

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Procedura Esecutiva - N. Ruolo del G.E. 17/2025

Promossa da

contro

GIUDICE: Dott.ssa GIULIA OREFICE

Creditore Procedente:

Avv. ALESSANDRA VILLECCO

Custode:

AVV. MANUELA TAVANO

Parte Debitrice

AVV:

C.T.U.

Arch. Maria Concetta Greco

**Nominata con provvedimento del 29 Settembre 2025
Giurata in data 02 Ottobre 2025**

Consulenza Tecnica di Ufficio

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Concetta Greco, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al numero **219** ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominata in data **01/10/2025** dal G. E. Dott.ssa Giulia Orefice, C.T.U. nella Procedura di Esecuzione Immobiliare **n.17/2025**, Creditore Procedente con sede in , debitore , in data **02/10/2025**, accettava l'incarico per la stima del compendio pignorato. La sottoscritta C.T.U. comunicava con pec alle parti costituite nella Procedura Esecutiva **n.17/2025** e con raccomandata 1 A/R con prova di consegna: numero **05083924475-7** a che in data **17/10/2025, alle ore 15,00**, effettuava il sopralluogo unitamente al custode **Avv. Manuela TAVANO** e coadiuvata dal collaboratore di studio.

In tale data alla presenza della Sig. (nata il a) e del marito , (nato a il), CF: , residenti in , Il Signor veniva identificato a mezzo di Carta di Identità n.

Eseguite le formalità di identificazione eseguiva il sopralluogo. La sottoscritta C.T.U., Architetto Maria Concetta Greco alla presenza del custode nominato Avvocato Manuela Tavano e con l'ausilio del collaboratore di studio, alla presenza della signora e del signor , effettuava i rilievi degli immobili ed eseguiva la documentazione fotografica necessaria per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Richiesta documentazione all'Ufficio Urbanistica del Comune di Pizzo.

-In data **03/10/2025** inoltrava richiesta di copia della documentazione, trasmessa con PEC, inerente la Procedura Esecutiva **n.17/2025**, notifica avvenuta registrazione protocollo Comune di Pizzo n.**2025/25972** al Settore Urbanistica e Ambiente;

Inoltre, produceva istanza all'Ufficio Protocollo del Comune di Pizzo, notifica di avvenuta registrazione al protocollo n. **2025/25950**;

-In data **17/10/2025** si recava personalmente al Comune di Pizzo per ritirare quanto rinvenuto nei fascicoli del Comune di Pizzo, all'ufficio Urbanistica nei documenti depositati nel fascicolo d'ufficio, solo scarse notizie irrilevanti. L'Ufficio SUE (Commercio) del Comune di Pizzo consegna solo la copia dell'iter dell'accertamento dell'abitabilità a nome di che ha eseguito una DIA di variante in corso d'opera del 29/12/06 prot 26779, relativa al locale ristorante di via Prangi n.675. **Vedi allegato "e"**.

Cronologia delle operazioni

Le operazioni peritali sono state svolte, secondo la seguente cronologia, a partire dal mese

di ottobre **2025**. La sottoscritta c.t.u. si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima immobiliare.

Ciò doverosamente premesso, successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava la documentazione riportata in allegati. **Vedi allegati da "a ed f"**.

Nella data del **03/10/2025**, la sottoscritta prenotava appuntamenti presso l'Agenzia delle Entrate, all'Ufficio del Territorio, Catasto e presso la Conservatoria RR. II. (VV), per consultazioni catastali informatizzate ed ispezioni ipotecarie.

Si recava presso lo studio del Notaio per acquisire l'atto di compravendita repertorio n.55597, Raccolta n.21389. **Vedi allegato "a"**.

Creditore Procedente della Procedura Esecutiva n. **17/2025**, con sede in , Via , contro la debitrice, Sign. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Il pignoramento scaturiva da **Atto di Pignoramento Immobiliare** del **12/05/2025**, Numero di **Repertorio n.393**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia, al **Registro Particolare 2384**, **Registro Generale 2763**, in favore della con sede in , Codice fiscale .

Sulle seguenti Unità Immobiliari di proprietà di .

Unità negoziali n.1

Immobile n.1

Comune Pizzo, Immobile (1) Censito in Catasto Fabbricati, **al Foglio 10, particella n.275, sub.13**, natura, **A/3-**, **classe 2, consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 147 mq. Totale escluse aree scoperte mq. 143**, ubicato in via Prangi n.75, piano terra PT, rendita euro 367,72.

Immobile n.2

Comune Pizzo, Immobile (2) Censito in Catasto Fabbricati, **al Foglio 10, particella n.275, sub. 14**, natura, **C/1, classe 2, consistenza 158 metri quadri, Superficie Catastale, Totale 216 mq.** ubicato in via Prangi n. 63, piano terra PT, rendita euro 481,44.

I suddetti immobili sono intestati catastalmente a:

, nata a), il , C. F. , **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;**

QUESITO

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 bene al debitore; 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 planimetria del catasto fabbricati o del catasto terreni).

La sottoscritta C.T.U. dando seguito al proprio mandato, in relazione ai quesiti posti dall'III.mo G. E. esaminati gli atti del procedimento esecutivo e controllata la documentazione di cui all'art.567, il comma del c.p.c. di seguito relaziona:

La certificazione notarile sulla scorta delle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, per il periodo temporale previsto dall'art.567, comma 1 del c.p.c. ricomprende le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) relative all'unità negoziale oggetto di pignoramento immobiliare.

La sottoscritta provvede al controllo della documentazione, esegue la cronologia dei passaggi dei vari atti aventi gli immobili oggetto del pignoramento, risultano di proprietà di _____ nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____ per la quota di **1/1** di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

-Atto notarile di compravendita a rogito del notaio Sapienza Commerci, notaio in Vibo Valentia del 03/04/2006 repertorio 55597/21389, trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia in data 10/04/2006 al n. 2377 **a favore:** di _____, nata a _____ il _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **contro:** _____ nata a _____ il _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Atto notarile di compravendita a rogito del notaio Accorinti Michele, notaio in Pizzo del 05/03/1967 repertorio 55597/21389, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro in data 06/04/1967 al n. 5827 **a favore:** _____ nata a _____ il _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, **contro:** _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____.

-Atto notarile di rettifica a rogito del notaio _____, notaio in Pizzo, del 25/05/1968 rep 6058, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 12/06/1968 al n. 8875 **a favore** di _____ nata a _____ il _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, **contro:** _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____, per rettifica dati catastali dell'immobile compravenduto con il predetto atto notarile di compravendita a rogito Notaio _____ del 05/03/1967.

Il compendio pignorato è costituito dai seguenti beni:

• Immobile n.1

Comune Pizzo, Immobile (1) Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio 10, particella n.275, sub. 13, Categoria A/3, Classe 2, di vani 8, Superficie Catastale Totale:147 mq. Totale escluse aree scoperte: 143 mq. Rendita euro 367,72, ubicato in via Prangi, n.75 piano PT, (Piano Terra).

Dati derivanti da Variazione del **17/11/2022 Pratica n. VV0050874**, in atti dal **17/11/2022**

Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n.24298.1/2015).

Variazione del 09/11/2015 **Inserimento in Visure dei dati di superficie**.

Dati derivanti da Variazione del 10/11/2015 Pratica n. VV0068946, in atti dal 10/11/2015

Bonifica Identificativo Catastale (n.24298.1/2015), precedentemente identificato al N.C.E.U. del foglio 10 Particella 107, sub 13.

Dati derivanti da **Variazione** del 25/05/2007 Pratica n. VV0079660 in atti dal 25/05/2007

Divisione-Fusione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n.1073.1/2007)

precedentemente particella 107 sub.11 e sub.10. **Vedi foto da 17 a 33 a per Unità**

Immobiliare n.1

- **Immobile n.2**

Comune Pizzo, Immobile (2) Censito in Catasto Fabbricati, **al Foglio 10, particella n.275, sub. 14, Categoria C/1, Classe 2, di mq.158, Totale 216 mq. Rendita euro 481,44**, ubicato in via Prangi, n.63 piano PT, (Piano Terra).

Dati derivanti da Variazione del 10/11/2015 Pratica n. VV0068947 in atti dal 10/11/2015

Bonifica Identificativo Catastale (n.24299.1/2015), precedentemente identificato al N.C.E.U. del foglio 10 Particella 107, sub 14.

Variazione del 09/11/2015 **Inserimento in Visure dei dati di superficie**

Dati derivanti da **Variazione nel Classamento** del 25/05/2007 Pratica n. VV0082497 in atti dal 01/06/2007 Variazione di Classamento (n.1334.1/2007)

Divisione-Fusione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n.1073.1/2007)

precedentemente particella 107 sub.14. **Vedi foto da 1 a 16 a per Unità Immobiliare n.2**

1) Visura storica per immobile:

Le unità immobiliari censite al foglio n.10 del Catasto Fabbricati del Comune di Pizzo, individuate dalla particella n. 275 sub. 13 e sub. 14, risultano intestati catastalmente:

nata a il , CF. ,

Proprietà **1/1 in regime di separazione dei beni**.

