



# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

**-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**Procedura Esecutiva R.G.E.I. 43/2022**

**Creditore procedente:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Giudice: Dott. Mario Miele**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio**

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



## Sommario

Oggetto: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 43/2022 R.G.E.I.	3
PREMESSA.....	3
➤ Quesiti posti dal Giudice:.....	3
INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI.....	6
RISPOSTE AI QUESITI.....	7
Quesito n° 01.....	7
Quesito n° 02.....	7
Quesito n° 03.....	9
Quesito n°04.....	9
Quesito n°05.....	9
Quesito n.06.....	13
Quesito n.07.....	14
Quesito n.08.....	14
Quesito n.09.....	15
Quesito n.10.....	16
Quesito n.11.....	17
Quesito n.12.....	18
Quesito n.13.....	18
Calcolo del valore commerciale dei Lotti:.....	22
Tabella di sintesi dei valori dei lotti:.....	30
Quesito n.14.....	30
Quesito n.15.....	31
Quesito n.16.....	31
Quesito n.17.....	32
Quesito n.18.....	33
Quesito n.19.....	33
Quesito n.20.....	33
OSSERVAZIONI.....	33
Tabella degli allegati.....	34



Oggetto: **Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 43/2022 R.G.E.I. ,**

vertente tra: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Giudice Istruttore:** Dott. **MARIO MIELE**

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

## PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Dott. Mario Miele, in data 20/12/2022, disponeva la nomina del sottoscritto, Ingegnere Paolo De Fina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 43/2022 R.G.E.I.**, vertente tra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, creditore procedente, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX società debitrice; il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E., prestando giuramento di rito. (Allegato 01).

Si riportano di seguito i quesiti formulati:

➤ Quesiti posti dal Giudice:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 C.P.C., segnalando al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni);
2. Il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.
3. Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

4. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
5. Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;
7. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
8. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - 8.1. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - 8.2. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - 8.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della trascrizione;
  - 8.4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
  - 8.5. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
  - 8.6. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
9. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
10. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.
11. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
12. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- 12.1. Della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- 12.2. Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
13. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;
14. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
16. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
17. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.);
18. Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;
19. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;
20. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;



## INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

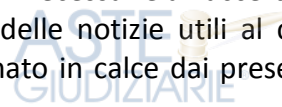
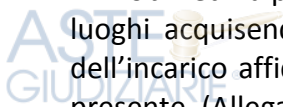


Dato avvio alla fase preliminare di accertamento documentale, nonché dei fascicoli e dei relativi atti ad essi allegati, in accordo con il custode giudiziario Avv. Antonella Defina, previa comunicazione di nomina e di sopralluogo inviata ai procuratori delle parti a mezzo pec mail del 10/01/2023, si fissava l'inizio delle operazioni di sopralluogo di inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/01/2023 alle ore 10.30 presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Parghelia. (Allegato 2)

Nella data e negli orari previsti, si dava inizio alle operazioni peritali effettuando i rilievi piano altimetrici di una parte degli immobili.



Durante lo svolgimento dei sopralluoghi il sottoscritto ha preso visione dei luoghi oggetto della presente relazione, ha effettuato rilievi fotografici, ha eseguito rilievi piano-altimetrici degli immobili ed ha provveduto ad eseguire tutte le indagini necessarie all'accertamento dello stato dei luoghi acquisendo, per quanto possibile, la totalità delle notizie utili al corretto espletamento dell'incarico affidatogli. Il verbale di sopralluogo, firmato in calce dai presenti viene allegato alla presente. (Allegato 3)



*Quesito n° 01.*

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

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base della dichiarazione sostitutiva notarile dei certificati storico-ipotecari ventennale redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Bercellona P.G., Patti e Mistretta, e la documentazione reperita in atti presso l’Agenzia delle Entrate, sezione Territorio Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, risulta tutto completo e regolare.

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

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

*Quesito n° 02.*

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

Il Notaio Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Bercellona P.G., Patti e Mistretta, in base alle ricerche effettuate presso i registri del Catasto e dell’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia – (già Catanzaro) Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente ai seguenti immobili oggetto di pignoramento siti in Parghelia, Località Marasusa:

1. Appartamento di vani 2,5 censito con foglio 7 p.IIa 125 sub 64, derivante dalla fusione e frazionamento dei sub. 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-41-43, cat. A/2 rendita Euro 129,11;
2. Unità Immobiliare di mq 21 censita con foglio 7 p.IIa 130 sub 46 categoria C/6 rendita 10,85;
3. Appartamento di vani 4 censito con foglio 7 p.IIa 125 sub 74, derivante dalla fusione e frazionamento dei sub. 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-41-43, cat. A/2 rendita Euro 206,58;

risulta quanto segue:

- Relativamente ai beni meglio descritti al punto 1) e 2) sino al 26/04/2023 la piena proprietà risulta in testa alla società “XXXXXXXXXXXXXXXXXX”, con sede in Trento, alla quale era pervenuta per aver edificato suolo già censito con foglio 7 particella 125, derivante dalla

C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

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

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

fusione delle particelle 125 ex 54- 127 ex 55 e 131 ex 56, il bene meglio descritto al punto 1) e foglio 7 p.lla 130, già p.lla 56 il bene meglio descritto al punto 2), pervenuto per acquisto dai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nati rispettivamente a Ricadi il 19/10/1943 ed il 14/01/1958 a Tropea, in forza dell'atto redatto dal Notaio Giorgio La Rovere in data 19/11/1982 rep. 37439 trascritto in data 14/12/1982 ai nn°22460/20195;

- Relativamente al bene meglio descritto al punto 3), diversamente da quanto si rileva dall'intestazione catastale dalla quale risulta errata la quota in testa alla Società eseguita, in forza degli atti trascritti sino al 26/04/2023 la p.p. dell'intero in testa per:
  - 994,508/1000 (e non 995/1000) alla Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX";
  - 2,392/1000 al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vibo Valentia il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
  - 2,325/1000 alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad Asti il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
  - 0,775/1000 al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Torino il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ai quali era pervenuta nel modo seguente:

