

2 - QUESITI

I quesiti formulati dal Giudice Dott. Mario Miele a seguito del decreto di nomina del 09/06/2022 sono stati:

- **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 tempestivamente 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); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento.

PROVVEDA quindi

1. 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;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei **dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e** specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi **inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza**, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i previo necessario accesso;
4. 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 con specifica attenzione all'**esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi** rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità** o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;

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

7. A verificare la regolarità edilizia 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 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. lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'**aggiornamento** del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed **all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate**;
9. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al d. Lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
10. 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. **L'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato** (con indicazione anche del valore **attribuito dall'OMI**); **nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di**

trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

11. indichi l'**importo annuo** delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12. indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
13. indichi i dati necessari per la voltura dei **beni all'aggiudicatario**.
14. ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge;
15. ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.
16. indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.
17. dica infine quant'**altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita**;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la **detenzione e del verbale d'accesso** contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni **rese dall'occupante, l'A.P.E., certificati di destinazione** urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- b) documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;
- f) **depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice e ad una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno'96) e ne invii copia al creditore procedente, al/i creditore/i intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.**

2 - RISPOSTA AI QUESITI

Preliminarmente, il sottoscritto ha provveduto ad esaminare gli atti del procedimento ed a estrarre copia del fascicolo presente. Ha inoltre provveduto ad acquisire i documenti catastali aggiornati verificando la proprietà dei beni staggiti in capo al debitore al momento del pignoramento.

Nella parte che segue sono esposte le risposte ai quesiti posti

1. **Avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.....**

L'accesso ai beni è regolarmente avvenuto in data 12 luglio 2022 alla presenza del custode del compendio immobiliare pignorato Avv. Enrico Ferro e di alcune delle parti esegutate (o delegate), come costituite nei verbali di sopralluogo redatti. Durante i sopralluoghi è stata fatta una ricognizione generale dei luoghi acquisendo la documentazione fotografica ed effettuando il rilievo metrico dettagliato degli immobili presenti.

2. **Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento...;**

Al fine di facilitare la descrizione, oltre che la successiva stima del valore e relativa possibile vendita, i beni pignorati sono stati suddivisi in 4 lotti. Tale suddivisione è stata dettata dalla tipologia dei beni pignorati ed ha tenuto in



debito conto la distribuzione spaziale, la localizzazione e le caratteristiche degli stessi.

I beni oggetto della presente consulenza sono costituiti:

LOTTO 1

Il lotto è composto da un immobile destinato a civile abitazione posto al piano terra e piano primo di un fabbricato individuato al Catasto Fabbricati del Comune Monterosso Calabro al foglio di mappa 15 particella 383 con i seguenti subalterni:

- sub 2 Categoria A/6 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita catastale € 99,16;
- sub 3 Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4,5 vani Rendita catastale € 148,74;

Dagli atti catastali risulta che:

- il sub 2 confina con Via Guglielmo Marconi, scala comunale, unità immobiliare sub 3 e proprietà Chimirri, suoi eredi o aventi causa.
- il sub 3 confina con Via Guglielmo Marconi, scala comunale, unità immobiliare sopra descritta (sub 2) e proprietà Chimirri, suoi eredi o aventi causa

[REDACTED]

Il bene, nella sua interezza, risulta essere gravato da:

- ✓ ISCRIZIONE NN. 6403/525 del 29/11/2018 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/06/2018 Numero di repertorio 830/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI (RC),

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

✓ TRASCRIZIONE NN. 2101/1849 del 13/04/2022 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 17/03/2022 Numero di repertorio 346 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

Il lotto è composto da un appezzamento di terreno costituito da n. 2 particelle limitrofe e confinanti (individuate catastalmente al fg. di mappa 13 particelle 653 e 951 del Catasto Terreni del Comune di Monterosso Calabro) avente estensione complessiva pari a mq **2.375,00 con destinazione d'uso zona "E AGRICOLA"** siti nel comune di Monterosso Calabro.

Le singole particelle risultano individuate al Catasto Terreni del Comune di Monterosso Calabro come sotto riportate.

- fg. di mappa 13 p.lla 653 Qualità **ULIVETO** Classe 3 Superficie **1.500 mq** Reddito Dominicale **€ 5,42** Reddito Agrario **€ 4,65.**
- fg. di mappa 13 p.lla 951 Qualità **ULIVETO** Classe 2 Superficie **875 mq** Reddito Dominicale **€ 4,97** Reddito Agrario **€ 3,62.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dagli atti catastali risulta che l'appezzamento di terreno confina con le particelle 518, 652, 654, 816, 950 del medesimo foglio di mappa e con Strada Provinciale 46.

Le particelle 653 e 951 del foglio di mappa 13 del Comune di Monterosso Calabro risultano di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] per averli acquistati in

forza dell'atto di compravendita del 28/12/2012 a rogito del Notaio Sebastiano PANZARELLA di Lamezia Terme (CZ) Numero di repertorio 13725/8853 trascritto in data 10/01/2013 ai nn. 199/180 [REDACTED]

[REDACTED] Nata il 02/06/1948 a Sambiasse (CZ) Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il bene, nella sua interezza, risulta essere gravato da:

- ✓ ISCRIZIONE NN. 6403/525 del 29/11/2018 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/06/2018 Numero di repertorio 830/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI di PALMI (RC), [REDACTED]
- ✓ TRASCRIZIONE NN. 2101/1849 del 13/04/2022 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 17/03/2022 Numero di repertorio 346 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, [REDACTED]

LOTTO 3

Il lotto è composto da una porzione di unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo fuori terra di un fabbricato multipiano e individuata al Catasto Fabbricati del Comune Monterosso Calabro al foglio di mappa 13 particella 518 sub 23 Categoria A/2 Classe U Consistenza 6,5 vani Rendita € 402,84.