- **1)immobile 1 (Visura Storica)** Censito nel foglio 10, del Catasto Fabbricati, nel Comune di Pizzo, individuato dalla particella **275, sub 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza, Vani 8, Superficie Catastale, Totale 147, metri quadrati, Totale escluse aree scoperte 143 metri quadri, Rendita Euro 367,72**. Indirizzo Via Prangi ,n.75 Piano Terra;
- **2)immobile 2 (Visura Storica)** Censito nel foglio 10, del Catasto Fabbricati, nel Comune di Pizzo, individuato dalla particella, **275, sub.14, Categoria C/1, Classe 2,**

Consistenza, 158 Superficie Catastale, Totale 216 metri quadrati, Rendita Euro 481,44.

Indirizzo Via Prangi, n.63 Piano Terra;

Relativamente alla provenienza del bene, esso è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita a rogito del notaio del 03/04/2006, Repertorio 55597, Raccolta 21389, registrato per via telematica all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, in data **10/04/2006** al n. **772**, Serie IT con la quale , nata a e residente a , Codice Fiscale vende a , nata a il , residente a , Codice Fiscale . La piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del fabbricato di vecchia costruzione, sito in Pizzo alla Via Prangi, e precisamente:

- **Immobile n.1)**

Appartamento per civile abitazione ubicato al Piano Terra, con annessa antistante e retrostante corte di pertinenza esclusiva, composto da sei vani ed accessori, confinante con la predetta via pubblica, spazio d'isolamento di proprietà e proprietà della , salvo altri; *Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzo al Foglio 10, Particella 107 sub.11, via Prangi, Piano Terra, Categoria A/3, Classe 2, Vani 8,5- Superficie Catastale mq. 184, Rendita Catastale Euro 390,70;*

Nel suddetto atto di vendita la Signora , riserva, *sua vita natural durante*, il diritto di abitazione, sull'appartamento sopra descritto. **Vedi foto da 17 a 33 a per Unità immobiliare n.1**

- **Immobile n.2)**

Locale Negozio, ubicato al Piano Terra, della Superficie Catastale di metri quadrati 58, confinante con la predetta via pubblica, spazio d'isolamento di proprietà e proprietà della , salvo altri.

*Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzo al Foglio 10, Particella 107 sub.10, via Prangi, Piano Terra, Categoria C/1, Classe 2, Vani 8,5- Consistenza mq. 50, Superficie Catastale mq. 58, Rendita Catastale Euro 152,36; **Vedi foto da 1 a 16 a per Unità immobiliare n.2***

Relativamente alla "Conformità urbanistica" si riferisce alla corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e i titoli abilitativi edilizi depositati presso il Comune di Pizzo, nell'atto notarile di compravendita viene riportato dal Notaio Sapienza Comerci che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari individuate dalla particella n.275, sub. 13 e sub. 14 è stato edificato in base alla **Licenza Edilizia n.41** rilasciata dal Sindaco del Comune di Pizzo, in data **13/05/1967**.

Relativamente alla provenienza la Parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui fanno parte

le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato su area già censita al Catasto Terreni del Comune di Pizzo al foglio 10 Particella 30 e 84, pervenuta con atto di compravendita rogato dal notaio Michele Accorinti, già di Pizzo, in data 05/03/1967, repertorio n.5433, registrato a Pizzo il 13/03/1967 al n.115 e trascritto a Catanzaro il 06/04/1967 al n.5827.

La _____ acquista i diritti di 1/1 di piena proprietà, da _____ nato a _____ il _____ e nata a _____ di cui ha fatto seguito, un atto di chiarificazione di riferimenti catastali, rogato dallo stesso Notaio _____, già di Pizzo in data 25/05/1968, repertorio n.6058, registrato a Pizzo il 03/06/1968 al n.261 e trascritto a Catanzaro il 12/06/1968 al n.8.875. L'acquisto dell'Appartamento viene fatto come prima casa.

“Relativamente all'immobile destinato a ristorante individuato dalla Particella **275 sub. 14** (ex particella 107 sub.10) è stato oggetto di una **D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) Prot. n.2278 del 03/09/2003** per ristrutturazione di una struttura di pertinenza già esistente, redatta a firma dell'Ing. _____, inerente la ricostruzione di una copertura in legno a servizio **di una attività ristorativa ed accolta dal Comune di Pizzo con comunicazione Prot. 19151 del 16/10/2003, oggi l'immobile è il Ristorante _____ (ex _____).**

Segue una Variante in corso d'opera alla D.I.A. Prot. **26779/06 del 29/12/2006**, redatta dall'Arch. G. _____ . Prog. Depositato al Genio Civile di Vibo Valentia Prot. n.331 del 24/01/07 relativo alla D.I.A. di cui alla **Variante in Corso d'opera prot.26779/06;**

Dichiarazione di ultimazione lavori istanza prot. 9200/07;

Certificato di collaudo depositato al Genio Civile di Vibo Valentia datato il 04/04/07 prot.2279 e avvenuto accatastamento trasmessi dalla sign _____ al Comune di Pizzo in data 05/07/06 con nota prot. n.14283. Considerato l'attestato rilasciato dal Comune di Pizzo, in data 06/09/04 che il locale _____ è regolarmente allacciato alle reti, idrica e fognaria del Comune. Presa visione dell'atto di compravendita **di rep n.55597 del 03/04/06**, con il quale la Sign _____ Vende alla Sign _____ il locale ristorante.

Il comune di Pizzo rilascia alla sign _____, **il certificato di agibilità per il porticato, destinato, nel locale ristorante di via Prangi, n.75, a zona tavoli.**

La D.I.A. introdotta in origine nel 1985 (legge 47/1985) e poi regolamentata dal Testo Unico delle Leggi D.P.R. 380/2001, con l'obiettivo di semplificare le procedure, art.22 disciplina gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività, il tecnico nel caso in essere l'Arch. _____ incaricato assevera la conformità agli strumenti urbanistici, al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie delle opere realizzate. Dichiarazione di Conformità dell'impianto a Regola d'arte del 12/11/2022 (Informazioni Assunte all'Ufficio SUAP del Comune di Pizzo). **Vedi allegato “a” e “g”**

1) *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;*

In data **17/10/2025**, alle ore 15,00 la sottoscritta c.t.u., congiuntamente al custode Avv. Manuela Tavano e al proprio collaboratore di studio effettuava il sopralluogo in via Prangi n.75 nel Comune di Pizzo al fine di individuare, rilevare e eseguire la documentazione fotografica dei beni oggetto della **Procedura Esecutiva n. 17/2025**.

Presente la Signora e il marito, nato a il, residente in, identificato a mezzo della Carta di identità n.

La signora ha consentito al sopralluogo del compendio pignorato. La sottoscritta CTU prendeva visione della reale consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, rilevava, verificava lo stato dei luoghi, effettuava la documentazione fotografica dall'interno e dall'esterno.

Il legale del creditore procedente, Avvocato Alessandra Villecco, avvisata con PEC Identificativo: jpec1219.20251007155512.50764.54.1.1@pec.aruba.it;

Il legale della debitrice Avvocato Daniela Marrabello, avvisata con PEC identificativo: jpec122.20251007154542.01690.51.1.1.@pec.aruba.it;

Il custode nominato Avvocato Manuela Tavano, avvisata con PEC identificativo: [Jpec. 1219.202510071555512.50764.54.1.1@pec.aruba.it](mailto:Jpec.1219.202510071555512.50764.54.1.1@pec.aruba.it)

La signora con RACCOMANDATA 1 Codice 05083924475-7 di cui non è ritornata indietro la ricevuta di ritorno. **Vedi foto da 1 a 33 per Unità Neg. 1, imm. n.1 e n.2**

2) *A identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, riportati gli estremi dell'atto di pignoramento e specifici 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;*

La documentazione necessaria a dare risposta al quesito è stata reperita dalla sottoscritta c.t.u. presso: la Conservatoria dei RR.II., l'U.T.E, l'Ufficio delle Entrate di Vibo Valentia e al Comune di Pizzo, l'Ufficio Tecnico-Urbanistica, Studio Notarile. **Vedi allegato "a" e "c" e "f"**

UNITA'NEGOZIALE 1

• IMMOBILE 1

Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, **al Foglio 10, particella n.275, sub. 13, Categoria A/3**, Classe 2, di vani 8, Superficie Catastale Totale:147 mq. Totale escluse aree scoperte: 143 mq. Rendita euro 367,72, ubicato in via Prangi, n.75 piano PT, (Piano Terra). I dati catastali corrispondono all'immobile n.1 riportati atto esecutivo o cautelare, verbale di

pignoramento immobili e riguarda la proprietà dell'intero bene, intestato a nata a il ,
Codice fiscale per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

La provenienza del bene (foglio 10, particella 275 sub.13), esso è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita a rogito del notaio Sapienza Comerci del 03/04/2006, Repertorio 55597, Raccolta 21389, registrato per via telematica all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, in data 10/04/2006 al n. 772, Serie IT con la quale , nata a Pizzo e residente a , Codice Fiscale , vende a , nata a il , residente a , , Codice Fiscale, in regime di separazione dei beni. La piena proprietà dell'unità immobiliare, facente parte del fabbricato di vecchia costruzione, sito in Pizzo alla Via Prangi, edificato in base alla **Licenza Edilizia n.41 del 13/05/1967**. L'immobile è stato oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni del **17/11/2022, Pratica n. VV0050874 in atti dal 17/11/2022**, Diversa distribuzione degli spazi interni (n.50874.1/2022). I confini della particella 275, sub 13 sono lateralmente con la particella n.172, anteriormente con la corte del sub 14 e posteriormente con corte esclusiva e lateralmente con la corte del sub.14.

