente e non permette, quindi, una stima corretta della base imponibile (e quindi dell'effettivo valore) delle aree fabbricabili.

*

PIANI DI LOTTIZZAZIONE PRESENTATI AL COMUNE DI PARGHELIA

Per tali terreni, in vigenza del P.R.G., si evidenzia quanto segue:

- 1) Il 27 maggio 2019 prot. 2592, in ottemperanza al contenuto del CDU, l'Arch. Vita ha presentato al Comune di Parghelia Piano di **Lottizzazione Convenzionata (P.A.U.) e Progetto di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento turistico "Costa Marina di Bordila"** sulle particelle 21-22 e asservimento volumi della p.lla 20 [Cfr. All.to sub-8/A]
- 2) Il 19 Giugno 2020 prot. n. 3125 l'Arch. Vita ha presentato **Istanza di accoglimento Progetto in "c.d. lotto intercluso"** - T.A.R. Calabria, Sez. II, sentenza n. 672/2020 Reg. Prov. Coll. del 24 aprile 2020, **relativamente agli stessi terreni di cui sopra al p.to 1)** [Cfr. All.to sub-9/A]
- 3) in data 27 maggio 2019 prot. 2591, in ottemperanza al contenuto del CDU, l'Arch. Vita ha presentato al Comune di Parghelia Piano di **Lottizzazione Convenzionata (P.A.U.) e Progetto di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento turistico "Borghetto di Costa Petrosa"** sulle particelle 55 (parte) -59 (parte) -66 (parte) -67 (parte) -85 e 75 fabbricato rurale diruto (F.R). [Cfr. All.to sub-10/A]

Allo stato, tutti e tali Progetti sono in corso di valutazione da parte dell'Ente.

Nella "Bozza" di relazione di Consulenza Tecnica, però, non viene fatto alcun riferimento a tale importantissima documentazione tecnica, che, invece, è suscettibile di incidere sensibilmente sul valore finale dei lotti considerati.

*

Va precisato, infine, che il CDU, Rilasciato dal Comune di Parghelia prot. n.995 del 03/03/2017 attesta quanto appena esposto e individua, per ogni singola particella, le zone Ct "espansione turistica" dalle zone Ct "espansione turistica "Area in dissesto o con alta propensione al dissesto, da sottrarre all'edificabilità".

In caso di utilizzo dei terreni, previo P.d.L., inoltre vanno sottratte dall'edificabilità concreta le aree destinate a vincoli urbanistici e/o sovraordinati, etc. Ciò non esclude che, data la destinazione di P.R.G., queste superfici esprimono Volumetrie ammissibili, e trasferibili in aree contigue ed omogenee, quindi, determinano un Valore di mercato assolutamente diverso da quanto calcolato nella "Bozza" dal CTU.

Il CTU, tuttavia, ha equiparato tali terreni a semplici "Terreni Agricoli" e sulla base di non probanti classamenti in Certificati catastali, ha attribuito mediamente un valore di € 1,18/mq., pari ad Euro 11.800/Ha. Valori che non trovano riscontro nel richiamato V.A.M. del 20/02/2017 per l'anno 2016 (V. Bozza pag.42/43)

Si chiede, pertanto, che il CTU tenga conto di quanto sopra precisato nell'elaborato finale.

*

La Tabella LOTTO 2 (a pag. 48 della "Bozza") contiene delle imprecisioni. In particolare, da tale tabella risulterebbe che:

- a) Il CDU rilasciato dal Comune di Parghelia in data 25/02/2025, Certifica in totale, mq. 28.608,66 come "Verde Agricola"
- b) La P.lla 67 di mq. 31.730 viene classificata come "Interamente in zona agricola"

Tuttavia, sulla base degli atti giuridicamente validi, qui richiamati e/o allegati ed i motivi sopra citati, il CDU del 25/02/2025 rilasciato dal Comune di Parghelia, prodotto dal CTU ed usato come "guida" urbanistica, in realtà risulta impreciso e non risponde al vero in merito alla consistenza delle singole particelle ed alla loro tipizzazione urbanistica di vigente P.R.G.