Dagli atti catastali risulta che l'appartamento confina con il vano scala condominiale (sub 13) con i sub 18 e 20 del medesimo foglio di mappa e particella e con la porzione residua di appartamento che risulta però ricadente sulla particella 953 sub 2 (di altra proprietà superficaria).

L'immobile risulta di proprietà del signor [REDACTED] in piena proprietà per la quota di 1/1, per averlo ricevuto in parte, per la quota di 1/2, in forza dell'atto di compravendita del 18/10/2010 Numero di repertorio 9353/5941 Notaio Sebastiano PANZARELLA di Lamezia Terme (CZ) trascritto in data 27/10/2010 da potere di [REDACTED] in parte, per la restante quota di 1/2, per atto di compravendita del 28/12/2012 Numero di repertorio 13724/8852 Notaio Sebastiano PANZARELLA di Lamezia Terme (CZ) trascritto in data 10/01/2013 ai nn. 198/179 da potere di [REDACTED]

Il bene risulta essere gravato da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ ISCRIZIONE NN. 6374/1258 del 27/10/2020 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 18/10/2010 Numero di repertorio 9354/5942 Notaio Sebastiano PANZARELLA di Lamezia Terme (CZ) [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ ISCRIZIONE NN. 6403/525 del 29/11/2018 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/06/2018 Numero di repertorio 830/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI (RC), [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ TRASCRIZIONE NN. 2101/1849 del 13/04/2022 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 17/03/2022 Numero di repertorio 346 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 4**

Il lotto è composto da n. 4 porzioni residuali di unità immobiliari (collegate e accessibili unicamente da unità immobiliari non oggetto della presente esecuzione immobiliare) individuate al Catasto Fabbricati del Comune Monterosso Calabro al foglio di mappa 13 particella 816 con i seguenti subalterni:

- sub 2 - Piano T - Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 5 m² Rendita catastale € 5,42;
- sub 3 - Piano 1 Categoria A/2 Classe U Consistenza 1,5 vani Rendita catastale € 92,96;
- sub 4 - Piano 2 Categoria A/2 Classe U Consistenza 1,5 vani Rendita catastale € 92,96;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- [REDACTED] no 3 Categoria A/2 Classe U Consistenza 1,5 vani Rendita catas [REDACTED],

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dagli atti catastali risulta che:

- il sub 2 confina con il sub 1, con la particella 950 (Catasto terreni) e con il sub 16 della particella 518 del medesimo foglio di mappa.
- il sub 3 confina i sub 18 e 20 della particella 518 del medesimo foglio di mappa.
- il sub 4 confina il sub 21 della particella 518 del medesimo foglio di mappa.
- il sub 5 confina il sub 22 della particella 518 del medesimo foglio di mappa.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le unità immobiliari sopra riportate risultano di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per

averli realizzati a propria cura e spese (insieme con i comproprietari) su terreno al foglio 13 particella 651 (già part. 36) e particella 653 (già part.39) acquistati in forza dell'atto di compravendita del 28/12/2012 a rogito del Notaio Sebastiano PANZARELLA di Lamezia Terme (CZ) Numero di repertorio 13725/8853 trascritto in data 10/01/2013 ai nn. 199/180 da potere della signora [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene, nella sua interezza, risulta essere gravato da:

- ✓ ISCRIZIONE NN. 6403/525 del 29/11/2018 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/06/2018 Numero di repertorio 830/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI (RC), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ✓ TRASCRIZIONE NN. 2101/1849 del 13/04/2022 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 17/03/2022 Numero di repertorio 346 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, [REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



il tutto in condizioni statiche e di manutenzione assolutamente precarie. Non sono presenti gli infissi, i solai, gli intonaci, gli impianti e la copertura.

Tale unità immobiliare confina con Via Guglielmo Marconi, scala comunale, unità immobiliare sopra descritta (sub 2) e proprietà Chimirri, suoi eredi o aventi causa;

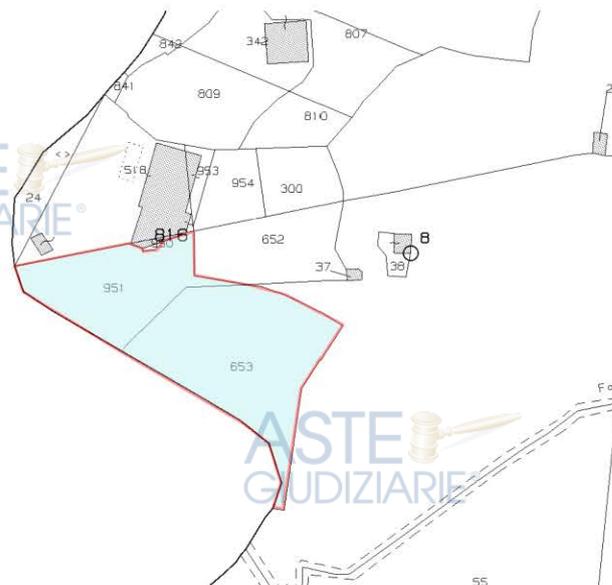
Tali unità immobiliari, globalmente, si sviluppano su una superficie commerciale residenziale complessiva pari a mq 55,90 circa oltre mq 32,60 circa di Magazzino/Deposito e mq 39,60 circa di superficie occupata dal diruto/collabente.