La particella 275 del sub 13 categoria A/3 di vani 8, Superficie Catastale Totale:147 mq. Totale escluse aree scoperte: 143 mq. Rendita euro 367,72, ubicato in via Prangi, n.75 piano PT.

Considerato che i vani sono 8 catastali, nella planimetria raffigurati 6 vani più i vani accessori. La sottoscritta ctu esplicita come avviene il calcolo dei vani catastali.

La consistenza catastale di un immobile, misurata in vani catastali per le abitazioni (Categoria A), è il parametro fondamentale per calcolare la rendita catastale e le relative imposte.

Il calcolo non coincide con il numero effettivo di stanze e si basa sulla suddivisione dei locali in categorie specifiche. Il risultato finale è riportato nella visura catastale.

Il metodo di calcolo della consistenza catastale (categoria A).

Il calcolo si ottiene sommando i contributi dei diversi tipi di vani, a cui possono essere applicati dei correttivi, e poi arrotondando il risultato finale. Vani Principali (1 Vano ciascuno) Sono gli spazi chiusi destinati all'uso principale dell'abitazione, con luce diretta (come soggiorno, salone, camere da letto, cucina indipendente). Si contano per il loro numero effettivo (1 vano ciascuno).

La cucina viene considerata sempre 1 vano, anche se di dimensioni inferiori alla superficie minima. Se un vano principale supera la superficie massima (stabilita dal Catasto per la specifica categoria e comune, ad esempio 27 mq per le abitazioni civili), si calcola l'eccedenza e la si aggiunge al vano: Vani Accessori Diretti (1/3 di Vano ciascuno).

Sono gli spazi necessari per il servizio e il disimpegno dell'abitazione, accessibili direttamente dai vani principali. Esempio: bagni, corridoi, ingressi/disimpegni, ripostigli. Vengono contati

1/3 di vano ciascuno.

Vani Accessori Indiretti (1/4 di Vano ciascuno). Sono gli spazi accessori, complementari, a cui si accede dall'esterno dei vani principali. Esempi: cantine, soffitte (non abitabili), lavatoi. Vengono contati 1/4 di vano ciascuno.

Dipendenze e Correttivi (Massimo $\pm 10\%$) Alla somma ottenuta dai vani (principali + accessori) può essere aggiunta o sottratta una percentuale (massimo $\pm 10\%$ della consistenza totale parziale) per tenere conto di elementi che aumentano o diminuiscono il pregio (come balconi, terrazze esclusive, cortili, giardini, ma anche difetti geometrici). Segue infine l'arrotondamento Finale riportato nella visura catastale. **Vedi foto 17 a 33 Vedi allegato "b" e Vedi allegato "a"**

• IMMOBILE 2

Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, **al Foglio 10, particella n.275, sub. 14, Categoria C/1**, Classe 2, di mq.158, Totale 216 mq. Rendita euro 481,44, ubicato in via Prangi, n.75 piano PT, (Piano Terra). I dati catastali corrispondono all'immobile n.2 riportati atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili e riguarda la proprietà dell'intero bene, intestato a _____ nata a _____ il _____, Codice fiscale _____ per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

La provenienza del bene (foglio 10, particella 275 sub.14), esso è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita a rogito del notaio Sapienza Comerci del 03/04/2006, Repertorio 55597, Raccolta 21389, registrato per via telematica all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, in data 10/04/2006 al n. 772, Serie IT con la quale _____, nata a _____ e residente a _____, Codice Fiscale _____, vende a _____, nata a _____ il _____, residente a _____, Codice Fiscale _____, in regime di separazione dei beni. La piena proprietà dell'unità immobiliare, facente parte del fabbricato di vecchia costruzione, sito in Pizzo alla Via Prangi, edificato in base alla **Licenza Edilizia n.41 del 13/05/1967**. L'immobile è stato oggetto di bonifica identificativo catastale in data 10/11/2015. I confini della particella 275, sub 14 sono lateralmente a sinistra con la particella n.355, lateralmente a destro con la corte del sub 14 di proprietà esclusiva, anteriormente con la corte del sub 14 e posteriormente con la particella 30, La corte anteriore e laterale risulta aggraffata al sub 14. **Vedi foto 1 a 16 Vedi allegato "b" e Vedi allegato "a"**

3) A fornire una sommaria descrizione del bene;

Immobilie 1) L'unità immobiliare (foglio 10, particella 275, sub 13, **Categoria A/3**). **(Vedi foto n. 17 a n.33)** è ubicata al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, costituente tipologia edilizia della "Linea", l'edificio si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo attico con pochi vani e ampia terrazza. **(Vedi foto n.3)**.

L'accesso avviene da via Prangi (ex strada Statale n.522) per mezzo di un cancello e tramite la corte del sub 14, locale ristorante. Descrizione dello stato di fatto, configurazione interna dove si svolge attività di affittacamere gestita dal signor .

Nella distribuzione dei vani, l'immobile è privo della tradizionale zona giorno (cucina e salone/soggiorno) e si compone esclusivamente dei seguenti locali:

Vano n.1 e Vano n.2 con accesso dalla corte adiacente di cui la Signora asserisce che tale spazio non è suo di proprietà probabilmente ha la servitù di passaggio (non riportata nell'atto di trasferimento rogato dal Notaio Sapienza Commerci del 03/04/2006 repertorio 55597 e Raccolta n.21389) **Vedi foto 17 a 33**

VANO 1) Camera da letto con accesso dalla corte laterale, immette direttamente nella camera da letto, illuminata da una finestra, dotata di bagno con finestra, per l'illuminazione e l'aerazione; **(vedi pianta dell'immobile rilevata)**

VANO 2) Camera da letto con accesso direttamente dalla corte posteriore di pertinenza dell'immobile, immette tramite un vano disimpegno nella camera da letto, illuminata da una finestra, dotata di bagno con finestra per l'illuminazione e aerazione;

VANO 3) Camera da letto con accesso direttamente dalla corte posteriore di pertinenza dell'immobile, immette tramite un vano disimpegno nella camera da letto, illuminata da una finestra, dotata di bagno con finestra per l'illuminazione e aerazione;

VANO 5) Camera da letto con accesso dalla corte laterale, immette direttamente nella camera da letto, illuminata da una finestra, dotata di bagno con finestra, per l'illuminazione e l'aerazione;

Al VANO 2 e al VANO 3 l'accesso avviene dalla corte esclusiva posteriormente dell'edificio, tale corte riportata nell'atto di trasferimento rogato dal Notaio Sapienza Commerci del 03/04/2006 repertorio 55597 e Raccolta n.21389, viene riportata nella planimetria catastale.

Le camere da letto arredate hanno alcune due lettini altri un letto matrimoniale

VANO 6 è un locale adibito a ripostiglio di varie masserizie (Tavoli, sedie e altri oggetti); **Vedi foto 31**

VANO 4 è un locale destinato a deposito/dispensa dei prodotti che servono per la cucina del ristorante. **Vedi foto 33**

Le caratteristiche costruttive e finiture sono: edificio realizzato con struttura c.a. lo stato

manutentivo buono, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, vetri camera, porte in legno, i bagni sono piastrellati con ceramica per un'altezza di circa 185-190 ml., dotati dei servizi igienici, doccia, vaso, bidet e lavabo. Le camere hanno tutte una piccola finestra per l'aerazione. Impianti tecnologici limitati all'area condizionata in ogni camera, impianto TV, frigorifero, minibar e macchina caffè, sono presenti gli impianti (elettrico, idrico), con finiture funzionali e non di pregio ma buone. Si rileva che la conformazione interna dell'unità immobiliare non rispecchia la tipica distribuzione di un'abitazione (Categoria A/3), mancando le zone funzionali essenziali (cucina, soggiorno). La distribuzione a sole camere con servizi igienici, configurabile è specifica per attività di affittacamere, bed & breakfast.