Il confronto con il CDU rilasciato dal Comune di Parghelia prot. n. 995 del 03/03/2017, infatti, evidenzia con chiarezza il "refuso" del nuovo CDU 25/02/2025 sulla destinazione urbanistica.

Ebbene, il CTU nella "Bozza" ha riportato, complessivamente, una superficie NON EDIFICATORIA di mq 60.339 circa, con destinazione "Zona agricola", tipizzazione che non risulta da alcun atto giuridicamente valido relativo al PRG del Comune di Parghelia. Tanto più che, al di là del refuso, le Tavole e tutta la documentazione a supporto del vigente P.R.G. sono chiarissimi sul punto.

Probabilmente, le inesattezze nel CDU del 02/02/2025 hanno indotto il CTU in errore, con conseguente attribuzione di un valore finale non corrispondente alla realtà.

Tanto chiarito, il CTU ha rilevato che il totale delle Particelle 22-55-56-59-63-64-65-78-85-86-91- registrate nella “Bozza” come N. EDIF. è di mq 28.608,66 per un complessivo Valore di Stima del CTU pari ad € 33.721,41, con un valore medio di € 1,18 (uno, diciotto) /mq.

I vincoli presenti nelle aree oggetto di stima, sono Vincoli tutori e non inibitori (dato fondamentale ai fini della valutazione).

A parere della scrivente, tale valore andrebbe quantomeno rivisto, considerando il valore dei volumi ammissibili (come sopra ampiamente specificato), giuste quotazioni di mercato non inferiore ad € 33,00/mq.

Ciò porterebbe i mq. 28.608,66, in CDU 25/02/2025 erroneamente tipizzati “Zona Agricola”, al recupero della originaria e legittima destinazione zone Ct “espansione turistica “Area in dissesto o con alta propensione al dissesto, da sottrarre all’edificabilità, come accertato dal CDU prot. n.995 del 03/03/2017 ed al conseguente Valore di Stima.

Qualora il CTU, come auspicato, condividesse tale impostazione, si avrebbe un Valore di Stima delle Particelle 22-55-56-59-63-64-65-78-85-86-91 pari ad ulteriori € 994.000,00 o nella misura minore/maggiore che ritenesse legittima, con conseguente modifica dei Valori di Stima finali del compendio pignorato. (V. pag. 47/48 della “Bozza”).

*

Inoltre, nella “Bozza” il CTU, ricalcando il contenuto errato del CDU 25/02/2025, attribuisce alla P.lla 67 la destinazione “interamente in VAG Verde Agricolo” nonché in “aree in dissesto o con alta propensione al dissesto”.

Tale valutazione non può però condividersi per i seguenti motivi.

È assodato che l’Arch. Vita, in data 27 maggio 2019 prot. 2591 ha presentato al Comune un Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.A.U.) e Progetto di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento turistico “Borghetto di Costa Petrosa” sulle particelle 55 (parte) -59 (parte)-66 (parte) -**67 (parte)** -85 e 75 fabbricato rurale diruto (F.R). [Cfr. All.to sub- ...] su una Sup. Edificabile Catastale/Territoriale, complessiva mq. 40.895.. [Cfr. All.to sub- 10/A .

È, quindi, inesatto imputare alla P.lla 67, di complessivi mq. 31.730,00, la destinazione VAG "Verde agricolo" ed un Valore di stima di Euro 1,00 /mq. per un totale Valore di Stima di soli € 39.650,00.

Assodato che la P.lla 67 NON è destinata a Verde Agricolo, il valore reale di tale terreno, in base ai criteri utilizzati dal CTU (a pag. 46 della "Bozza") dovrebbe essere minimo di Euro 50,00/mq e, quindi, ammonterebbe ad € 1.586,500.

L'impiego di tale valore, tuttavia, a parere della scrivente, non sarebbe comunque congruo.

Il CTU, infatti, nella "Bozza", utilizzando le teorie dell'Estimo sul costo di trasformazione, ha prodotto una valutazione OMI pari ad € 1.000/mq (V. "Bozza" pagg. 41/42). Pur considerando un Valore minimo dell'area pari al 10%, si avrebbe un valore di € mq. 100,00 (e non già di € /mq. 50,00 come in "Bozza" di Consulenza Tecnica), il che corrisponderebbe coerentemente con il valore di mercato.