Relativamente alla destinazione urbanistica l'immobile, nel quale ricadono le due unità immobiliari oggetto della presente procedura (sub 2 e sub 3), per quanto potuto accertare dallo scrivente, nello strumento urbanistico comunale (Piano di Fabbricazione approvato con Delibera di C.C. N. 7 DEL 22/2/1973), risulta ricadere in zona "A" Centro Storico.

LOTTO 2

Il lotto 2 composto da n. 1 appezzamento di terreno costituito da n. 2 particelle limitrofe e confinanti (individuate catastalmente al fg. di mappa 13 particelle 653 e 951 del Catasto Terreni del Comune di Monterosso Calabro) avente estensione complessiva pari a mq **2.375,00**.



Estratto di mappa



ASTE
GIUDIZIARIE®

quattro piani fuori terra realizzato con struttura intelaiata in cemento armato sito in Località Darmita nel comune di Comune Monterosso Calabro.

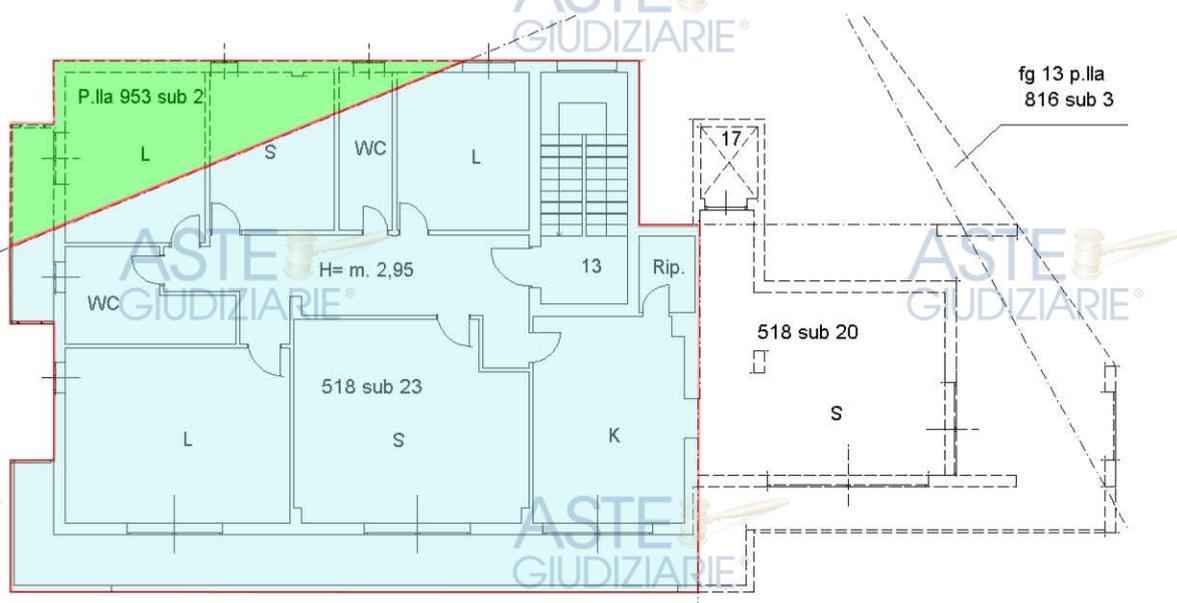
Tale porzione immobiliare è costituita da ingresso – corridoio, cucina con ripostiglio annesso, sala da pranzo, tre camere da letto, studio oltre doppio servizio igienico il tutto con lavorazioni discrete e in buono stato di conservazione. Sono presenti gli infissi esterni in legno persiane, le porte interne del tipo industriale, gli intonaci interni al civile, la pavimentazione in marmo, gli impianti in buono stato di manutenzione e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in ghisa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale con indicazione degli identificativi catastali

Per come si evince dalla planimetria catastale soprariportata, una porzione dell'appartamento (indicato con campitura verde) risulta identificata catastalmente al foglio di mappa 13 p.lla 953 sub 2 di proprietà [REDACTED] nato a MONTEROSSO CALABRO (CZ) il 01/08/1935 C.F. [REDACTED] (Proprietà per l'area) e [REDACTED] nato a VIBO VALENTIA (CZ) il 28/12/1978 [REDACTED] Proprietà superficiaria ris 1 - ditta priva di titolo legale reso pubblico.

Tale porzione di appartamento è caratterizzata da un'altezza media utile pari a circa ml 2,95 e si sviluppa su una superficie commerciale complessiva pari a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

mq **158,25** oltre mq **31,55** di balconi posti lungo il prospetto principale e laterale.