Tale destinazione d'uso di fatto per attività ricettiva, pur mantenendo la classificazione catastale A/3, rappresenta una variazione funzionale rispetto alla destinazione ordinaria residenziale.

La proprietaria dichiara verbalmente di utilizzare l'unità immobiliare come abitazione principale (prima casa), pur esercitando al suo interno l'attività di affittacamere da parte del marito. In merito all'assenza di cucina soggiorno nell'appartamento, verbalmente la signora comunica che l'assenza delle zone giorno tradizionali (cucina e salone/soggiorno) è dovuta al fatto che le sue esigenze sono soddisfatte mediante l'utilizzo dell'adiacente Ristorante di sua proprietà, dove consuma i pasti e svolge le attività conviviali normalmente attribuite alla zona giorno. L'immobile è occupato stabilmente dalla famiglia dell'esecutata che dichiara che questo immobile è prima casa e rappresenta l'unica abitazione di cui è proprietaria.

Il sopralluogo effettuato denota una prevalenza di fatto di attività commerciale/ricettiva, ha una l'abitabilità di fatto dove sono presenti sole camere da letto e bagni, tipica di una struttura di affittacamere. Vi è da dire che l'immobile non possiede le caratteristiche strutturali minime (come la cucina) per essere considerato autonomamente un'abitazione (A/3), indipendentemente dalle abitudini alimentari o logistiche della proprietaria.

La situazione che si trae visitando l'interno dell'immobile è quella di una struttura in buone condizioni con finiture di livello buone, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria sia all'esterno che all'interno.

La sottoscritta ritiene che l'immobile possa essere ripristinato ed adeguato alla caratteristica della categoria A/3 che corrisponde ad abitazione di tipo economico. In breve, l'A/3

rappresenta lo standard abitativo basico ed essenziale, con focus sull'efficienza economica piuttosto che sulla qualità elevata o sulle dotazioni extra. Gli impianti presenti idrico ed elettrico, permettono di riacquisire la categoria A/3 cioè dotazione di cucina e di un soggiorno.

Immobile 2) L'unità immobiliare (foglio 10, particella 275, sub 14, Categoria C/1). Il locale ristorante, si compone di una sala destinata a ristorante, una zona servizi e il locale cucina con il bagno privato per gli interni, i bagni in dotazione al ristorante sono esterni, di cui uno per i portatori di handicap.

Il locale ristorante ha corte anteriore, posteriore e laterale, si accede dalla via Prangi (ex strada Statale n.522) mediante spazio prospiciente di proprietà della Signora . Il locale ristorante ha un ingresso principale, uno laterale che dà sulla corte interna e una porta di medie dimensioni che funge d'uscita laterale esterna. **Vedi foto 1, 2, 3, 5, 8 e 9**

Il locale ristorante ha anche l'accesso dal cancello alla corte interna. All'interno della sala ristorante un angolo è destinato alla pizzeria e l'angolo bar, la porta laterale funge di uscita d'emergenza. Il locale è pavimentato con ceramica, il tetto è in legno lamellare e tutto il locale è vetrato. Il ristorante è stato realizzato con una D.I.A. prot. **n.2278 del 03/09/2003** inerente la ricostruzione di una copertura in legno a servizio di una attività ristorativa. Successiva variante in corso d'opera **prot.19151 del 16 ottobre 2003.**

La struttura in legno portante, facilmente removibile, di cui i montanti in legno sono posizionate mediante delle piastre metalliche ancorate al sottostante sistema di travi rovesce in c.a. collegate all'originaria trave di fondazione del fabbricato stesso, e sono sovrastate da travi di collegamento su cui poggiano dei traversi per orditura del manto di copertura, tetto ventilato. Il ristorante posto in aderenza al fabbricato mediante un giunto tecnico.

Il ristorante ha il suo tamponamento in vetro che permette una trasparenza assoluta dell'interno. **Vedi foto 1, a 16. Vedi allegato "a" e Vedi allegato "b"**

4) *A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con l'indicazione –se occupato da terzi - del titolo 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;*

-Dalle ricerche effettuate è emerso contratto di comodato gratuito, registrato presso l'Ufficio

delle Entrate a _____, del bene identificato dalla particella **n. 275 sub 13**, individuata **al foglio 10** del Comune di Pizzo, **piano terra**, categoria **A/3** classe 2, **vani 8, mq. 147, mq. totale escluse aree scoperte 143**, Rendita catastale euro **367,72**.

Il contratto di comodato gratuito dell'immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, redatto il 12/12/2022, dove _____ nata a _____, residente a _____ C.F. _____ denominata COMODANTE ed nato a _____ residente a _____ C.F. P.I. _____ denominato COMODATARIO, Si conviene e si stipula quanto segue:

"la sig.ra Comodante concede in comodato d'uso gratuito al coniuge sig Comodatario che accetta per sé il seguente immobile di proprietà della moglie, in regime di separazione dei beni. L'immobile ubicato a Pizzo (VV) in Via Riviera Prangi, n.75 e censito al catasto fabbricati del Comune di Pizzo (VV) consentendone l'utilizzo a titolo gratuito per lo svolgimento di affitta camere"

Registrato Il 12 Dic. 2022 serie 3 a, n.1425, presso l'Ufficio delle Entrate di Vibo Valentia contratto a tempo indeterminato con decorrenza dal 12/12/2022.

L'immobile ad uso civile abitazione censito catastalmente nel Comune di Pizzo al Foglio 10, particella 275, sub 13, via Prangi n.75 P.T. Categoria Catastale A/3, Rendita euro 367,72 di mq. 147. Contratto registrato il 12 dic. 2022, serie 3° n.1425. Estremi riportati nel contratto.

-Dalle ricerche effettuate **non è emerso contratto di comodato gratuito** registrato all'Ufficio delle Entrate a terzi del bene identificato dalla particella **n.275 sub 14** individuata **al foglio 10** del Comune di Pizzo, **piano terra**, categoria **C/1**, classe 2, **mq.158 totale 216 mq.**, rendita catastale euro **481,44**.

La signora fa vedere un contratto di comodato d'uso a nome del marito da quanto si è potuto comprendere è registrato all'Ufficio delle Entrate di Vibo Valentia (Si allega in copia) per l'immobile censito come A/3.

L'unità immobiliare (foglio 10, particella 275, sub 13, Categoria A/3) è gestito dal marito, della signora che svolge attività di affittacamere. Anche il ristorante è gestito dal marito e dalla Signora .

E' stato consegnato un foglio "sgranato" di non facile lettura dove a seguito di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) n. **1469 del 18/01/2023** avviava l'attività di affittacamere, questo foglio avente per oggetto l'esito dell'istruttorio della pratica SUAP, rilasciato dalla Regione Calabria di cui reca il protocollo n.427136/2023 dove la struttura denominata _____ ha la seguente classificazione tipologia struttura: Affittacamere P.I. _____, sorrisi n.2 (due) con capacità ricettiva: Denominazione ufficiale Pizzo, tipologia Bed & Breakfast/Affittacamere classificato "**2 Sorrisi**" dalla Regione Calabria, **autorizzazione SCIA del 18/01/2023**.

Unità abitativa n.01, Camere 06, posti letto 15, bagni per ospiti n.05.

In merito alla parte "Sorrisi due" (o "Due Sorrisi") non sembra essere la denominazione ufficiale della struttura. "Sorrisi" è il termine utilizzato dalla Regione Calabria per classificare le strutture extra-alberghiere (come B & B e affittacamere) per un massimo di 3 Sorrisi, analogamente alle stelle per gli Hotel.

La struttura è un B & B gestita da , strettamente collegata a un servizio di ristorazione/pizzeria denominato anch'esso ". Le camere sono pulite, ordinate e dotate di tutti i confort necessari. La posizione è ottima, vicina al mare (a circa 200 metri) e in una posizione strategica per raggiungere il centro di Pizzo.

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;*

La CTU, pur avendo fatto accurate indagini, non è venuta a conoscenza di eventuali vincoli, storici, culturali o archeologici, oneri, altri pesi, limitazioni e spese condominiali.

In merito a convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, i beni sono della Signora di proprietà 1/1 in regione di separazione dei beni.

In merito ai vincoli gli immobili ricadono nei vincoli paesaggistici e Ambientali (D.lgs 42/2004).

Le aree costiere (300 metri dalla battigia) sono vincolati, gli immobili in tema di ristrutturazione, ampliamento e modifiche esterne sono soggetti a richiedere una preventiva Autorizzazione paesaggistica.