Qualora il CTU, previa verifica degli atti citati e di quanto sopra, accertasse il valore delle Aree Edificabili in € 100,00/mq, o nella misura minore/maggiore che ritenesse legittima, si avrebbe un Valore di Stima, della sola Particella 67, di ulteriori € 3.173.000,00.

Si auspica, pertanto, che il CTU, tenuto conto di quanto sopra, provveda alla opportuna rettifica nell'elaborato finale ai fini di una revisione dei Valori di Stima del compendio pignorato.

*

LOTTO N. 2): P.LLA 58 -CASALI-

Si contesta la "Bozza" sempre relativamente al LOTTO 2) per la TOTALE assenza di valutazione della P.lla 58 riportata al Catasto mq. 510, Fabbricato diruto.

In realtà si tratta di n. 2 fabbricati, di cui uno del 1700 avente particolare caratteristiche costruttive dell'epoca, copertura a falda. L'altro, del 1960, costruito in muratura in blocchi di pietra del tipo granito, con solaio piano latero-cementizio.

Gli immobili, vicini ma separati fra essi, sono ubicati nella zona denominata "Casali" subito prospiciente il Ponte della Rete Ferroviaria Italiana RFI Eccellente Rosarno via Tropea (al km. 31 circa). Per accedervi bisogna necessariamente percorrere la strada che, attraverso le P.lle 20 e 91, sotto il Ponte della Ferrovia, che sale fino alla particella 58. Ai fini di una autonoma ristrutturazione immobiliare, i Casali, che diversamente sarebbero interclusi, devono necessariamente essere accorpati alle P.lle 56-57 -59 (parte) 78-86- 87-91-20, per complessivi mq. 9.240.

Gli immobili possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia, senza modifica di volumi e sagoma.

I vincoli presenti nelle aree oggetto di stima, sono Vincoli tutori e no inibitori (dato fondamentale ai fini della valutazione).

Sulla base di tutte le considerazioni in materia di Estimo, prodotte nella "Bozza", da qui ne discenderebbe un valore di stima consistente, mentre nella Tabella relativa al Lotto 2) la P.lla 58 viene stimata singolarmente € 25.500,00.

Si ritiene, pertanto, che tale valutazione vada opportunamente rivista dal CTU

*

LOTTO N. 2) P.LLA 75 - FABBRICATO DIRUTO

Si osserva che il valore di stima della P.lla 75 (riportata al Catasto mq. 240, Fabbricato diruto) non appare congruo.

Più, precisamente, la P.lla 75 è all'interno della Lottizzazione Petrosa è costituita da una vecchia abitazione di campagna, fatiscente.

Gli immobili possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia, senza modifica di volumi e sagoma. Sulla base di tutte le considerazioni in materia di Estimo, prodotte nella "Bozza", da qui ne discenderebbe un valore di Stima consistente.

Invece, nella Tabella relativa al Lotto 2) la P.lla 75 viene stimata singolarmente € 12.000,00

Alla luce di quanto precede si ritiene che la valutazione di tutti gli immobili costituenti il LOTTO 3) debba essere opportunamente rivista dal CTU.

**LOTTO 3) - Terreni al Foglio 7 C.T. di Parghelia,
località "ALAFITO":**

L'Arch. Mirella VITA è proprietaria 1000/1000 dei terreni riportati al Catasto Terreni di Parghelia (V.V.) al Foglio 7 Mappali 89-90-92-94-96-98 (F.R) per complessivi mq. 106.880, la cui Provenienza è stata acclarata dalla Relazione Notarile.

IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

Il fondo "ALAFITO" conserva nel nome la memoria e la storia del piccolo Villaggio di "ALAFITO" abbandonato definitivamente dai suoi abitanti ai primi del 1900 del quale rimane oggi nelle vicinanze solo qualche rovina e la strada dei Mulini ad acqua lungo il corso del Torrente della Grazia caratterizzato dal panorama delle montagne rosse di Zaccanopoli e Drapia e da una meravigliosa e caratteristica vegetazione acquatica e non.