- Alla Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", già proprietaria per la p.p. dell'intero, per aver edificato su suolo, già censito con foglio 7 p.lla 125 e derivante dalla fusione delle p.lle 125 ex 54 - 127 ex 55 e 131 ex 56, pervenute in forza del citato atto redatto dal Notaio La Rovere in data 19/11/1982 rep. 37439;
- Al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per acquisto dai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nati rispettivamente a Salerno il 12/01/1941 ed il 15/02/1947 a Genova, in forza dell'atto redatto dal Notaio Donatella Bonomo Francoli in data 04/02/2021 rep. 15929 trascritto in data 11/02/2021 ai nn°659/576; ai venditori i diritti vantati erano pervenuti per acquisto dalla già citata Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" in forza dell'atto redatto dal Notaio Armanda Ilaria Miceli in data 28/06/2007 rep. 3622 trascritto in data 27/07/2007 ai nn°5022/3340;
- Al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per successione al padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad Asti il 16/08/1932 e deceduto il 11/02/2017, giusta successione 245 vol. 9990 trascritta in data 20/04/2018 ai nn°2125/1823; al de cuius tutti i diritti vantati, pari a 2,325/1000 erano pervenuti per acquisto dalla già citata società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", in forza dell'atto del Notaio Armanda Ilaria Miceli in data 03/09/2007 rep. 3774 trascritto in data 01/10/2007 ai nn°6635/4600;
- Alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i diritti vantati pari a 2,325/1000 erano pervenuti per 1,55/1000 in forza del citato atto redatto dal Notaio Miceli in data 03/09/2007, per. 3774 e per 0,775/1000 dal marito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza della citata successione n°245 vol. 9990;

Dal 19/11/1982 al 26/04/2023 a favore e contro la Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX";

dal 03/09/2007 al 26/04/2023 a favore e contro la Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX già generalizzata;

dal 03/09/2007 al 26/04/2023 a favore e contro il Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX già generalizzato;

dal 11/02/2007 al 26/04/2023 a favore e contro il Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX già generalizzato;

dal 28/06/2007 al 11/02/2021 a favore e contro i Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, già generalizzati;

dal 04/02/2021 al 26/04/2023 a favore e contro il Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX già generalizzato;

sulla PP dell'intero dei beni meglio descritti in precedenza, nonché sul terreno sui quali sono stati edificati, non risultano atti pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Convenzione edilizia, trascritta in data 16/05/1992 ai nn°12437/10666, avente ad oggetto l'attuazione a carico della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" e suoi aventi causa di quanto previsto nel paragrafo 1, comma 5°, dell'art. 8 della Legge n°765 del 06/08/1967;
- Costituzione di vincolo di destinazione, trascritto in data 14/12/1996 ai nn°22846/18896, fgravante sul terreno censito con foglio 7 p.IIe 54-55-56 (parte del quale occupato dai beni oggetto di pignoramento) nonché sulla p.IIa 53;
- Pignoramento immobiliare a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in Parghelia, notificato all'amministratore pro tempore della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 24/01/2022 rep. 84, trascritto in data 08/03/2022 ai nn°1282/1134, gravante su tutti i beni meglio descritti in premessa relativamente ai diritti vanatati dalla Società; a tal proposito si evidenzia che relativamente al bene meglio descritto al punto 3) la quota pignorata risulta essere 995/1000 anziché 994,508/1000;
- Pignoramento immobiliare a favore del "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Parghelia, notificato all'Amministratore pro tempore della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 03/08/2022 rep. 1213, trascritto in data 05/09/2022 ai nn°5073/4446, gravante su tutti i beni meglio descritti in premessa relativamente ai diritti vantati dalla società. A tal proposito si evidenzia che relativamente al bene meglio descritto al punto 3) la quota pignorata alla società risulta essere 995/1000 anziché 994,508/1000.

### Quesito n° 03.

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

Le comunicazioni di nomina del sottoscritto e di fissazione del sopralluogo sono state inviate a mezzo pec mail ai procuratori delle parti in data 10/01/2023.

Le copie delle ricevute di invio delle comunicazioni pec mail vengono allegate alla presente. (Allegato 2)

### Quesito n°04

*"Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata all'i debitori e della relativa ricevuta di ritorno;"*

Durante l'espletamento del sopralluogo del 18/01/2023, lo scrivente ha avuto accesso a tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

### Quesito n°05

C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

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

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

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

**Identificazione:**

I beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

*Bene Immobile 1): Appartamento sito in Parghelia*

**Descrizione:**

Civile abitazione posta al primo piano di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare è composta da un ingresso con angolo cottura, due camere, un locale wc ed un ampio terrazzo. Le pavimentazioni interne sono composte da piastrelle in gres porcellanato così come le superfici verticali del locale wc. Le superfici verticali risultano rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale a tinte chiare. Gli infissi esterni sono realizzati in legno.

**Riferimenti Catastali:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro	
1)	7	125	74	A/2	1	4 vani	51	206,58	
		indirizzo		Vibo Valentia, località Marasusa n. SNC, piano 1					
		Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vibo Valentia (VV) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 2392/1000000 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 155/200000 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Asti (AT) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 465/200000 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Trento (TN) Proprietà 995/1000					

**Confini:**

L'unità immobiliare posta al piano primo, confina a Nord e a Sud con lo spazio aereo aggettante sulla particella n. 160, a Est con l'unità immobiliare identificata con il sub. 73, ad Ovest con l'unità immobiliare identificata con il sub. 75.

*Bene Immobile 2): Appartamento sito in Parghelia*

**Descrizione:**

C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

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

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

Civile abitazione posta al piano terra di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare è composta da un ingresso con angolo cottura, due camere, un locale wc. Le pavimentazioni interne sono composte da piastrelle in gres porcellanato così come le superfici verticali del locale wc. Le superfici verticali risultano rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale a tinte chiare. Gli infissi esterni sono realizzati in legno.

**Riferimenti Catastali:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
2)	7	125	64	A/2	1	2,5 vani	38	129,11
indirizzo		Vibo Valentia, località Marasusa n. SNC, piano T						
Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Trento - Proprietà						

**Confini:**

L'unità immobiliare posta al piano terra, confina a Nord con la particella n.160, a Est con l'unità immobiliare identificata con il sub. 63, ad Ovest con l'unità immobiliare identificata con il sub. 65 ed a Sud con l'unità immobiliare identificata con il sub. 51 e con lo spazio aereo aggettante sulla particella 160.

*Bene immobile 3): Autorimessa sita in Parghelia*

**Descrizione:**

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. È composta da un solo vano adibito a box con accesso dotato di serranda metallica.

**Riferimenti Catastali:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
3)	7	130	46	C/6	2	21		10,85
indirizzo		Vibo Valentia, località Marasusa n. SNC, piano S1						
Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Trento - Proprietà						

**Confini:**

L'unità immobiliare posta al Piano Seminterrato, confina a Nord con l'unità immobiliare identificata con il sub. 47, a Est con l'unità immobiliare identificata con il sub. 42, ad Ovest con le unità immobiliari identificate con il sub. 7 ed il sub. 8 ed a Sud con l'unità immobiliare identificata con il sub. 45.