Le seguenti unità immobiliari:

- **Immobilabile n.1**

Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio 10, particella n.275, sub. 13, **Categoria A/3**, Classe 2, Consistenza mq. 147 metri quadrati totale escluse aree scoperte 143 metri quadrati, rendita euro 367,72, ubicato in via Prangi piano PT, (Piano Terra), n.75.

- **Immobilabile n.2**

Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio 10, particella n.275, sub. 14, natura, **C/1-Magazzino**, negozio consistenza mq.158, rendita euro 481,44, ubicato in via Prangi, PT

(Piano Terra).n.63

L'immobile destinato ad affittacamere è autorizzato con la Segnalazione di Inizio Attività **(S.C.I.A.) n.1469 del 18/01/2023.**

L'immobile destinato a ristorante ha le dovute autorizzazioni igienico-sanitarie (richiesta di autorizzazione sanitaria con l'annotazione della nuova superficie sull'autorizzazione, richiesta dalla signora **26/04/2007 protocollo n. 9198).**

L'impianto Elettrico è certificato dall'impresa Impianti Elettrici che ha redatto la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, Filadelfia **22/11/2022;**

L'impianto idrico è certificato (Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (art.7 del decreto M.S.E. n.37 deol 22 gennaio 2008-Decreto M.S.e. del 19 maggio 2010). Ditta in data **12/11/2022.**

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Relativamente alla provenienza dei Beni immobili la sottoscritta c.t.u. ha acquisito presso lo studio del Notaio Sapienza Comerci,

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Notaio Sapienza Comerci, Notaio in Vibo Valentia, del **03/04/2006 rep. 55597/21389**, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio–Servizio di pubblicità immobiliare di Vibo Valentia il 10/04/2006 al n.2377 di formalità in **favore** di nata a per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni **contro** nata a il per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio notaio in Pizzo del **05/03/1967**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio–Servizi di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 06/04/1967 al n.5827 di formalità a **favore** di nata a per i diritti di 1/1 di piena proprietà **contro** nato a e nata a .

Atto notarile pubblico di rettifica a rogito Notaio Accorinti Michele notaio in Pizzo del **25/05/1968, rep. 6058**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio–Servizi di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 12/06/1968 al n.8875 di formalità a **favore** di nata a per i diritti di 1/1 di piena proprietà **contro** nato a e nata a .per rettifica dati catastali dell'immobile compravenduto con il predetto atto notarile di compravendita a rogito notaio. Accorinti Michele del 05/03/1967.

Non risultano altri atti pubblici a nome di relativamente a detti beni oggetto del compendio pignorato.

Le ispezioni ipotecarie hanno evidenziato le seguenti formalità che qui vengono riportate:

-IPOTECA VOLONTARIA n.1590 del 22/12/2006 a FAVORE: con sede in Maierato (VV), (domicilio ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi 96) e **CONTRO:** nata a , nato a (debitore non datore di ipoteca); per Euro 40.000,00 di cui Euro 20.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, durata 2 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Faccioli Pasquale, Notaio in Vibo Valentia, in data 15/12/2006 rep.65192/15039.

-IPOTECA VOLONTARIA n.1107 del 24/12/2008 a FAVORE: con sede in Maierato (VV), (domicilio ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi 96) e **CONTRO:** nata a , nato a il (debitore non datore di ipoteca); per Euro 530.000,00 di cui Euro 265.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Faccioli Pasquale, Notaio in Vibo Valentia, in data 18/12/2008 rep.66301/15768.

-IPOTECA VOLONTARIA n.291 del 13/03/2009 a FAVORE: con sede in Maierato (VV), (domicilio ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi 96) e **CONTRO:** nata a il , nato a il (debitore non datore di ipoteca); per Euro 170.000,00 di cui Euro 85.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Tigani Maria Stella, Notaio in Serra san Bruno, in data 12/03/2009 rep.8019/4551.

-IPOTECA VOLONTARIA n.1026 del 13/10/2010 a con sede in Maierato (VV), (domicilio ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi 96) e **CONTRO:** nata a il , per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Tigani Maria Stella, Notaio in Serra san Bruno, in data 08/10/2010 rep.10223/6258.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.2384 del 12/05/2025 a FAVORE: con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: VISEB SRL X AVV.ALESSANDRA VILLECCO X DOVALUE S.p.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B: PONTANI N.14 PERUGIA) e **CONTRO**

nata a il , ATTO GIUDIZIARIO Pubblico Ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI VIBO

VALENTIA, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 03/04/2025 rep. 393

*Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportare fedelmente così come iscritte e trascritte, reperite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vibo Valentia, Ufficio Provinciale –Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare, Ispezione ipotecaria eseguita in data 03/10/2025 dalla sottoscritta C.T.U. **Vedi allegato "c"***

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 cancellazioni a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

Non risultano ulteriori iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle sopra indicate. L'eventuale costo stimato per la cancellazione da porsi a carico della procedura è di euro 294,00 circa ad ipoteca.

7) *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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 della n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgvo 378/01. Indichi in particolare gli estremi della concessione ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967*

Richiesta documentazione all'Ufficio Urbanistica del Comune di Pizzo. In data **03/10/2025**, con ricevuta di avvenuta protocollazione **2025/25972**, in data **06/10/2025**, Richiesta documentazione al Protocollo, Sindaco del Comune di Pizzo. In data **03/10/2025**, con ricevuta di avvenuta protocollazione in **data 06/10/2025**. Le unità immobiliari di proprietà di , costituiscono porzione del fabbricato di vecchia costruzione, sito in Pizzo alla Via Prangi, edificato in base alla **Licenza Edilizia n.41 del 13/05/1967**. Catastralmente risultano le seguenti annotazioni sulle visure storiche.

Le opere di ristrutturazione-Rifacimento di una struttura (tipo porticato o simili) ad un solo livello, nonché tutte le opere connesse con lo scopo dei lavori. Sono state eseguite con una **D.I.A. avente protocollo n.2278 del 03/09/2003** a firma dell'ing. inerente la ricostruzione di una copertura in legno di una attività ristorativa. **Interviene una Variante in Corso d'opera**

alla D.I.A. ad opera dell'Arch. G. ed accolta dal Comune di Pizzo con Comunicazione al VS. prot. 19151 del 16/10/2003, le opere realizzate sono conformi allo strumento urbanistico. Le opere realizzate sono comprese in quelli dell'art. 10, comma 1, lettera c possono essere soggette a D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) in alternativa al Permesso a costruire ai sensi dell'art.22, comma 3 D.P.R. n.380/2001.

Essi sono stati eseguiti e asseverati in merito alla conformità agli strumenti urbanistici, al Regolamento Edilizio vigente, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie delle opere da realizzare, in data 29/12/2006 dal tecnico incaricato dalla signora , Arch. G. Barbato.

L'immobile, il sub 13 categoria A/3 è stato oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni del 17/11/2022, Pratica n. VV0050874 in atti dal 17/11/2022, Diversa distribuzione degli spazi interni (n.50874.1/2022).

L'immobile, il sub 14 categoria C/1 è stato oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni Variazione del 25/05/2007, Pratica n. VV0079660 in atti dal 25/05/2007, Diversa distribuzione degli spazi interni (n.1073.1/2007). **Vedi allegato "a e f"**

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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Agli atti del Catasto le **planimetrie degli immobili individuati dalla particella n.275, sub 13, sub, 14 risultano corrispondenti** con lo stato di fatto. **Vedi allegato "a"**

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 19/08/05 attuativa della direttiva CE 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;*

L'**Attestato di Prestazione Energetica** è un documento che attesta la prestazione e la classe energetica di un immobile e indica gli interventi migliorativi più convenienti. L'APE è **obbligatoria** nei casi di compravendita immobiliare, per i contratti di nuova locazione, gli

interventi di nuova costruzione o ristrutturazione e i contratti di gestione degli impianti termici e di climatizzazione degli edifici pubblici.

Attestazione della prestazione energetica per immobile non dotati di impianti. D.M. Requisiti Minimi del 26/06/2015. In conformità con il paragrafo 2.1 dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici) il calcolo della prestazione energetica prende in considerazione i servizi effettivamente presenti nell'edificio con l'eccezione degli impianti di climatizzazione invernale (per tutti gli edifici) e di produzione di acqua calda sanitaria (per i soli edifici residenziali) che si considerano **sempre presenti**. Pertanto in caso di loro effettiva assenza è necessario simulare la presenza dell'impianto di riscaldamento (e di produzione di ACS nel solo caso di edifici residenziali) ammettendo la presenza degli impianti standard indicati nella Tabella 1 (Tecnologie standard dell'edificio di riferimento) del paragrafo 5.1 dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015; in particolare, per la caratterizzazione dei sottosistemi di utilizzazione si farà riferimento alla Tabella 7 dell'appendice A del D.M. 26/06/2015 mentre per la caratterizzazione dei sottosistemi di generazione si farà riferimento alla Tabella 8 dell'Appendice A del D.M. 26/06/2015.