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 4

Il lotto è costituito da **n. 4 porzioni residuali di unità immobiliari** (collegate e accessibili unicamente da unità immobiliari non oggetto della presente esecuzione immobiliare) destinati a magazzini e locali deposito (sub 2) e civile abitazione (sub 3, 4 e 5) poste rispettivamente al piano terra, primo, secondo e terzo fuori terra di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra realizzato con struttura intelaiata in cemento armato sito in Località Darmita nel comune di Comune Monterosso Calabro.

ASTE
GIUDIZIARIE

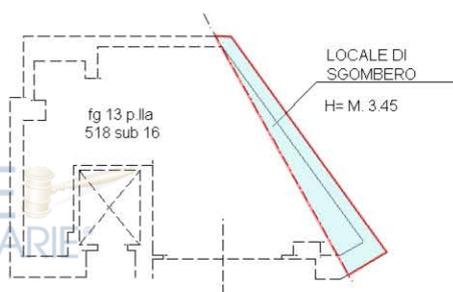
Tali unità immobiliari sono individuate catastalmente al foglio di mappa 13 particella 816 sub 2, 3, 4, 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Calabro.

ASTE
GIUDIZIARIE

- L'unità immobiliare, individuata catastalmente al **sub 2**, è costituita da una porzione di locale deposito (riportato con campitura azzurra nella planimetria catastale che segue) annessa di fatto alla U.I. identificata catastalmente al fg. mappa 13 p.lla 518 sub 16 (quest'ultima non oggetto della presente esecuzione). Tale unità è caratterizzata da un'altezza media utile pari a 3,45 e si sviluppa su una superficie commerciale pari a mq 5,50.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Planimetria catastale sub 2

ASTE
GIUDIZIARIE

- L'unità immobiliare, individuata catastalmente al **sub 3** è costituita da una porzione di locale per civile abitazione annesso di fatto alla U.I. identificata catastalmente al fg. mappa 13 p.lla 518 sub 20 (quest'ultima non oggetto della presente esecuzione). Tale unità è caratterizzata da

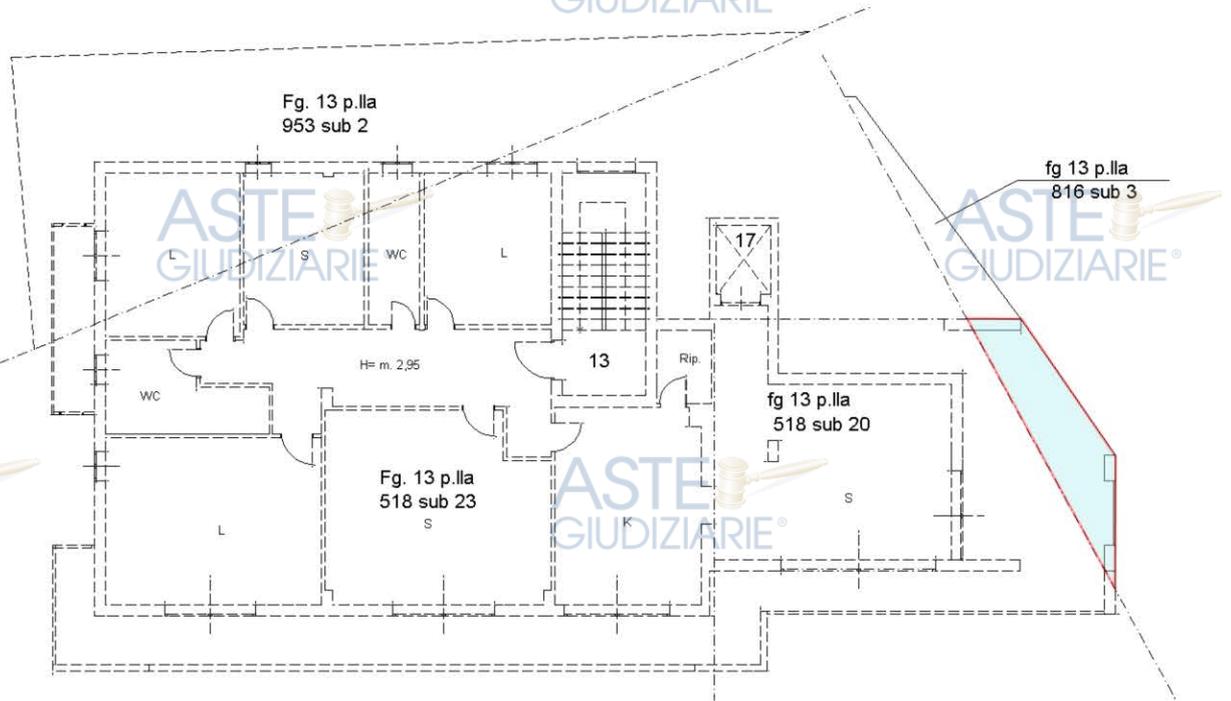
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