**Estremi Atto di pignoramento e quote pignorate:**

- Pignoramento immobiliare a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXX”, con sede in Parghelia, notificato all’amministratore pro tempore della Società “XXXXXXXXXXXXXXXXXX” dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 24/01/2022 rep. 84, trascritto in data 08/03/2022 ai nn°1282/1134, gravante su tutti i beni meglio descritti in premessa relativamente ai diritti vanatati dalla Società; a tal proposito si evidenzia che relativamente al bene meglio descritto al punto 3) la quota pignorata risulta essere 995/1000 anziché 994,508/1000;
- Pignoramento immobiliare a favore del “XXXXXXXXXXXXXXXXXX” con sede in Parghelia, notificato all’Amministratore protempore della Società “XXXXXXXXXXXXXXXXXX” dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 03/08/2022 rep. 1213, trascritto in data 05/09/2022 ai nn°5073/4446, gravante su tutti i beni meglio descritti in premessa relativamente ai diritti vantati dalla società. A tal proposito si evidenzia che relativamente al bene meglio descritto al punto 3) la quota pignorata alla società risulta essere 995/1000 anziché 994,508/1000.

#### Atti di provenienza:

- Relativamente ai beni meglio descritti al punto 1) e 2) sino al 26/04/2023 la piena proprietà risulta in testa alla società “XXXXXXXXXXXXXXXXXX”, con sede in Trento, alla quale era pervenuta per aver edificato suolo già censito con foglio 7 particella 125, derivante dalla fusione delle particelle 125 ex 54- 127 ex 55 e 131 ex 56, il bene meglio descritto al punto 1) e foglio 7 p.lla 130, già p.lla 56 il bene meglio descritto al punto 2), pervenuto per acquisto dai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nati rispettivamente a Ricadi il 19/10/1943 ed il 14/01/1958 a Tropea, in forza dell’atto redatto dal Notaio Giorgio La Rovere in data 19/11/1982 rep. 37439 trascritto in data 14/12/1982 ai nn°22460/20195;
- Relativamente al bene meglio descritto al punto 3), diversamente da quanto si rileva dall’intestazione catastale dalla quale risulta errata la quota in testa alla Società esecutata, in forza degli atti trascritti sino al 26/04/2023 la p.p. dell’intero in testa per:
  - 994,508/1000 (e non 995/1000) alla Società “XXXXXXXXXXXXXXXXXX”;
  - 2,392/1000 al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vibo Valentia il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
  - 2,325/1000 alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad Asti il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
  - 0,775/1000 al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Torino il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

ai quali era pervenuta nel modo seguente:

- Alla Società “XXXXXXXXXXXXXXXXXX”, già proprietaria per la p.p. dell’intero, per aver edificato su suolo, già censito con foglio 7 p.lla 125 e derivante dalla fusione delle p.lle 125 ex 54 – 127 ex 55 e 131 ex 56, pervenute in forza del citato atto redatto dal Notaio La Rovere in data 19/11/1982 rep. 37439;
- Al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per acquisto dai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nati rispettivamente a Salerno il 12/01/1941 ed il 15/02/1947 a Genova, in forza dell’atto redatto dal Notaio Donatella Bonomo Francoli in data 04/02/2021 rep. 15929 trascritto in data 11/02/2021 ai nn°659/576;  
ai venditori i diritti vantati erano pervenuti per acquisto dalla già citata Società “XXXXXXXXXXXXXXXXXX” in forza dell’atto redatto dal Notaio Armanda Ilaria Miceli in data 28/06/2007 rep. 3622 trascritto in data 27/07/2007 ai nn°5022/3340;
- Al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per successione al padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad Asti il 16/08/1932 e deceduto il 11/02/2017, giusta successione 245 vol. 9990 trascritta in data 20/04/2018 ai nn°2125/1823;

al de cuius tutti i diritti vantati, pari a 2,325/1000 erano pervenuti per acquisto dalla già citata società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", in forza dell'atto del Notaio Armanda Ilaria Miceli in data 03/09/2007 rep. 3774 trascritto in data 01/10/2007 ai nn°6635/4600;

- Alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i diritti vantati pari a 2,325/1000 erano pervenuti per 1,55/1000 in forza del citato atto redatto dal Notaio Miceli in data 03/09/2007, per. 3774 e per 0,775/1000 dal marito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza della citata successione n°245 vol. 9990;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®*Quesito n.06*