Per la redazione dell'APE, si utilizza specifico software, che effettua una simulazione dell'**analisi energetica dell'immobile** prendendo in considerazione alcuni parametri:

Elaborati i calcoli, compilato il documento e rilasciato l'**APE** nel quale si sintetizza le **caratteristiche energetiche dell'immobile, viene inviato alla Regione Calabria, che rilascia in protocollo sulla certificazione APE.**

In riferimento al collaudo degli impianti elettrici e termici ai sensi della legge n.46 del 05/03/1990; D.P.R. n.74 del 16/04/2012 e D. lgs n.48 del 2020 e s.m.i, il signor e la signora riferiscono di non detenere la dichiarazione di conformità degli Impianti a regola d'Arte. In ogni vano dell'immobile sono posizionati dei condizionatori funzionanti. La sottoscritta CTU provvede alla redazione della Certificazione APE simulato, poiché l'immobile ha un impianto non certificato. La signora non ha fornito la certificazione dell'impianto elettrico per l'appartamento individuato dalla particella 275 sub 13 categoria A /3. Non ha fornito APE dell'immobile. Gli impianti devono rispettare le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'immobile, in particolare per gli impianti termici. Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici (APE) codice identificativo protocollo 911730/2025 del 26/11/2025. Per la particella 275 sub 14, ha fornito la certificazione dell'impianto elettrico. **Vedi foto "da 1 a 10".**

10) Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto 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.

Concorrono alla determinazione della stima alcuni elementi fondamentali: tipologia della struttura, dotazione e grado di finitura, stato di conservazione, posizione, l'estetica dell'immobile, la zona, il punto di vista sociale e demografico, la sicurezza del luogo e la qualità dei servizi offerti, tenuto conto del fatto che gli immobili sono di categoria C/1, e A/3 è in buono stato di conservazione.

Gli impianti, uno certificato (C/1) e l'altro non certificati da documentazione scritta (A/3).

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, non pervenendo al c.t.u. informazioni relative a compravendite inerenti questa stessa tipologia di immobili, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato si è preferito nella fattispecie:

- 1) Mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette degli immobili stessi redatte dalle agenzie immobiliari dei Comuni di PIZZO e VIBO VALENTIA e delle agenzie viciniori al Comune di PIZZO. Al fine di risalire al valore di mercato (Valore Venale) degli immobili in oggetto, sono state effettuate approfondite indagini.
- 2) I valori immobiliari OMI riportano la tipologia destinazione, il risultato dell'interrogazione per l'anno 2024 secondo semestre per il Comune di Pizzo. Infatti la tipologia prevalente è abitazione di tipo economico, abitazione civili, ville e villini, molte strutture ricettive turistiche, la zona è altamente a vocazione turistica. Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle loro provvigioni spettante all'agente immobiliare e dunque più vicini alla libera contrattazione di mercato. Dalla valutazione delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica. La superficie commerciale considerata è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

UNITA'NEGOZIALE N.1

• Immobile n.1

Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio 10, particella n.275, sub. 13, **Categoria A/3, Classe 2**, Consistenza 8 vani Superficie Catastale 147 mq. Totale escluse aree scoperte 143 mq., rendita euro 367,724, ubicato in via Prangi n.75, piano PT, (Piano Terra).

Da rilievi eseguiti la superficie lorda dell'appartamento risulta essere:

corte mq. 36,42 x (- 75%) = mq. 9,105,

Totale superficie lorda mq.143,61

• **Immobile n.2**

Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio 10, particella n.275, sub. 14, natura, **C/1 Ristorante/Pizzeria**, consistenza 158, Superficie Catastale mq.216, rendita euro 481,44, ubicato in via Prangi, n.63 PT (Piano Terra).

Piano Terra **mq. 217,59** superficie lorda circa;

corte mq.213,47 x (-75%) = **mq. 53,25**

Totale superficie lorda = mq. 217,59

Stima comparativa di mercato

Consultazione delle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio del Comune di Pizzo, Vibo Valentia e Agenzie Nazionali: Rexer, Progetto Casa Immobiliare, Napitia Immobiliare, Santa Barbara Vibo Valentia, Bartolotta Group, Berkshire Hathaway Homeservices Palazzo Estate, Medio casa Affiliato Studio Pizzo S.r.L. Regina Immobiliare Srls, MV Home S.r.L. affiliata Casaè, Mazzocca Immobiliare, Agenzia Infocasa, Trevi Elite S.r.L., Brunimmobiliare Vibo Valentia, Immobiliare Galeano, Studio Meddis Immobiliare, La nuova Services di Giuseppe Grillo, Christian Immobiliare Vibo Valentia, Agenzia Immobiliare Vibo Casa.

Siti internet (www.idealista.it; www.immobiliare.mitula.it; www.casa.waa2.it, www.subito.it, www.oikia.it, www.risorseimmobiliari.it; www.KiJiJi.it) anno 2024/2025.

La tipologia prevalente è di tipo economico e commerciale. Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle loro provvigioni spettante all'agente immobiliare e dunque più vicini alla libera contrattazione di mercato. Dalla valutazione delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica. La superficie commerciale considerata è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

1) Immobile - Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio10, **particella n.275, sub. 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani**, Superficie Catastale **147 mq. totale: escluse aree scoperte 143 mq. Rendita euro 367,72**, ubicato in via Prangi n.75, piano PT, (Piano Terra).

1) Immobile n.1 Categoria A/3 di mq. 143, 61 (rilevato)

Corte di pertinenza esclusiva, rilevata 36,42 x (-75 %) = 9,105 x 1040,00 = €. 9.469,20

Appartamento A/3 €/mq. Min 1.000,00 + Max €. 1.080,00 = €. 2.080,00 : 2 = €. 1.040,00

Mq.143,61 x1.040,00 €/mq. = €. 149.354,40

€ 149.354,40 + 9.469,20 = € 158.823,60

1) Immobile n.1 Categoria A/3 Abitazione di mq. 143,61, (rilevati)

Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio 10, **particella n.275, sub. 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani**, Superficie Catastale **147 mq. totale: escluse aree scoperte 143 mq.** Rendita euro **367,72**, ubicato in via Prangi n.75, piano PT, (Piano Terra).

Immobile n.1 Stima con i valori Immobiliari OMI

I valori immobiliari OMI riportano la tipologia destinazione Abitazioni di tipo economico

Destinazione:residenziale

Risultato dall'interrogazione: anno 2024-Semestre 2

Abitazioni di tipo economico (valore OMI euro/mq.) min. €.720,00 max 1.050,00

€/mq.720,00 + 1.050,00 = euro/mq. 1.770,00 / 2 = 885,00 €/mq

Mq.143,61 x €/mq.885,00= €. 127.094,85

Corte 36,42 x (-75 %)= 9,105 x 885,00= € 8.057,92

€. 127.094,85 + 8.057,92 = €.135.152,77

Valore mediato (stima comparativa di mercato e valori OMI)

Euro 158.823,60 + Euro 135.152,77 = €.293.976,37: 2=

Euro 146.988,19

Stima comparativa di mercato

2) Immobile n.2 Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, **al Foglio 10, particella n.275, sub. 14, natura, C/1 Negozio/Ristorante, consistenza mq.158, rendita euro 481,44**, ubicato in via Prangi, **63 PT (Piano Terra)**.

La Sottoscritta C.T.U., in sede di comparazione di quanto rilevato con lo stato di fatto, evidenzia che nella corte esclusiva di proprietà degli immobili oggetto di compra vendita, atto rogato dal Notaio Comerci Sapienza, in Vibo Valentia il 03/04/2006, Repertorio 55597 e

Raccolta 21389, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, addì 10 aprile 2006 al n.°772 serie IT non viene riportata nessuna servitù di passaggio, in tale atto.

Dal sopralluogo si riscontra che le abitazioni ubicate all'interno dell'edificio usufruiscono del passaggio sulla corte aggraffata al locale ristorante, questo fa presumere che vi sia una servitù di fatto.

Il termine "servitù di fatto" non è una categoria giuridica prevista direttamente dal Codice Civile, che disciplina invece le servitù prediali (o legali e volontarie). Tuttavia, con l'espressione "servitù di fatto" si fa riferimento ad una situazione in cui: esiste una relazione di soggezione tra due fondi (terreni o immobili) in cui uno (che sarebbe il "fondo servente") sopporta un peso a vantaggio dell'altro (il "fondo dominante").

Questa situazione molto probabilmente si è creata e mantenuta nel tempo attraverso l'uso, la tolleranza o lo stato dei luoghi, ma non è stata formalmente costituita tramite i modi previsti dalla legge.

L'immobile (categoria C/1, particella 275, sub 14) di proprietà di , limita il suo completo ed esclusivo godimento per la quale la sottoscritta C.T.U. stima un abbattimento del **30%** del valore dell'area della corte, aggraffata al locale ristorante.