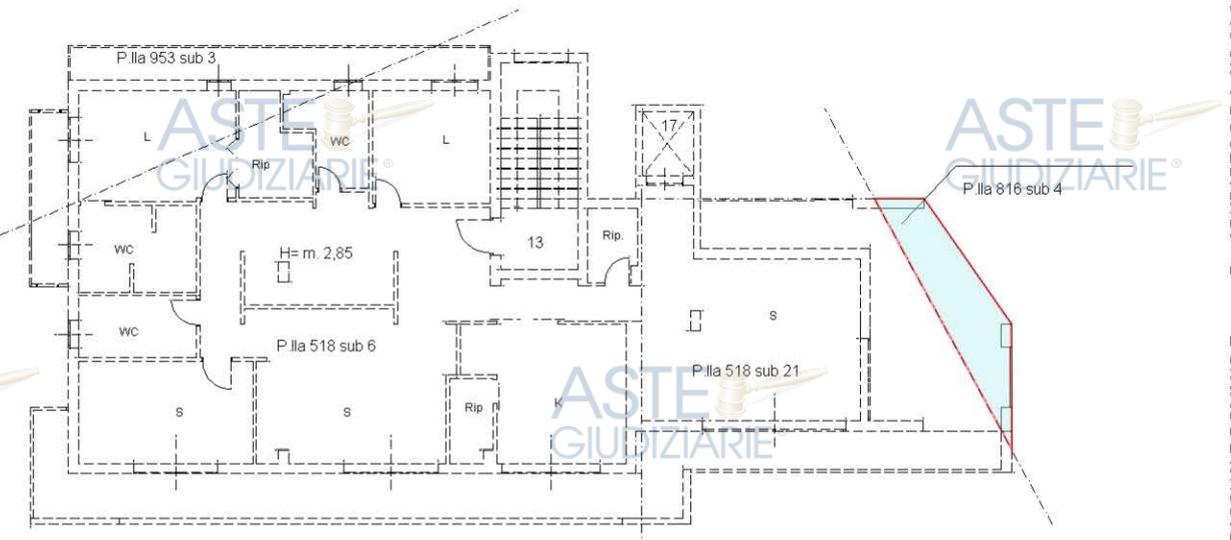
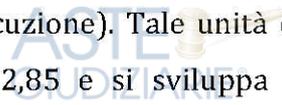
un'altezza media utile pari a 2,95 e si sviluppa su una superficie commerciale pari a mq 10,30.



Planimetria catastale sub 3



- L'unità immobiliare, individuata catastalmente al **sub 4** è costituita da una porzione di locale per civile abitazione annesso di fatto alla U.I. identificata catastalmente al fg. mappa 13 p.la 518 sub 21 (quest'ultima non oggetto della presente esecuzione). Tale unità è caratterizzata da un'altezza media utile pari a 2,85 e si sviluppa su una superficie commerciale pari a mq 10,30.

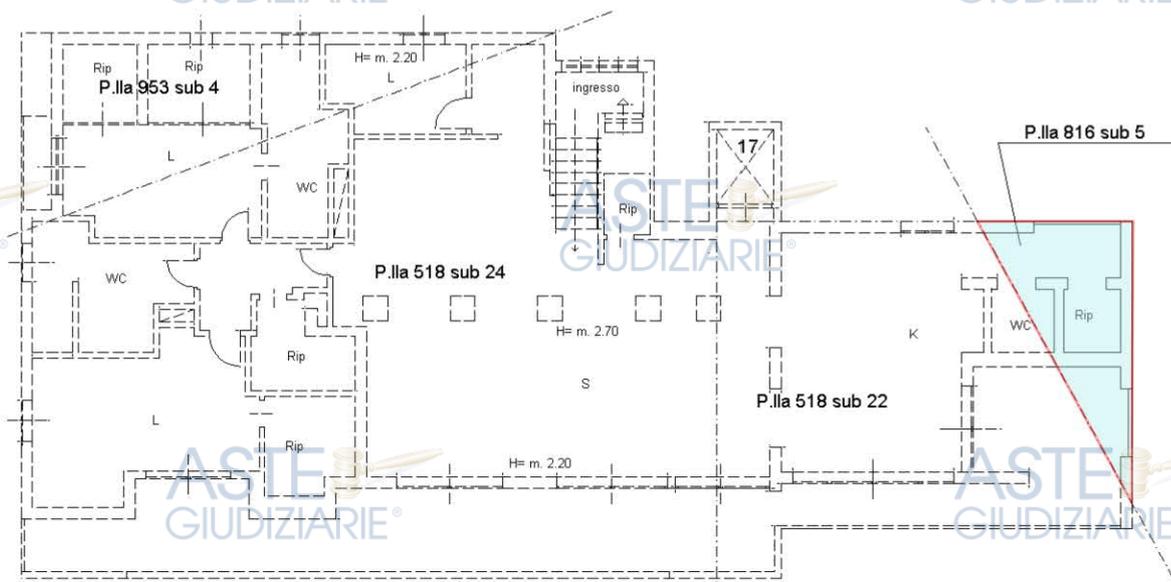


Planimetria catastale sub 4





- L'unità immobiliare, individuata catastalmente al **sub 5** è costituita da una porzione di locale per civile abitazione annesso di fatto alla U.I. identificata catastalmente al fg. mappa 13 p.la 518 sub 22 (quest'ultima non oggetto della presente esecuzione). Tale unità è caratterizzata da un'altezza media utile pari a 2,70 e si sviluppa su una superficie commerciale pari a mq 15,35.



Planimetria catastale sub 5



4. Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

.....

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO 1 sono in stato di abbandono e non utilizzabili giacché staticamente inidonee.