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

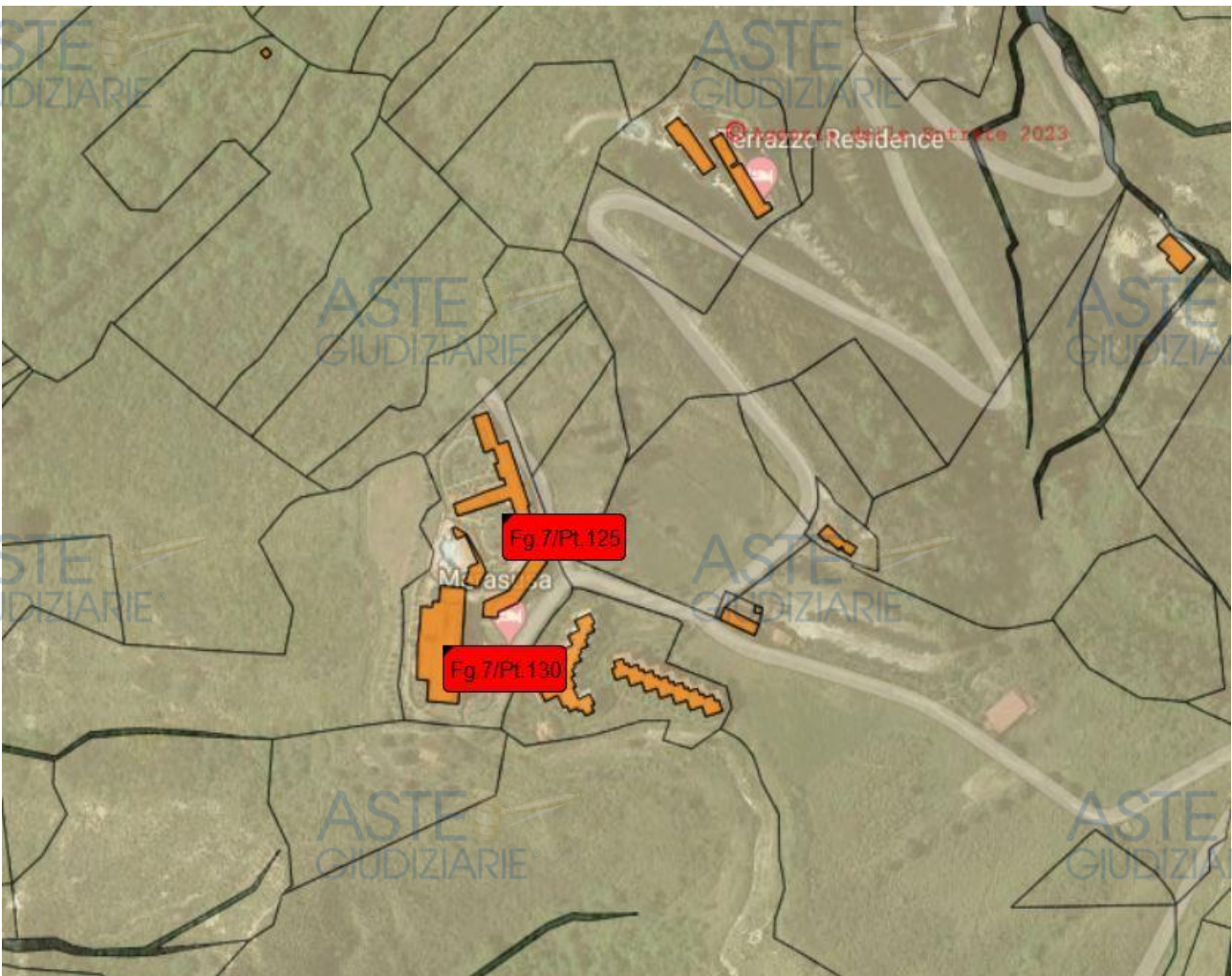


Figura 1. Immagine satellitare e mappa catastale Terreni siti in Filandari

*Bene Immoblie 1): Appartamento sito in Parghelia*

Descrizione:

Civile abitazione posta al primo piano di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare è composta da un ingresso con angolo cottura, due camere, un locale wc ed un ampio terrazzo. L'unità immobiliare è censita catastalmente al Foglio 7 Particella 125 Sub. 74 cat. A/2.

Le pavimentazioni sono costituite da mattonelle in gres porcellanato, mentre i locali destinati a servizi igienici sono rivestiti sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

materiale ceramico. Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro.

*Bene Immobile 2): Appartamento sito in Parghelia*

**Descrizione:**

Civile abitazione posta al piano terra di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare è composta da un ingresso con angolo cottura, due camere, un locale wc ed un ampio terrazzo. L'unità immobiliare è censita catastalmente al Foglio 7 Particella 125 Sub. 64 cat. A/2.

Le pavimentazioni sono costituite da mattonelle in gres porcellanato, mentre i locali destinati a servizi igienici sono rivestiti sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico. Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro.

*Bene immobile 3): box*

**Descrizione:**

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. È composta da un solo vano adibito a box. L'unità immobiliare è censita catastalmente al Foglio 7 Particella 130 Sub. 46 cat. C/2.

*Quesito n.07*

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

Alla data del sopralluogo si è potuto constatare che:

- **Bene Immobile 1) :** L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 7 particella 125 subalterno 74, posta al piano primo, intestata alla ditta eseguita per una quota pari a 2,392/1000, è risultata libera anche se in virtù dei contratti di compravendita delle quote di proprietà è emerso che:
  - In favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la stessa è gravata dall'utilizzo con godimento turnario a durata perpetua per la settimana individuata come periodo numero 30 a partire dal 29 luglio 2007;
  - In favore dei Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la stessa è gravata dall'utilizzo con godimento turnario a durata perpetua per la settimana individuata come periodo numero 20 e 21 a partire dal 19 maggio 2008;
- **Altre Unità immobiliari:** Tutte le altre unità immobiliari visitate, sono risultate libere e non occupate.

*Quesito n.08*

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

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

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

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

Non risultano diritti demaniali o usi civici.

#### Quesito n.09

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

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

- **Verbale di Pignoramento Immobili:** atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Vibo Valentia, del 24/01/2022 rep. 84/2022, trascritto a Vibo Valentia il 08/03/2002 Reg. Part. n°1134 e Reg. Gen. n°1282, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in PARGHELIA (VV) Codice Fiscale/P. Iva xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Parghelia(VV) Codice Fiscale/P. Iva xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sui seguenti immobili:
  - **Unità Immobiliare censita al NCEU al foglio 7 part. 125 sub. 64** categoria A/2, per la quota di proprietà pari a 1/1;
  - **Unità Immobiliare censita al NCEU al foglio 7 part. 130 sub. 46** categoria C/6, per la quota di proprietà pari a 1/1;
  - **Unità Immobiliare censita al NCEU al foglio 7 part. 125 sub. 74** categoria A/2, per la quota di proprietà pari a 995/1000;

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

- **Verbale di Pignoramento Immobili:** atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Vibo Valentia, del 03/08/2022 rep. 1213/2022, trascritto a Vibo Valentia il 05/09/2022 Reg. Part. n°4446 e Reg. Gen. n°5073, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in PARGHELIA (VV) Codice Fiscale/P. Iva xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Parghelia(VV) Codice Fiscale/P. Iva xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sui seguenti immobili e quote di proprietà:
  - **Unità Immobiliare censita al NCEU al foglio 7 part. 125 sub. 64** categoria A/2, per la quota di proprietà pari a 1/1;
  - **Unità Immobiliare censita al NCEU al foglio 7 part. 130 sub. 46** categoria C/6, per la quota di proprietà pari a 1/1;
  - **Unità Immobiliare censita al NCEU al foglio 7 part. 125 sub. 74** categoria A/2, per la quota di proprietà pari a 995/1000;

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

#### Quesito n.10

*“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dell/i beneli, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l’esistenza di opere abusive, si pronunci sull’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l’immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed all’articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall’art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero 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.”*

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere all’Ufficio Tecnico del Comune di Parghelia la copia delle progettazioni originarie, nonché copia di tutti i titoli edilizi ad effettuare lavori presentati dagli intestatari degli immobili oggetto di pignoramento, ricevendo gli atti in data 17/05/2023. (Allegato 04)

#### Edificazione:

Per quanto riguarda il complesso immobiliare sito nel Comune di Parghelia, dalle indagini espletate presso l’Ufficio Tecnico del Comune, è emerso che lo stesso è stato edificato con Concessione Edilizia n°06/1992 del 01/07/1992, mentre le opere di urbanizzazione e di lottizzazione sono stati oggetto di separata Concessione Edilizia n°05/1992 del 01/07/1992. Le Concessioni Edilizie sono state rilasciate in testa alla Ditta “XXXXXXXXXXXXXXXXX” oggi eseguita.

#### Difformità riscontrate

Per quanto riguarda le unità immobiliari catastalmente identificata con il subalterno 64 e con il subalterno 74, dal confronto tra gli elaborati progettuali reperiti, gli elaborati catastali in atti presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate servizio Territorio e quanto rilevato dallo scrivente durante lo svolgimento del sopralluogo, si evincono le seguenti difformità:

ID	F.	Part.	Sub.	Difformità riscontrate
1	7	125	74	U.I. progettualmente di superfici maggiori.
2	7	125	64	U.I. progettualmente di superfici maggiori.