Tale valore trova giustificazione poiché la corte esclusiva a causa della servitù di passaggio di fatto, perde quota del suo valore, significa che il pregiudizio derivante dal passaggio è continuativo, infatti permette l'accesso alle unità abitative ubicate nell'edificio, costituito da due piani oltre il piano terra e un piano attico con terrazzo. La normativa di riferimento, per le servitù regolamentate con costituzione è quella che disciplina delle servitù prediali è contenuta nel Titolo VI del Libro Terzo del Codice Civile, in particolare: Articolo 1053 Codice Civile, Articolo 1065 Codice Civile (Esercizio conforme al titolo o al possesso): Stabilisce che: *«Colui che ha un diritto di servitù non può usarne se non a norma del suo titolo o del suo possesso. Nel dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio, la servitù deve ritenersi costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente.»* Questo è il principio del "minore incomodo" o "minimo mezzo", fondamentale per la valutazione del corretto esercizio e dell'impatto sul Fondo Servente.

Natura dell'area: Trattandosi di una corte esclusiva di un immobile (spazio privato immediatamente annesso all'abitazione/ristorante), il passaggio incide direttamente e quotidianamente sul godimento e sulla sicurezza della corte servente, non limitandosi a un mero transito su una porzione marginale.

La riduzione del valore dell'immobile gravato da servitù di fatto (corte servente) si calcola basandosi su una stima: del danno effettivo causato. L'entità del pregiudizio subito dalla corte servente in relazione alla sua destinazione (ad esempio, se il passaggio impedisce di usare

la corte come parcheggio o giardino o spazio per tavoli all'aperto). Deprezzamento della corte: La perdita di valore commerciale e di godimento; Superficie occupata: L'area della corte effettivamente interessata dal passaggio (sia per la striscia di transito che per le aree adiacenti rese inutilizzabili per altri usi).

Negozi/ristorante C/1 posto al Piano Terra di mq. **217,59**, rilevati

Corte di pertinenza 213,47 x (- 75 %) = mq. **53.36** rilevata

Diminuzione Corte per servitù di fatto mq. 53.36 x (- 30%) = mq. **37,36**

Negozi/ristorante €/mq. Min 950,00 + Max € 1.050,00 = €2.000,00 : 2 = €. **1.000,00**

Mq. 217,59 x €/mq.1.000,00 = € 217.590,00

Corte 37,36 x 1.000,00= € 37.360,00

€ 217.590,00 + 37.360,00 = € 254.950,00

2) Immobile Stima con i valori Immobiliari OMI

I valori immobiliari OMI riportano la tipologia destinazione residenziale

Risultato dall'interrogazione: anno 2024-Semestre 2

Corte di pertinenza 213,47 x (- 75 %) = mq. **53.36** rilevata

Diminuzione Corte per servitù di fatto mq. 53.36 x (- 30%) = mq. **37,36**

Negozi /ristorante (valore OMI euro/mq.) min. €.670,00 max 1000,00

€/mq.670,00 + 1.000,00 = Euro/mq. 1.670,00 / 2 = 835,00 €/mq

Mq.217,59 x €/mq.835= € 181.687,65

Corte 37,36 x 835,00 = € 31.195,60

€ 181.687,65 + 31.195,60 = € 212.883,25

Valore mediato (stima comparativa di mercato e valori OMI)

Euro 254.950,00 + Euro 212.883,25 = 467.833,25 : 2 =

Euro 233.916,62

Questi valori rappresentano il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, considerata nello stato attuale di disponibilità, di conservazione e di manutenzione. Per i fabbricati in oggetto, ed in genere per tutti i fabbricati costruiti negli anni antecedenti al 1967/1968, nella zona non è presente, una sufficiente quantificazione di alienazione di beni simili da cui estrapolare i dati. A questo scopo è importante effettuare la formazione delle categorie e la classificazione delle condizioni sia intrinseche sia estrinseche.

Sulla base di queste assunzioni, si giunge al seguente valore di mercato considerato mediato tra quelli trovati.

La sottoscritta si è avvalsa anche di dati desunti da siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, borsino immobiliare.

Si precisa pertanto che i parametri metrici adottati per la determinazione del valore ordinario sono stati assunti unicamente quali semplici indizi, tesi a comporre, unicamente ad altri elementi, la valutazione finale di stima. Con la metodologia è stato possibile “svincolarsi” virtualmente dal parere unico del c.t.u. conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo, e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Conclusione del processo estimativo degli immobili oggetto di **Procedura di Esecuzione Immobiliare 17/2025**, determinato il valore degli immobili di proprietà di , Valori risultanti dalla stima degli immobili attraverso i valori OMI per gli immobili residenziali e la media delle valutazioni fatte dalle Agenzie Immobiliari di zona e nazionali;

Valore stimato compendio pignorato risulta Euro

1) Immobile n.1 Appartamento A/3 piano terra **Euro 146.988,19**

2) Immobile n.2 Ristorante C/1 piano terra **Euro 233.916, 62**

Totale Compendio pignorato Euro 380.904,81

E' d'uopo precisare che nell'estimo immobiliare per “valore attuale” di un immobile non si deve intendere il valore riferito al momento attuale ma meglio si deve intendere come il valore

riferito all'immobile nelle condizioni attuali, che possono (e normalmente sono) differenti delle condizioni ordinarie (cioè medie) degli immobili presi a paragone.

In merito al parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, il bene deve essere inteso nella sua integrità, ritengo di escludere la divisione in più parti, poiché il suo valore, una volta diviso, diminuirebbe completamente. Ritengo che il bene sotto l'aspetto strutturale non è frazionabile poiché non determina quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento. I beni sono individuati dalla Particella n.275, sub. n.13 al piano terra; Particella n.275 sub 14 Ristorante al piano terra;

2) 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;

la sottoscritta c.t.u. non è venuta a conoscenza di spese fisse di gestione o di eventuali manutenzioni, trattandosi di immobili con ingressi autonomi. La sottoscritta non è a conoscenza di altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati oltre quelli riportati nella c.t.u..

3) 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;

Sono presenti nell'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità:

-IPOTECA VOLONTARIA n.1590 del 22/12/2006 a FAVORE: con sede in Maierato (VV), (domicilio ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi 96) e **CONTRO:** nata a il , nato a il (debitore non datore di ipoteca); per Euro 40.000,00 di cui Euro 20.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, durata 2 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Faccioli Pasquale, Notaio in Vibo Valentia, in data 15/12/2006 rep.65192/15039.

-IPOTECA VOLONTARIA n.1107 del 24/12/2008 a FAVORE: con sede in Maierato (VV), (domicilio ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi 96) e **CONTRO:** nata a il , nato a il (debitore non datore di ipoteca); per Euro 530.000,00 di cui Euro 265.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto

notarile pubblico a rogito Faccioli Pasquale, Notaio in Vibo Valentia, in data 18/12/2008 rep.66301/15768.

-IPOTECA VOLONTARIA n.291 del 13/03/2009 a FAVORE: con sede in Maierato (VV), (domicilio ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi 96) e **CONTRO:** nata a il , nato a il (debitore non datore di ipoteca); per Euro 170.000,00 di cui Euro 85.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Tigani Maria Stella, Notaio in Serra san Bruno, in data 12/03/2009 rep.8019/4551.

-IPOTECA VOLONTARIA n.1026 del 13/10/2010 a FAVORE: con sede in Maierato (VV), (domicilio ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi 96) e **CONTRO:** nata a il , per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Tigani Maria Stella, Notaio in Serra san Bruno, in data 08/10/2010 rep.10223/6258.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.2384 del 12/05/2025 a FAVORE: con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: VISEB SRL X AVV. X DOVALUE S.p.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B: PONTANI N.14 PERUGIA) e **CONTRO** nata a il , ATTO GIUDIZIARIO Pubblico Ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 03/04/2025 rep. 393

1) *indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

- **Immobile n.1**

Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio 10, particella n.275, sub. 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza mq. 147 Totale escluse aree scoperte 143 mq., rendita euro 367,72, ubicato in via Prangi n.75, piano PT, (Piano Terra).

- **Immobile n.2**

Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, al Foglio 10, particella n.275, sub. 14, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza mq. 158 Superficie Catastale 216 mq., rendita euro 481,44, ubicato in via Prangi n.63, piano PT, (Piano Terra).

Nel complesso la struttura è in discrete condizioni. Per altri dettagli si rimanda ai rilievi metrico e fotografico in allegati.

Vedi allegato “a” e Vedi allegato “d” Vedi foto da n.1 a 33

Valore stimato del compendio €380.904,81

Ciò è quanto deve riferire il tecnico incaricato in merito al gradito incarico come sopra affidatogli che, restando a disposizione dell’Ill.mo G.E. Dott.ssa Giulia Orefice per eventuali chiarimenti, con osservanza si sottoscrive.