I terreni, costituenti il LOTTO 2, sono liberi, anche se parzialmente destinati a strade e parcheggi, e sono mantenuti per l'ordinaria pulizia e manutenzione dalla signora [REDACTED] in forza di contratto di locazione ultranovennale del 27/02/2020.



L'immobile costituente il LOTTO 3 è in uso alla signora [REDACTED] in forza di contratto di locazione ultranovennale del 27/02/2020.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli immobili costituenti il LOTTO 4 sono di fatto in uso ai proprietari delle u.i. principali cui gli stessi sono annessi, sebbene sia presente in atti contratto di locazione ultranovennale del 27/02/2020 a favore di [REDACTED]

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

.....

Per quanto potuto accertare mediante i soggetti presenti al sopralluogo non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli)

L'elenco delle formalità a carico dei terreni e degli immobili costituenti i diversi lotti oggetto della presente procedura esecutiva risultano essere:

LOTTO 1

- ✓ ISCRIZIONE NN. 6403/525 del 29/11/2018 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/06/2018 Numero di repertorio 830/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI (RC), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1;

- ✓ TRASCRIZIONE NN. 2101/1849 del 13/04/2022 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 17/03/2022 Numero di repertorio 346 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

- ✓ ISCRIZIONE NN. 6403/525 del 29/11/2018 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/06/2018 Numero di repertorio 830/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI di





PALMI (RC), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;

- ✓ TRASCRIZIONE NN. 2101/1849 del 13/04/2022 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 17/03/2022 Numero di repertorio 346 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3



LOTTO 3

- ✓ ISCRIZIONE NN. 6374/1258 del 27/10/2020 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 18/10/2010 Numero di repertorio 9354/5942 Notaio Sebastiano PANZARELLA di Lamezia Terme (CZ) a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 ciascuno (gravante sull'unità immobiliare individuata al Foglio 13 Particella 518 Subalterno 5 oggi sub 23).
- ✓ ISCRIZIONE NN. 6403/525 del 29/11/2018 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/06/2018 Numero di repertorio 830/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI (RC), a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;
- ✓ TRASCRIZIONE NN. 2101/1849 del 13/04/2022 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 17/03/2022 Numero di repertorio 346 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4

- ✓ ISCRIZIONE NN. 6403/525 del 29/11/2018 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/06/2018 Numero di repertorio 830/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI (RC), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;
- ✓ TRASCRIZIONE NN. 2101/1849 del 13/04/2022 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 17/03/2022 Numero di repertorio 346 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/ i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

LOTTO 1

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO 1 risultano essere di vetusta costruzione giacché, per il sub 2, è stata rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio la planimetria catastale risalente al 1939. Si evidenzia, per l'unità immobiliare identificata catastalmente con il sub 3, l'assenza nell'archivio dell'Agenzia del Territorio della planimetria catastale sebbene risalente al 1939.

Per l'immobile in oggetto non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità peraltro non necessario per gli immobili edificati antecedentemente al 1967.

LOTTO 3 E LOTTO 4

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari costituenti il LOTTO 3 E LOTTO 4 è stato edificato inizialmente in forza della Concessione Edilizia prot. 2255 pratica n. 21 rilasciata dal Sindaco del Comune di Monterosso Calabro in data 13/06/1979.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dest. D'uso - Piano	Sup. Reale [mq]	Coeff. Omogen.	Sup. Commerciale [mq]
Residenziale - Sub 2 P.T. - P.1	55,90	1,00	55,90
Magazzino/Dep. - Sub 2 P. INT.	32,60	0,70	22,80
Collabente/diruto Sub 3	39,60	0,25	9,90

Il probabile **valore unitario** di mercato, in termini statistici e di riferimento, è stato identificato mediando, al fine della più stretta individuazione probabilistica, i valori esposti nelle più recenti pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi (quali "L'osservatorio dei valori immobiliari" curato dalla Agenzia del Territorio di Vibo Valentia riferiti al II° semestre 2021) e il valore unitario desunto dall'esercizio professionale dello scrivente, in altre parole per informazioni assunte presso operatori del settore (collegi, notai, etc.).

Valori unitari tratti o desunti dalle pubblicazioni di settore "Osservatorio dei valori immobiliari" curato dalla Agenzia del Territorio:

varia da un minimo di €/mq 340,00 ad un massimo di €/mq 415,00.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: MONTEROSSO CALABRO

Fascia/zona: Centrale/VIA MILITE IGNOTO, UMBERTO I, MARCONI, REGINA MARGHERITA,VIA ROMA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Max	Superfic
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	415	
Box	NORMALE	250	350	L

Dest. D'uso - Piano	Valore Unit. Ragg. [€/mq]	Sup. Comm.le [mq]	Valore [€]
Residenziale - Sub 2 P.T. - P.1	240,00	55,90	13.416,00
Magazzino/Dep. - Sub 2 P. INT.	240,00	22,80	5.472,00
Collabente/diruto Sub 3	370,00	9,90	3.663,00
Valore immobile			22.551,00

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto costituente il LOTTO 1, **ossia per i 1/1 dell'intero, risulta pari a € 23.000,00** (diconsi euro VENTITREMILA/00).