- **Unità immobiliare 1)** : L’unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 7 particella 125 subalterno 74, posta al piano primo è risultata avere una superficie inferiore rispetto a quanto previsto nella progettazione reperita in atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune, mentre viene correttamente rappresentata nelle planimetrie catastali.

Per tanto al fine del ripristino della conformità urbanistica sarà necessario presentare una CILA in sanatoria da parte dell’aggiudicatario del bene, con il contestuale pagamento dei diritti di segreteria pari ad Euro 100,00, il pagamento della sanzione prevista pari ad Euro 1.000,00, oltre compensi tecnici professionali stimati in circa Euro 1.000,00, per un totale complessivo di circa Euro 2.100,00.

- **Unità immobiliare 2)** : L’unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 7 particella 125 subalterno 64, posta al piano terra è risultata avere una superficie inferiore rispetto a quanto previsto nella progettazione reperita in atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune, mentre viene correttamente rappresentata nelle planimetrie catastali.

Per tanto al fine del ripristino della conformità urbanistica sarà necessario presentare una CILA in sanatoria da parte dell’aggiudicatario del bene, con il contestuale pagamento dei diritti di segreteria pari ad Euro 100,00, il pagamento della sanzione prevista pari ad Euro 1.000,00, oltre compensi tecnici professionali stimati in circa Euro 1.000,00, per un totale complessivo di circa Euro 2.100,00.

I costi stimati per il ripristino della conformità urbanistica dei beni verranno detratti dal valore di stima.

### Agibilità

Relativamente agli immobili oggetto della presente relazione ed oggetto di pignoramento, è stata reperita in atti presso il Comune di Parghelia, il Certificato di Agibilità n°01/1998 del 11/05/1998.

### Quesito n.11

*“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.”;*

A seguito dei sopralluoghi espletati e dell’analisi della documentazione reperita in atti presso i pubblici uffici, non si rende allo stato necessario procedere alla modifica delle planimetrie catastali.

La documentazione catastale aggiornata, di tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si allega alla presente relazione. (Allegato 11)

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

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

Sulla base delle indagini svolte, non sono stati reperiti per nessuna delle Unità Immobiliari oggetto della presente alcuna Certificazione Energetica (A.C.E.), né Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per tanto lo scrivente ha provveduto a dare mandato per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento che vengono allegate all’elaborato peritale definitivo e depositate in originale presso la Cancelleria del Tribunale.

Per le unità immobiliari oggetto del pignoramento, agli atti dell’Ufficio Tecnico del Comune di Parghelia, sono state reperiti i certificati di conformità degli impianti che si allegano alla presente. Durante l’espletamento del sopralluogo tecnico, si è potuto verificare che gli impianti elettrici esistenti sono di tipo sottotraccia, con linee elettriche separate (Allegato 06).

### Quesito n.13

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

### Suddivisione dei lotti

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

#### Lotto 1: Composto dal Bene Immobile n°1 – Appartamento sito in Parghelia

- *Bene Immobile 1): Appartamento in Parghelia*

L’unità immobiliare destinata a civile abitazione è sita in Parghelia, località Marasusa, inserita in complesso immobiliare di più ampie dimensioni, posta al piano primo di un edificio a più livelli, catastalmente identificata al foglio 7 particella 125 subalterno 74 categoria A/2.

#### Lotto 2: Composto dal Bene Immobile n°2 e n°3 –Appartamento ed Autorimessa siti in Parghelia

- *Bene Immobiliare 2): Appartamento in Parghelia*

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è sita in Parghelia, località Marasusa, inserita in complesso immobiliare di più ampie dimensioni, posta al piano primo di un edificio a più livelli, catastalmente identificata al foglio 7 particella 125 subalterno 64 categoria A/2.

- *Bene Immobiliare 3): Autorimessa sita in Parghelia*

Unità Immobiliare destinata ad Autorimessa, sita in Parghelia, località Marsusa, posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare di più ampie dimensioni, catastalmente identificata al foglio 7 particella 130 subalterno 46 categoria C/6.

### Procedure di calcolo del valore commerciale dei Lotti:

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

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

#### a. Criterio di stima analitica a capitalizzazione del reddito.

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

Al fine del calcolo verrà utilizzata la seguente formula:

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

R= reddito normale medio annuo;

RL= reddito annuo lordo;

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

Tr= tributi vari;

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

Sf e Ines= sfitto ed inesigibilità;

I2=interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate;

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

#### b. Criterio di stima sintetica comparativa.

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

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

Da un'interrogazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'area in cui il bene in questione è situato, emerge che i dati sono relativi all'anno 2022 – Semestre

C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

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

2. Occorre precisare che il “Valore di Mercato” riportato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L), mentre il “Valore di Locazione” è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L). Le tipologie rilevate per le zona sono: Abitazioni Civili, Abitazioni di tipo Economico, Box, Ville e Villini. In base ai dati rilevati emerge che la voce “Abitazioni di Tipo economico” rappresenta al meglio l’unità immobiliare in esame e, ai fini della stima, si andrà ad elaborare opportunamente il valore massimo.