Lungo il Torrente della Grazia - che confina con il fondo "ALAFITO" - si sviluppa la vecchia strada dei Mulini - oggi percorso di turismo ecologico - che poco oltre il Ponte della Strada Statale 522 si riconnette con la nuova strada Panoramica che, al livello del mare, congiunge Parghelia con la Marina di Tropea, esattamente all'altezza del Porto Turistico. La distanza dal Porto di Tropea è di circa 900 metri in linea d'aria. Collina terrazzata con eccezionale posizionamento prospettico, domina l'Acropoli di Tropea ed il suo Porto Turistico spingendo

l'occhio sino alle Isole Eolie: gode del più bel panorama della zona. È Adiacente al Villaggio Mara-Susa. Il terreno in oggetto si connota, quindi, per la particolare panoramicità e vocazione turistica.

Si tratta dell'unico insediamento turistico, oggi realizzabile, nell'area collinare tra Parghelia e Tropea ed inoltre privilegiato dallo svincolo viario di Tropea Porto e dalla nuova strada a scorrimento veloce da Vibo Marina a Capo Vaticano.

DATI URBANISTICI DI RIFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

A tale scopo, per semplicità di trattazione, MA ELEMENTO IMPRESCINDIBILE DELLE PRESENTI OSSERVAZIONI si allega un separato file (ALL. "B" documentazione urbanistica) con indicazione dei titoli in base ai quali derivano i predetti diritti edificatori.

La consistenza urbanistica dei terreni di cui al Foglio 7, come desunta dal CDU prot. n. 996 del 03/03/2017, è la seguente:

- P.lla 89 mq. 4.290 (di cui mq. 691 in Ct e mq. 3.599 in Ct in dissesto o con propensione al dissesto)
- P.lla 90 mq. 5.540 (di cui 5.540 in Ct in dissesto o con propensione al dissesto)
- P.lla 92 mq. 1.080 (di cui 1.080 in Ct in dissesto o con propensione al dissesto)
- P.lla 94 mq. 80.780 (di cui di cui mq. 20.802 in Ct e mq. 59.978 in Ct in dissesto o con propensione al dissesto)
- P.lla 96 mq. 10.170 - 97 mq. 4.920
- P.lla 98 mq. 100 F.R. ricade in zona Ct per complessivi mq. 36.683 più mq. 70.197 in zona Ct non edificabile (V. Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 996 rilasciato dall' UTC del Comune di Parghelia in data 03.03.2017. Superficie Territoriale lottizzabile tipizzata Z.T.O. Ct (36.683+70.197) pari a mq. = mq. 106.880
[All. 3/B CDU prot. n.996 del 03/03/2017]

Tali terreni sono totalmente edificabili, sin dal P.R.G. del 1985 per effetto dei titoli già indicati nell' allegato sub. "B".

Il CDU, Rilasciato dal Comune di Parghelia prot. n.996 del 03/03/2017 [All. n. 3/B] attesta quanto sopra ed individua, per singola particella, le zone Ct "espansione turistica" dalle zone Ct "espansione turistica" - Area in dissesto o con alta propensione al dissesto, da sottrarre all'edificabilità". In caso di utilizzo dei terreni, previo P.d.L., inoltre vanno sottratte dall'edificabilità concreta le aree destinate a vincoli urbanistici e/o sovraordinati, etc.

I vincoli presenti nelle aree oggetto di stima, sono Vincoli tutori e no inibitori (dato fondamentale ai fini della valutazione).

Ciò non esclude che, data la destinazione di P.R.G., queste superfici esprimano Volumetrie ammissibili, e trasferibili in aree contigue ed omogenee, quindi esprimano un Valore di mercato. Nel caso di specie la Volumetria Assentita della proprietà è di mc. 85.504

*

Tuttavia, nella "Bozza", il CTU ha equiparato tali terreni a semplici Terreni Agricoli e, sulla base di non probanti classamenti in Certificati catastali, ha attribuito i seguenti valori:

- P.la 89 Euro 0,24 /mq.
- P.la 90 = € 0,61 /mq.;
- P.la 92 = € 2,58/ mq.;
- P.la 94 = € 0,24/ mq..
- P.la 96 = € 0,24 / mq..
- P.la 97 = € 2,58 / mq..