LOTTO 2

Per come riportato al punto 3 della presente relazione, la maggiore estensione della particella 951 (circa 545 mq) risulta occupata da parcheggio e strada a servizio del fabbricato principale e la restante parte da uliveto. Analogamente la minore estensione della particella 653 (circa 120 mq) risulta occupata da parcheggio a servizio del fabbricato principale e la restante parte da uliveto.

Considerata la diversa tipologia di destinazione d'uso delle porzioni di particelle la valutazione è stata svolta in maniera differenziata.

Per quanto riguarda la **valutazione dei terreni catastalmente coltivati ad uliveto** si è tenuto conto della consistenza, della ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La stima è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie del terreno, ossia il metro quadro convenzionale a cui sarà associato un valore unitario desunto da dati medio-statistici anche disponibili nella letteratura di settore.

Il probabile **valore unitario** di mercato, in termini statistici e di riferimento, è stato identificato con il Valore Agricolo Medio (VAM) per ettaro per come deliberato per l'anno 2016, dalla Commissione Provinciale Espropri di Vibo

Valentia e rilevato dallo scrivente a mezzo dell'Agencia delle Entrate che **risulta essere l'ultimo dato reperibile.**

Il VAM considerato è quello afferente la Regione Agraria n. 3 (ANGITOLA) nella quale ricade il Comune di Monterosso Calabro.

Nella tabella che segue sono riportati, per le singole particelle costituenti il lotto, i valori di mercato calcolati.

fg	p.lla	Porz.	sup.	coltura cat.	VAM	Valore di mercato
13	653	SI	1.380,00	ULIVETO	25.318,85	3.494,00
13	951	SI	330,00	ULIVETO	25.318,85	835,52
TOTALE						4.329,52

Per quanto riguarda la **valutazione dei terreni** catastalmente coltivati ad uliveto ma di fatto (e per lavorazioni eseguite) adibite a strade e piazzali si è tenuto conto della consistenza e del valore di realizzazione deprezzato.

La stima è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie del terreno, ossia il metro quadro convenzionale a cui sarà associato un valore unitario desunto dai costi diretti di realizzazione adeguatamente deprezzati.

Il probabile **valore unitario** di mercato, considerato quanto sopra esposto, è **stato considerato pari a € 20,00/mq.**

Nella tabella che segue sono riportati, per le singole particelle costituenti il lotto, i valori di mercato calcolati.

fg	p.lla	Porz.	sup.	destinazione reale	Valore unitario	Valore di mercato
13	653	SI	120,00	STRADE E PARCHEGGIO	20,00	2.400,00
13	951	SI	545,00	PARCHEGGIO	20,00	10.900,00
TOTALE						13.300,00

Il più probabile valore di mercato complessivo dei beni (terreni) costituenti il LOTTO, ossia **per i 1/1 dell'intero, risulta pari a € 17.629,52 ≈ € 18.000,00**
Considerando che tale bene risulta di proprietà del debitore esecutato per la quota pari a 1/3, si deduce che il prezzo di vendita (per la quota di proprietà) risulta essere pari a **€ 6.000,00** (diconsi euro SEIMILA/00).

LOTTO 3

Per quanto riguarda la presente valutazione si è tenuto conto del tipo di **costruzione, della relativa consistenza, della ubicazione dell'intero** stabile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La stima è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, ossia il metro quadro convenzionale a cui sarà associato un valore unitario desunto da dati medio-statistici anche disponibili nella letteratura di settore e dall'**eventuale** applicazione allo stesso valore di coefficienti correttivi, afferenti alle condizioni oggettive estrinseche ed intrinseche del bene (zona, condizioni generali, funzionalità, esposizione, etc.). La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta) nonché degli spazi di circolazione orizzontale (disimpegni, corridoi, ecc.) interni. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei balconi è stata ragguagliata alla **superficie dell'immobile** principale, considerandola al 30% della propria estensione, così come consuetudine accertata nel mercato immobiliare in questione.

La superficie commerciale in funzione della destinazione d'uso sarà quindi:

Dest. D'uso - Piano	Sup. Reale [mq]	Coeff. Omogen.	Sup. Commerciale [mq]
Residenziale - P1	158,25	1,00	158,25
Balconi	31,55	0,33	9,45

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto costituente il LOTTO 3, **ossia per i 1/1 dell'intero, risulta pari a € 68.000,00** (diconsi euro SESSANTOTTOMILA/00).

LOTTO 4

Come precedentemente esposto, in particolare al punto 3 della presente relazione, il lotto 4 è costituito da n. 4 porzioni residuali di unità immobiliari **collegate e accessibili unicamente da unità immobiliari non oggetto della presente esecuzione immobiliare.** Tali porzioni di unità immobiliari, sviluppano complessivamente una superficie pari a mq 35,95 di superficie residenziale e una superficie pari a mq 5,50 di superficie destinata a deposito.

A parere dello scrivente, considerato che tali porzioni immobiliari non hanno accesso dall'esterno se non tramite diversa proprietà, le stesse non sono vendibili e non hanno alcun valore se dissociate dalle unità immobiliari principali. A ciò si deve aggiungere che tali unità sono pignorate in quota pari ad 1/3.