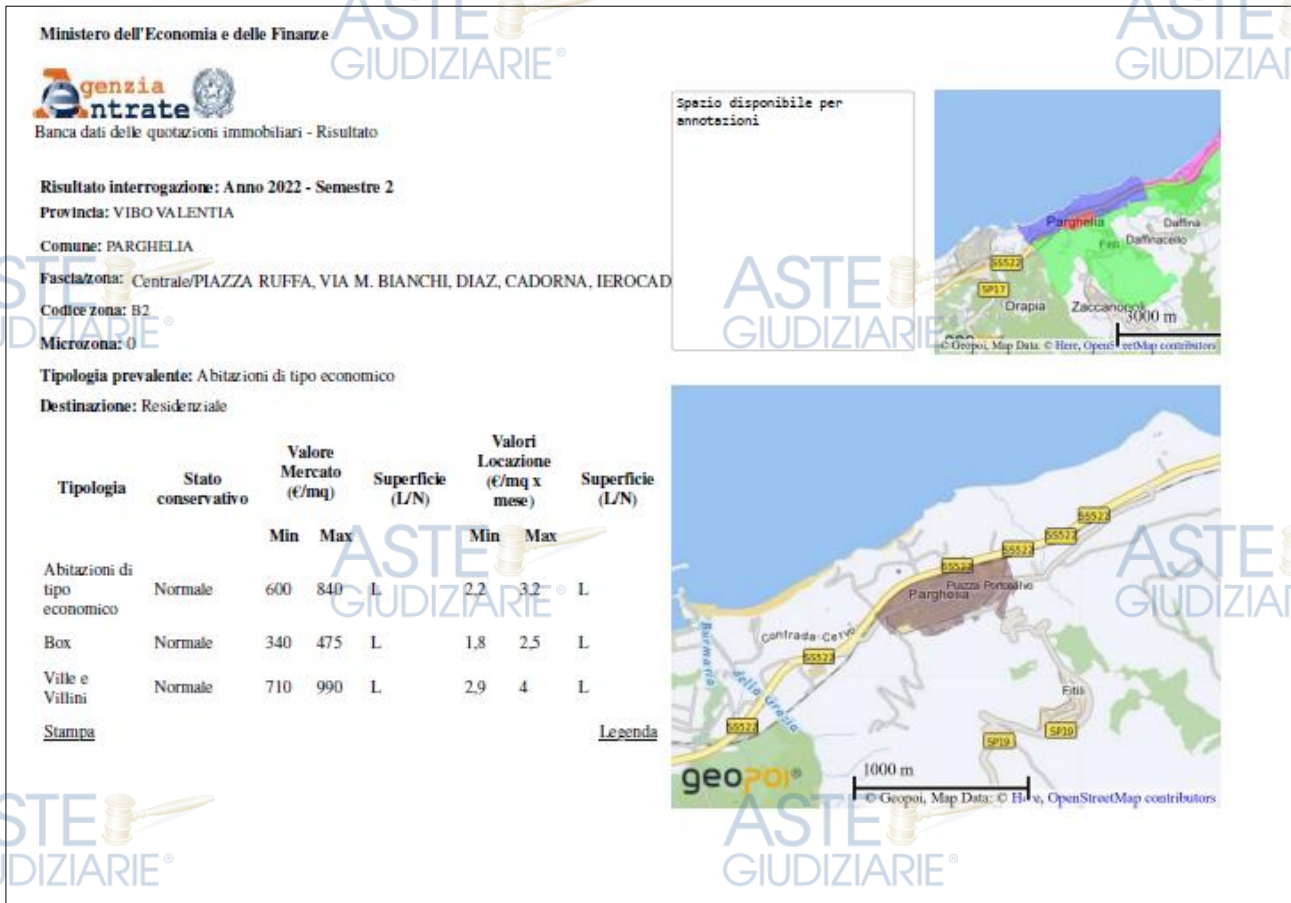


Figura 2. Estratto Tabelle OMI Comune di Parghelia

#### ○ Coefficienti di differenziazione.

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

0,90	Edificio plurifamiliare di oltre tre piani f.t
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
1,00	Villino a schiera

1,02	Edificio pluripiano, monofamiliare
1,05	Villa unifamiliare
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
1,00	Posti auto pari al numero di unità immobiliari
0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
0,95	Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari
0,90	Non esiste parcheggio comune
0,98	Senza citofono
1,00	Citofono apriporta
1,02	Video citofono
0,93	Privo di persiane, scuri o tapparelle
0,95	Persiane o scuri in condizioni scadenti
0,97	Persiane o scuri
0,99	Tapparelle in plastica o metallo
1,00	Tapparelle avvolgibili in legno
1,02	Tapparelle avvolgibili elettricamente
0,90	Finestratura con vetri ordinari
1,00	Finestratura con vetrocamera
0,98	Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1,02	Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali
1,02	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio (top gamma)
1,00	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti
0,60	Senza ascensore 5 piano f.t.
0,70	Senza ascensore 4 piano f.t.
0,80	Senza ascensore 3 piano f.t.
0,90	Senza ascensore 2 piano e 2 interrato
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
1,00	Con ascensore o montacarichi
1,00	Senza ascensore villa o villino (anche pluripiano)
1,00	Senza ascensore seminterrato
0,95	Privo di impianto di acqua calda
1,00	Con impianto di acqua calda autonomo
1,05	Con impianto di acqua calda centrale
0,96	Privo di riscaldamento
1,00	Riscaldamento autonomo
1,04	Riscaldamento centrale
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
1,00	Aria condizionata autonoma parziale
1,03	Raffrescamento estivo centrale
1,04	Aria condizionata autonoma totale
1,05	Aria condizionata centrale
0,80	Età oltre 40 anni
0,82	Età da 21 a 40 anni
0,85	Età da 10 a 20 anni
0,90	Età da 5 a 9 anni
0,95	Età da 0 a 4 anni (diverso dal primo utilizzo)
1,00	Età da 0 a 4 anni (primo utilizzo)

Calcolo del valore commerciale dei Lotti:

Lotto 1: Composto dall'U.I. n° 1 sita in Parghelia

- critério 1)

- **Calcolo del reddito lordo RL**

PP	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamento	38,26	100%	38,26	€ 4,00	12	€ 1.836,48
Balconi	14,31	25%	3,58	€ 4,00	12	€ 171,72
RL				<b>Reddito Lordo (RL)</b>		<b>€ 2.008,20</b>

- **Calcolo della detrazione al reddito lordo RL**

**(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);**

	RL	%	euro
Q	€ 2.008,20	10	€ 200,82
servizi	€ 2.008,20	2	€ 40,16
Tr	€ 2.008,20	8	€ 160,66
Amm/ne	€ 2.008,20	1	€ 20,08
Sf+Ines	€ 2.008,20	2	€ 40,16
I2	<b>(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)</b>		€ 230,94
	€ 461,89	50,00%	
		<b>TOTALE DETRAZIONE</b>	<b>€ 692,83</b>

**R= RL-(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);**

reddito lordo RL	detrazione	reddito netto R
<b>€ 2.008,20</b>	€ 692,83	€ 1.315,37

- **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 2.5% (r).

**Vm(valore per capitalizzazione)= R/r;**

C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

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

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



Reddito ( R )	r	Euro
<b>€ 1.315,37</b>	2,5%	€ 52.614,84
Vm ( Valore per capitalizzazione)		€ 52.614,84

Ottenendo un valore pari a € 52.614,84

- criterio 2)**

- Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamento	38,26	100%	38,26
Balconi	14,31	25%	3,58
Totale superficie commerciale			<b>41,84</b>

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

COEFF.	DESCRIZIONE
1	Villino a schiera
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
0,9	Finestratura con vetri ordinari
1,04	Pavimentazione prevalente: parquet
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,8	Età da 21 a 40 anni
1	Riscaldamento autonomo
1	Aria condizionata autonoma parziale
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,98	Senza citofono
0,97	Persiane o scuri
1	Senza ascensore villa o villino (anche pluripiano)
<b>0,711524556</b>	<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>

- Coefficiente globale unico di differenziazione.**

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: 0,711

- Stima del valore dell'immobile.**

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

COEFF	PREZZO AL MQ	PREZZO VAR
0,712	<b>990,00 €</b>	<b>704,41 €</b>



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



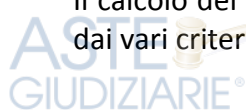
A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile (consistenza), potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:

valore [€/mq]	SUPERFICIE [mq]	VALORE €
704,41	41,84	29.470,72 €

Ottenendo un valore pari 29.470,72

### Calcolo del valore di mercato

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



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

	criterio 1	criterio 2	media
PP	€ 52.614,84	€ 29.470,72	€ 41.042,78
		valore immobile	€ 41.042,78

Ne consegue che il valore si attesta ad € 41.042,78.