- P.la 98 Fabbricato rurale di circa mq. 100 = a corpo € 5.000,00
per un complessivo Valore di Stima di € 22.594,12 (con un valore medio di Euro/mq 0,31).

La valutazione delle suddette particelle effettuata dal CTU; però, è certamente frutto di un errore sulla tipizzazione dei terreni: a pag. 46-49 della "Bozza" si legge che il CDU rilasciato dal Comune di Parghelia in data 25/02/2025 certifica come "Verde Agricolo" in totale, mq. 71.280,50. Di conseguenza, il CTU nella "Bozza" ha riportato, complessivamente, una superficie NON EDIFICATORIA di mq 71.280,50 circa con destinazione "Zona agricola"

Ciò' tuttavia non corrisponde al vero proprio sulla base della documentazione ampiamente citata in punto di edificabilità delle aree costituenti il LOTTO 3 (v. allegato "B").

Si ritiene che la classificazione "Zona Agricola" di cui al CDU 02/02/2025, esibito dal CTU, sia frutto di un refuso dell'Ufficio, che quindi, lo ha indotto ad attribuire erroneamente ai terreni in oggetto un valore finale non corrispondente alla realtà.

Si ribadisce, al riguardo che le Tavole del P.R.G. vigente e la relativa documentazione probante, sono chiarissime e, sulla destinazione urbanistica, tra l'altro, fa fede il CDU rilasciato dal Comune di Parghelia, prot. n.995 del 03/03/2017.

A parere della scrivente, il valore dei terreni costituenti il LOTTO 3) andrebbe rivisto, considerando il Valore dei Volumi ammissibili, in questo caso, non inferiore ad € 25,00/mq., giuste quotazioni di mercato della zona. Ciò porterebbe mq 71.280,50, erroneamente tipizzati "Zona Agricola" ad un ulteriore Valore di Stima di € 1.782.012.

Da ultimo, si evidenzia che la P.lla 98 di mq. 100 circa, Fabbricato rurale diruto, è stata valutata "a corpo" € 5.000,00. Per quanto diruto, l'immobile potrebbe essere oggetto di ristrutturazione edilizia, senza modifica di volumi e sagoma, con un notevole valore di mercato. Si ritiene pertanto, non congruo il valore di € 5.000,00 attribuito a tale bene.

Valgano per il LOTTO 3) le stesse considerazioni espresse per la P.lla 67 del Lotto 2) in punto di valore delle zone edificabili: assodato che le P.lle sopra citate NON sono destinate a Verde Agricolo, il valore reale di tali terreni, in base ai criteri utilizzati dal CTU per la stima dei terreni edificabili, quantomeno dovrebbe essere di € 50,00/mq e, quindi, ammonterebbe ad ulteriori € 1.770.056,00 (i.e. mq 35.400,50 x 50,00 mq).

Qualora, invece, il CTU, previa verifica, applicasse un valore di € 100,00/mq (pari al 10% della valutazione OMI) si avrebbe un Valore di Stima di Euro 3.540.000,00, senz'altro più coerente con i valori di mercato.



Alla luce di quanto precede, si ritiene che la valutazione degli immobili costituenti il LOTTO 3) debba essere opportunamente rivista dal CTU.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento.

Distinti saluti.

Avv. Lidia Leucci

Firmato digitalmente da: Lidia Leucci
Data: 06/03/2025 18:45:57



Risposte alle osservazioni poste dall'Avv. Leucci

Relativamente alla risposta al quesito 14 il sottoscritto, a seguito delle indicazioni fornite dall'amministratore di condominio, ha provveduto a rettificare quanto riportato nella bozza di CTU.

Per ciò che attiene alle certificazioni relative all'impianto elettrico installato all'interno dell'immobile pignorato, si precisa che sin dalla data di emanazione della Legge 46/1990, vige l'obbligo di certificazione in materia di impianti elettrici civili, e che nessuna certificazione è stata reperita in atti presso i pubblici uffici.

Per ciò che attiene alle porte interne, che di fatto collegano i due subalterni presenti sul piano primo dell'immobile, si precisa che le stesse dovranno essere chiuse garantendo la corretta indipendenza dei due subalterni, per come previsto dalle norme vigenti.