RIEPILOGO DEL VALORE PER SINGOLO LOTTO

Nella tabella che segue sono stati riassunti i valori determinati per i singoli lotti:

TIPOLOGIA DEL BENE	LOTTO N.	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA PIGNORATA	VALORE PRO QUOTA
FABBRICATI	1	€ 23 000,00	1/1	€ 23 000,00
TERRENI	2	€ 18 000,00	1/3	€ 6 000,00
FABBRICATI	3	€ 68 000,00	1/1	€ 68 000,00
FABBRICATI	4	€ 0,00	1/3	€ 0,00
VALORE TOTALE				€ 97.000,00

11. **Indichi l'importo annuo** delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo e per quanto potuto accertare, non vi sono spese condominiali.

12. **Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita**

Successivamente alla vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità compiutamente riportate dallo scrivente, per singolo lotto e per singola particella, in risposta al quesito n. 2, al quale si rimanda integralmente.

13. **Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.**

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento ed i confini.

LOTTO 1

I dati catastali attuali dell'immobile oggetto di pignoramento ed i confini sono:

<u>Catasto</u>	Comune di MONTEROSSO CALABRO (Codice: F607)
<u>Fabbricati</u>	Provincia di VIBO VALENTIA

<u>Intestato:</u>	[REDACTED]
	Quota: Proprietà 1/1

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita</u>
15	383	2	A/6	3	4 vani	Euro 99,16
15	383	3	A/4	1	4,5 vani	Euro 148,74

<u>Confini:</u>	<p>Dagli atti catastali risulta che:</p> <p>il sub 2 confina con Via Guglielmo Marconi, scala comunale, unità immobiliare sub 3 e proprietà [REDACTED] suoi eredi o aventi causa.</p> <p>il sub 3 confina con Via Guglielmo Marconi, scala comunale, unità immobiliare sopra descritta (sub 2) e proprietà [REDACTED] suoi eredi o aventi causa</p>
-----------------	---

<u>Indirizzo</u>	VIA GUGLIELMO MARCONI Comune di Monterosso Calabro
------------------	---

LOTTO 2

I dati catastali dei terreni oggetto di pignoramento sono:

<u>Catasto</u>	Comune di MONTEROSSO CALABRO (Codice: F607)
<u>Terreni</u>	Provincia di VIBO VALENTIA

<u>Intestato:</u>	▶ [REDACTED] - Proprietà 1/3;
	▶ [REDACTED] - Proprietà 1/3;
	▶ [REDACTED] - Proprietà 1/3;

fg	p.lla	Qualità	Classe	sup.	Reddito dominicale	Reddito Agrario
13	653	ULIVETO	3	1.500	5,42	4,65
13	951	ULIVETO	2	875	4,97	3,62

<u>Confini:</u>	Dagli atti catastali risulta che l'appezzamento di terreno confina con le particelle 518, 652, 654, 816, 950 del medesimo foglio di mappa e con Strada Provinciale 46.
-----------------	---

<u>Indirizzo</u>	CONTRADA DARMITA Comune di Monterosso Calabro
------------------	--

LOTTO 3

I dati catastali attuali dell'immobile oggetto di pignoramento ed i confini sono:

<u>Catasto</u>	Comune di MONTEROSSO CALABRO (Codice: F607)
<u>Fabbricati</u>	Provincia di VIBO VALENTIA

<u>Intestato:</u>	[REDACTED] - Proprietà 1/1;
-------------------	-----------------------------

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita</u>
13	518	23	A/2	U	6,5 vani	Euro 402,84

<u>Confini:</u>	Dagli atti catastali risulta che l'appartamento confina con il vano scala condominiale (sub 13) con i sub 18 e 20 del medesimo foglio di mappa e particella e con la porzione di appartamento che risulta però ricadente sulla particella 953 sub 2 (di altra proprietà superficaria).
-----------------	---

<u>Indirizzo</u>	CONTRADA DARMITA SNC Piano 1 Comune di Monterosso Calabro
------------------	--

LOTTO 4

I dati catastali attuali dell'immobile oggetto di pignoramento ed i confini sono:

<u>Catasto</u>	Comune di MONTEROSSO CALABRO (Codice: F607)
<u>Fabbricati</u>	Provincia di VIBO VALENTIA

<u>Intestato:</u>	➤ [REDACTED] - Proprietà 1/3;
	➤ [REDACTED] - Proprietà 1/3;
	➤ [REDACTED] - Proprietà 1/3;
	➤ [REDACTED] - Proprietà 1/3;

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita</u>
13	816	2	C/2	1	5 mq	Euro 5,42
13	816	3	A/2	U	1,5 vani	Euro 92,96
13	816	4	A/2	U	1,5 vani	Euro 92,96
13	816	5	A/2	U	1,5 vani	Euro 92,96

<u>Confini:</u>	<p>Dagli atti catastali risulta che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ il sub 2 confina con il sub 1, con la particella 950 (Catasto terreni) e con il sub 16 della particella 518 del medesimo foglio di mappa. ➤ il sub 3 confina i sub 18 e 20 della particella 518 del medesimo foglio di mappa. ➤ il sub 4 confina il sub 21 della particella 518 del medesimo foglio di mappa. ➤ il sub 5 confina il sub 22 della particella 518 del medesimo foglio di mappa.
-----------------	---

<u>Indirizzo</u>	<p>CONTRADA DARMITA SNC - PT, P1, P2, P3 Comune di Monterosso Calabro</p>
------------------	---