Da tale importo dovranno essere detratte le somme necessarie per il ripristino delle conformità urbanistiche che sono state computate in € 2.100,00.



$$€ 41.042,00 - € 2.100,00 = € 38.942,00$$



**Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 39.000,00.**

### Calcolo del valore delle quote di proprietà:

a. *Calcolo del valore della quota di proprietà della ditta Esecutata [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX]*

Alla luce della documentazione reperita è emerso che la società Esecutata risulta proprietaria della quota pari a 994,508/1000, per tanto si è provveduto a stimare il valore della stessa secondo la formula seguente:



$$\text{Valore Quota} = \frac{\text{Valore bene}}{1.000} \times \text{Quota di Possesso} = [€]$$



$$\text{VQ} = 39.000/1.000 \times 994,508 = € 38.785,812$$

b. *Calcolo del valore della quota di proprietà della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*



$$\text{Valore Quota} = \frac{\text{Valore bene}}{1.000} \times \text{Quota di Possesso} = [ \text{€} ]$$

$$\text{VQ} = 39.000/1.000 \times 0,775 = \text{€ } 30,225$$

c. *Calcolo del valore della quota di proprietà della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

$$\text{Valore Quota} = \frac{\text{Valore bene}}{1.000} \times \text{Quota di Possesso} = [ \text{€} ]$$

$$\text{VQ} = 39.000/1.000 \times (2,325) = \text{€ } 90,675$$

d. *Calcolo del valore della quota di proprietà della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

$$\text{Valore Quota} = \frac{\text{Valore bene}}{1.000} \times \text{Quota di Possesso} = [ \text{€} ]$$

$$\text{VQ} = 39.000/1.000 \times 2,392 = \text{€ } 93,288$$

### Tabella di sintesi dei valori delle quote di possesso

Intestatario quota	Quota di possesso	Valore Quota di possesso
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	994,508/1000	38.785,812 €
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	0,775/1000	30,225 €
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	2,325/1000	90,675 €
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	2,392/1000	93,288 €
<b>Totale</b>	<b>1000/1000</b>	<b>39.000,00 €</b>

Lotto 2: Composto dall'U.I. n° 2 e dalla U.I. n°3 site in Parghelia

#### Calcolo del valore della U.I. n°2 - Appartamento

- critério 1)
  - **Calcolo del reddito lordo RL**

PT	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamento	31,67	100%	31,67	€ 4,00	12	€ 1.520,16
Terrazza	5,32	25%	1,33	€ 4,00	12	€ 63,84
<b>RL</b>				<b>Reddito Lordo (RL)</b>		<b>€ 1.584,00</b>

- **Calcolo della detrazione al reddito lordo RL**

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

	RL	%	euro
Q	€ 1.584,00	10	€ 158,40
servizi	€ 1.584,00	2	€ 31,68
Tr	€ 1.584,00	8	€ 126,72
Amm/ne	€ 1.584,00	1	€ 15,84
Sf+Ines	€ 1.584,00	2	€ 31,68
I2	<b>(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)</b>		€ 182,16
	€ 364,32	50,00%	
	<b>TOTALE DETRAZIONE</b>		<b>€ 546,48</b>

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 1.584,00	€ 546,48	€ 1.037,52

▪ **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 2.5% (r).

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

Reddito ( R )	r	Euro
€ 1.037,52	2,5%	€ 41.500,80
Vm ( Valore per capitalizzazione)		€ 41.500,80

Ottenendo un valore pari a € 41.500,80

• **critério 2)**

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamento	31,67	100%	31,67
Terrazza	5,32	25%	1,33
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>33,00</b>

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

COEFF.	DESCRIZIONE
1	Villino a schiera
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
0,9	Finestratura con vetri ordinari
1,04	Pavimentazione prevalente: parquet

1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,8	Età da 21 a 40 anni
1	Riscaldamento autonomo
1	Aria condizionata autonoma parziale
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,98	Senza citofono
0,97	Persiane o scuri
1	Senza ascensore villa o villino (anche pluripiano)
0,711524556	<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>

○ **Coefficiente globale unico di differenziazione.**

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: 0,711

○ **Stima del valore dell'immobile.**

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

COEFF	PREZZO AL MQ	PREZZO VAR
0,712	990,00 €	704,41 €

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

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

valore [€/mq]	SUPERFICIE [mq]	VALORE
704,41	33,00	23.245,51 €

**Calcolo del valore di mercato**

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

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

	criterio 1	criterio 2	media
PT	€ 41.500,80	€ 23.245,51	€ 32.373,15
		valore immobile	€ 32.373,15

Ne consegue che il valore si attesta ad € 32.373,15.

Da tale importo dovranno essere detratte le somme necessarie per il ripristino delle conformità urbanistiche che sono state computate in € 2.100,00.

$$€ 32.373,15 - € 2.100,00 = € 30.273,15$$

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 30.500,00.

#### Calcolo del valore della U.I. n°3 - Autorimessa

- critério 1)

- **Calcolo del reddito lordo RL**

PS	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Autorimessa	23,74	100%	23,74	€ 2,50	12	€ 712,20
RL				<b>Reddito Lordo (RL)</b>		<b>€ 712,20</b>

- **Calcolo della detrazione al reddito lordo RL**

**(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);**

	RL	%	euro
Q	€ 712,20	10	€ 71,22
servizi	€ 712,20	2	€ 14,24
Tr	€ 712,20	8	€ 56,98
Amm/ne	€ 712,20	1	€ 7,12
Sf+Ines	€ 712,20	2	€ 14,24
I2	<b>(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)</b>		€ 81,90
	€ 163,81	50,00%	
	<b>TOTALE DETRAZIONE</b>		<b>€ 245,71</b>

**R= RL-(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);**

reddito lordo RL	detrazione	reddito netto R
<b>€ 712,20</b>	€ 245,71	€ 466,49

- **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 2.5% (r).