Vibo Valentia, li 08/01/2026

IL C.T.U.
Arch. Maria Concetta Greco

ELENCO ALLEGATI:

- a) *La Planimetria del bene, la visura catastale attuale, la planimetria rilevata, copia della concessione e del verbale d'accesso e APE;*
- b) *Documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti;*
- 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 coerenza su foglio separato;*
- e) *Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;*
- f) *Istanze- progetto depositato al Comune di Pizzo.*
- g) *Titolo di provenienza*



a) *La Planimetria del bene, la visura catastale attuale, la planimetria rilevata, copia della concessione e del verbale d'accesso e APE;*





*b) Documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili
estraendo immagini di tutti gli ambienti;*





c) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.



Le ispezioni ipotecarie hanno evidenziato le seguenti formalità che qui vengono riportate:

-IPOTECA VOLONTARIA n.1590 del 22/12/2006 a FAVORE: con sede in Maierato (VV), (domicilio ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi 96) e **CONTRO:** nata a il , nato a (debitore non datore di ipoteca); per Euro 40.000,00 di cui Euro 20.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, durata 2 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Faccioli Pasquale, Notaio in Vibo Valentia, in data 15/12/2006 rep.65192/15039.

-IPOTECA VOLONTARIA n.1107 del 24/12/2008 a FAVORE: con sede in Maierato (VV), (domicilio ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi 96) e **CONTRO:** nata a il , nato a il (debitore non datore di ipoteca); per Euro 530.000,00 di cui Euro 265.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Faccioli Pasquale, Notaio in Vibo Valentia, in data 18/12/2008 rep.66301/15768.

-IPOTECA VOLONTARIA n.291 del 13/03/2009 a FAVORE con sede in Maierato (VV), (domicilio ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi 96) e **CONTRO:** nata a il , nato a il (debitore non datore di ipoteca); per Euro 170.000,00 di cui Euro 85.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Tigani Maria Stella, Notaio in Serra san Bruno, in data 12/03/2009 rep.8019/4551.

-IPOTECA VOLONTARIA n.1026 del 13/10/2010 a FAVORE: con sede in Maierato (VV), (domicilio ipotecario eletto: Maierato Corso Garibaldi 96) e **CONTRO:** nata a il 04/04/1977, per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Tigani Maria Stella, Notaio in Serra san Bruno, in data 08/10/2010 rep.10223/6258.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.2384 del 12/05/2025 a FAVORE: con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: VISEB SRL X AVV.ALESSANDRA VILLECCO X DOVALUE S.p.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B: PONTANI N.14 PERUGIA) e **CONTRO**

nata a il , ATTO GIUDIZIARIO Pubblico Ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 03/04/2025 rep. 393

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportare fedelmente così come iscritte e trascritte, reperite presso l'Agenda delle Entrate, Direzione Provinciale di Vibo Valentia, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare, Ispezione ipotecaria eseguita in data 03/10/2025 dalla sottoscritta C.T.U.



d) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenza su foglio separato





MODELLO IDENTIFICATIVO DEI DATI IPOCATASTALI DELL'IMMOBILE PER SINGOLO LOTTO: Immobile

cat. A/3) Piano Terra.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: Comune, via, numero civico, qualità dell'immobile (capannone, appartamento, ufficio, esercizio commerciale, autorimessa, terreno ecc.);

L'unità immobiliare menzionata, è ubicata nel Comune di Pizzo, (VV), via Prangi n.75, adiacente al centro urbano di località Marinella, in zona urbanizzata e confinante con pubbliche vie.

COMPOSIZIONE: numero dei vani, mq., piano scala ecc.;

Detta unità immobiliare adibita a B&B (affittacamere), è composta da sei vani con accessi dall'esterno, posti al piano terra. Di cui i quattro e i due ambienti hanno accessi esterni dalla corte di pertinenza. Le camere da letto sono quattro con relativi bagni e spazio disimpegno. Le altre due camere dell'immobile, censito come categoria A/3, sono adibite una a ripostiglio di masserizie che molto probabilmente servono per allestire all'aperto tavoli per la pizzeria /ristorante. Nell'altro vano è ubicata la dispensa del vicino ristorante.

DESCRIZIONE CATASTALE: numero partita, foglio, mappale, categoria, rendita catastale, ecc. ED EVENTUALI VARIAZIONI CON INDICAZIONE DELLE NUOVE DENUNCE (voltura, riferimento atti notarili, ecc.);

Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, **al Foglio 10 particella n.275, sub. 13, Categoria A/3, Classe** 2, Consistenza 8 vani, rendita euro 367,72, ubicato in Via Prangi n.75, piano PT, (Piano Terra).

PERTINENZA: intera proprietà, quota di proprietà (indicazione dei contitolari), diritti reali parziali (superficie, servitù, usufrutto; fondo patrimoniale, ecc.), contratti di locazione o di godimento opponibili al fallimento sentenze di separazione, e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge;

L'unità immobiliare censita al foglio n.10 del Catasto Fabbricati del Comune di Pizzo, individuate dalla particella n.275 sub. 13, risulta intestata catastalmente:

1) nata a) il CF. **Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Relativamente alla provenienza del bene, esso è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita a rogito del notaio **Comerci Sapienza** del 03/04/2006 repertorio 55597/21389, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 10/04/1977 al n.2377 di formalità dei beni ubicati in via Prangi n.75. **A favore** di nata a il per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **contro** nata a il per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Vi è un contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze stipulato l'anno 2022, il 12 dicembre, dove , nata a il residente CF. denominata Comodante e nato a il residente a in Via CF. P.I. denominato comodatario- Contratto a tempo indeterminato. Registrato 12/12/2022 Serie 3 a N.1425, Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia.

SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri

Immobile edificato in base alla Licenza Edilizia n.41 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pizzo il 13 maggio 1967. Giusta la denuncia di variazione n.1073.1/2007 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni, presentata al Catasto in data 25 maggio 2007 (prot. n. VV0079660. Immobile non necessità di sanatoria.

MODELLO IDENTIFICATIVO DEI DATI IPOCATASTALI DELL'IMMOBILE PER SINGOLO LOTTO: Immobile cat. C/1) Piano Terra (ristorante/pizzeria).

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: Comune, via, numero civico, qualità dell'immobile (capannone, appartamento, ufficio, esercizio commerciale, autorimessa, terreno ecc.);

L'unità immobiliare menzionata, è ubicata nel Comune di Pizzo, (VV), via Prangi n.63, adiacente al centro urbano di località Marinella, in zona urbanizzata e confinante con pubbliche vie.

COMPOSIZIONE: numero dei vani, mq., piano scala ecc.;

Detta unità immobiliare destinata ad esercizio commerciale (ristorante/pizzeria) è articolata in un locale cucina, in una zona servizi ed in una sala ristorante, due bagni posti all'esterno adiacenti all'abitazione individuata dalla particella 275 sub 13, della consistenza (catastale) di metri quadrati 158, con annessa corte, superficie

catastale metri quadrati 216, il tutto confinante con il vano scala, con l'unità immobiliare part. 275 sub 13 e con pubbliche vie.

DESCRIZIONE CATASTALE: numero partita, foglio, mappale, categoria, rendita catastale, ecc. ED EVENTUALI VARIAZIONI CON INDICAZIONE DELLE NUOVE DENUNCE (voltura, riferimento atti notarili, ecc.);

Comune Pizzo, Censito in Catasto Fabbricati, **al Foglio 10 particella n.275, sub. 14, Categoria C/1, Classe 2**, Consistenza 158 mq. Superficie catastale totale 216 mq. rendita euro 481,44, ubicato in Via Prangi n.63, piano PT, (Piano Terra).

PERTINENZA: intera proprietà, quota di proprietà (indicazione dei contitolari), diritti reali parziali (superficie, servitù, usufrutto; fondo patrimoniale, ecc.), contratti di locazione o di godimento opponibili al fallimento sentenze di separazione, e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge;

L'unità immobiliare censita al foglio n.10 del Catasto Fabbricati del Comune di Pizzo, individuate dalla particella n.275 sub. 14, risulta intestata catastalmente:

1) nata a) il CF. Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Relativamente alla provenienza del bene, esso è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita a rogito del notaio Comerci Sapienza del 03/04/2006 repertorio 55597/21389, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo /04/1977 per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, contro nata a) il per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri

Immobile edificato in base alla Licenza Edilizia n.41 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pizzo il 13 maggio 1967. Viene ricostruita la copertura in legno a servizio dell'attività lavorativa realizzata con DIA 03/settembre 2003 prot. 2278 relativa al locale ristorante. Segue successiva variante in corso d'opera alla DIA accolta con prot. 19151 del 16 ottobre 2003. L'immobile non necessita di essere sanato.

e) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;



f) *Istanze- progetto depositato al Comune di Pizzo.*





g) *Titolo di provenienza*