Per ciò che attiene la perimetrazione della porzione di giardino posto al piano terra e del terrazzo posto al piano secondo, gli stessi dovranno essere delimitati in modo da garantirne l'indipendenza funzionale.

Per ciò che attiene la modifica della planimetria originaria dell'immobile, va precisato che le opere in corso di esecuzione avrebbero dovuto essere oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), da presentare presso gli Uffici del Comune di Parghelia, ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001 art. 6-bis.

Per tanto in considerazione della mancata presentazione del titolo edilizio, si rende necessaria la presentazione di adeguata sanatoria edilizia, per come già esplicitato nel corso dell'Elaborato Peritale cui si rimanda integralmente.

Per ciò che attiene i canoni di locazione si precisa che il computo degli stessi è stato effettuato attenendosi a quanto riportato nelle tabelle OMI, adeguandone i valori allo stato dell'immobile rilevato nelle fasi di sopralluogo.

Per ciò che attiene ai valori di stima ed alla condizione di edificabilità dei terreni oggetto di pignoramento si precisa che lo scrivente CTU ha fatto riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Parghelia in data 25/02/2025 ed allegato alla presente Relazione Tecnica (Allegato 09). Per tanto si conferma integralmente quanto esplicitato nell'Elaborato Peritale.

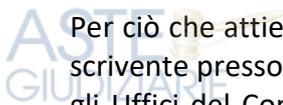
Inoltre si segnala che quanto riportato nelle osservazioni non tiene in alcun modo conto della Legge Urbanistica Regionale n°25 del 07/06/2022 e ss.mm.ii, che ha di fatto modificato gli strumenti urbanistici precedentemente vigenti.



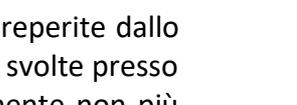
Per ciò che attiene alla particella 58 del foglio 6, si precisa che la stessa è stata inserita nel Lotto di Vendita n°2, unitamente a tutti i terreni attigui scongiurando l'interclusione dei vari beni immobili attigui, per tanto non trovano riscontro le osservazioni formulate.



Dall'attenta lettura ed analisi delle osservazioni trasmesse, emerge chiaramente che le stesse sono state formulate sulla base di una sommaria lettura della bozza dell'elaborato peritale inviato. Le stesse fanno inoltre riferimento ad un Certificato di Destinazione Urbanistica risalente all'anno 2017, antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica Regionale del 2022 e ss.mm.ii..



Per ciò che attiene alle progettazioni, richiamate nelle osservazioni formulate e non reperite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale, va segnalato che, alla data delle indagini svolte presso gli Uffici del Comune di Parghelia, le stesse non risultano approvate e presumibilmente non più valide in virtù dell'emanazione delle nuove norme urbanistiche.



Con la presente perizia, redatta in pagine n.78 oltre gli allegati e dai verbali di sopralluogo allegati, il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli, restando comunque a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per qualsiasi delucidazione o approfondimento sia ritenuto necessario.



L'elaborato viene depositato in formato digitale ai sensi di quanto disposto dall'Illustrissimo Giudice.



Vibo Valentia, lì 09/03/2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Paolo De Fina)

-Documento Firmato Digitalmente-

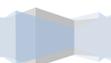


Tabella degli allegati

- Allegato 01: Nomina CTU;
- Allegato 02: Comunicazioni di nomina, comunicazioni sopralluoghi;
- Allegato 03: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 04: Richiesta Atti Comune di Parghelia;
- Allegato 05: Richiesta e concessione proroga CTU;
- Allegato 06: Documentazione fotografica;
- Allegato 07: Ispezioni Ipotecarie e documentazione catastale aggiornata;
- Allegato 08: Planimetrie degli Immobili;
- Allegato 09: Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni;
- Allegato 10: Ricevute di invio della Bozza alle parti;
- Allegato 11: Descrizione dei beni;
- Allegato 12: Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti;
- Allegato 13: Richiesta di documentazione all'amministratore di condominio e relativa comunicazione di risposta;
- Allegato 14: Osservazioni ricevute;