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

Reddito ( R )	r	Euro
€ 466,49	2,5%	€ 18.659,64
Vm ( Valore per capitalizzazione)		€ 18.659,64

Ottenendo un valore pari a € 18.659,64

- criterio 2)
  - **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Garage	23,74	100%	23,74
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>23,74</b>

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

COEFF.	DESCRIZIONE
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
1	
0,9	Privo di pavimentazione
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,8	Età da 21 a 40 anni
1	Senza ascensore seminterrato
<b>0,69768</b>	<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>

- **Coefficiente globale unico di differenziazione.**

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: 0,698

- **Stima del valore dell'immobile.**

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

COEFF	PREZZO AL MQ	PREZZO VAR
0,698	475,00 €	331,40 €

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

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

valore [/mq]	SUPERFICIE [mq]	VALORE
331,40	23,74	7.867,39 €

C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina



### Calcolo del valore di mercato

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

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

	criterio 1	criterio 2	media
PS	€ 18.659,64	€ 7.867,39	€ 13.263,51
		valore immobile	€ 13.263,51

Ne consegue che il valore si attesta ad € 13.263,51.

**Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 13.500,00.**

### Calcolo del valore complessivo del Lotto 2 [U.I. n°2 e n°3 ]

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto il valore del Lotto 2, dato dalla somma dei valori delle due unità immobiliari, ammonta ad Euro:

$$\text{Val. Lotto 2} = (\text{Val. U.I. n° 2}) + (\text{Val. U.I. n°3}) = € 30.500,00 + € 13.500,00 = € 44.000,00$$

### Tabella di sintesi dei valori dei lotti:

ID	Id. Bene	Riferimenti Catastali	Quota di Proprietà	Sintesi Beni	Valore di stima
Lotto 1	1	F.7 P. 125 sub. 74;	994,508/1000	Appartamento in Parghelia	38.785,812 €
Lotto 2	2 e 3	F.7 P. 125 sub. 64; F.7 P. 130 sub. 46;	1/1 1/1	Appartamento e Garage in Parghelia	44.000,00 €
<b>Totale Valore stimato del Compendio</b>					<b>82.785,81 €</b>



Quesito n.14



“Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non

30



C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

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

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



*pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”*

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all’amministratore del Condominio, il totale delle spese condominiali (Allegato 11)

Le spese condominiali, per il corrente anno, per il subalterno 74 ammontano ad Euro 2.914,32.

Le spese condominiali, per il corrente anno, per il subalterno 64 ammontano ad Euro 2.262,46.

Le spese condominiali, per il corrente anno, per il subalterno 46 ammontano ad Euro 393,26.

Per ciò che attiene le somme relative alle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, si precisa che le stesse sono state all’origine del procedimento esecutivo in oggetto.

#### *Quesito n.15*

*“Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;”*

- Pignoramento immobiliare a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXX”, con sede in Parghelia, notificato all’amministratore pro tempore della Società “XXXXXXXXXXXXXXXXXX” dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 24/01/2022 rep. 84, trascritto in data 08/03/2022 ai nn°1282/1134, gravante su tutti i beni meglio descritti in premessa relativamente ai diritti vanatati dalla Società; a tal proposito si evidenzia che relativamente al bene meglio descritto al punto 3) la quota pignorata risulta essere 995/1000 anziché 994,508/1000;
- Pignoramento immobiliare a favore del “XXXXXXXXXXXXXXXXXX” con sede in Parghelia, notificato all’Amministratore protempore della Società “XXXXXXXXXXXXXXXXXX” dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 03/08/2022 rep. 1213, trascritto in data 05/09/2022 ai nn°5073/4446, gravante su tutti i beni meglio descritti in premessa relativamente ai diritti vantati dalla società. A tal proposito si evidenzia che relativamente al bene meglio descritto al punto 3) la quota pignorata alla società risulta essere 995/1000 anziché 994,508/1000.

#### *Quesito n.16*

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

#### Lotto 1: Composto dall’U.I. n° 1 sita in Parghelia

*Bene Immobile 1): Appartamento sito in Parghelia*

#### Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
1)	7	125	74	A/2	1	4 vani	51	206,58

C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina

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

indirizzo Vibo Valentia, località Marasusa n. SNC, piano 1

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vibo Valentia (VV) il  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -  
 Proprietà 2392/1000000 in regime di separazione dei beni  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Intestatari: Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 155/200000  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Asti (AT) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 465/200000  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Trento (TN)  
 Proprietà 995/1000

Lotto 2: Composto dall'U.I. n° 2 e dalla U.I. n°3 site in Parghelia

Bene Immobile 2): Appartamento sito in Parghelia

**Riferimenti Catastali:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
2)	7	125	64	A/2	1	2,5 vani	38	129,11
	indirizzo Vibo Valentia, località Marasusa n. SNC, piano 1							
	Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Trento – Proprietà 1/1							

Bene immobile 3): Autorimessa sita in Parghelia

**Riferimenti Catastali:**

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
2)	7	130	46	C/6	2	21		10,85
	indirizzo Vibo Valentia, località Marasusa n. SNC, piano S1							
	Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Trento – Proprietà 1/1							

**Quesito n.17**

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

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

**Quesito n.18**

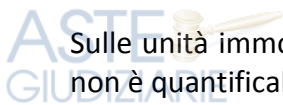
*“Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d’uso del bene;”*

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

**Quesito n.19**

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

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

**Quesito n.20**

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

Null’altro da segnalare.

**OSSERVAZIONI**

Sulla base di quanto disposto dall’Illustrissimo Giudice dell’Esecuzione, al fine della redazione delle eventuali osservazioni di carattere tecnico, l’elaborato è stato trasmesso alle parti ed al custode giudiziario in data 04/07/2023 a mezzo pec mail. (Allegato 12)

Trascorsi giorni 10 dall’invio dell’elaborato alle parti, non essendo pervenuta allo scrivente nessuna osservazione in merito all’elaborato, il sottoscritto ha provveduto al deposito del presente elaborato peritale definitivo in data odierna presso la Cancelleria del Tribunale per via telematica.



Tanto il CTU doveva all’Illustrissimo Giudice al fine dell’espletamento dell’incarico affidatogli, nel ringraziarla per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.



Vibo Valentia, lì 20/07/2023



Il consulente tecnico d’ufficio

( Dott. Ing.

Paolo De Fina )

- DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE -





## Tabella degli allegati

- Allegato 01: Nomina CTU;
- Allegato 02: Comunicazioni di nomina, comunicazioni sopralluoghi;
- Allegato 03: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 04: Richiesta Atti e consegna da parte del Comune di Parghelia;
- Allegato 05: Estratto della documentazione reperita in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parghelia.
- Allegato 06: Documentazione fotografica;
- Allegato 07: Ispezioni ipotecarie e Documentazione catastale aggiornata;
- Allegato 08: Planimetrie degli Immobili;
- Allegato 09: Descrizione dei beni con identificazione catastale;
- Allegato 10: Elenco trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie;
- Allegato 11: Spese Condominiali e richiesta dati
- Allegato 12: Ricevute invio bozza alle Parti ed al Custode Giudiziario;
- Allegato 13: Ape Immobili;
- Allegato 14: Titoli di proprietà quote immobili;

