

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E. n. 47/2024

Creditore procedente:
Debitori eseguiti:
Giudice Esecutore: *Dott.ssa Giulia Orefice*
Custode e Delegato: *Avv. Michela Fiorillo*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(VERSIONE DEFINITIVA)

Vibo Valentia, 02.12.2025

Il C.T.U. / Esperto di Stima

Ing. Vincenzo Maluccio



1 - PREMESSA

Il sottoscritto, *ing. Vincenzo Maluccio*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n. 637/A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, con provvedimento del 11.03.2025, a firma del Giudice dell'Esecuzione, *dott.ssa Giulia Orefice*, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio ed Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 47/2024 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia, promossa dalla società "....." in persona del *Legale Rappresentante p.t. Dott.ssa* (d'ora in poi "creditore procedente") contro (d'ora in poi "debitore esecutato").

Nella suddetta procedura esecutiva, giusto apposito atto di intervento, risulta costituita anche la società (in qualità di "creditore intervenuto").

Ai fini dell'accettazione dell'incarico, in data 17.03.2025 il sottoscritto CTU trasmetteva telematicamente alla Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia apposita nota contenente anche la formula per il giuramento di rito.

Dopo l'esame del fascicolo telematico, il sottoscritto CTU, di comune accordo con il nominato Custode Giudiziario, *Avv. Michela Fiorillo*, fissava la data per l'inizio delle operazioni peritali con contestuale sopralluogo al 26.03.2025 e ne dava formale comunicazione a mezzo PEC del 19.03.2025 (*Allegato 1.1*) sia al debitore che ai creditori. A seguito di esplicita richiesta PEC del 26.03.2025 tramessa dal legale del debitore (*Allegato 1.2*), il sopralluogo veniva rinviato. Pertanto, con nota trasmessa dal Custode in data 26.03.2025 (*Allegato 1.3*), la nuova data del sopralluogo veniva fissata al 09.04.2025.

Dunque, in data 09.04.2025 alle ore 15.30, il sottoscritto CTU, unitamente al Custode, si recava presso i luoghi in cui insistono i beni immobili pignorati ed eseguiva il primo sopralluogo. Durante tale sopralluogo, l'usufruttuario ha permesso di accedere alle unità immobiliari pignorate che il debitore detiene per 1/2 in nuda proprietà e per 1/2 in piena proprietà, ossia all'unità immobiliare del piano terra destinata a civile abitazione e all'unità immobiliare del piano seminterrato destinata a magazzino con annessa corte al piano terra, entrambe facenti parte di un edificio residenziale di tipo plurifamiliare sito in Località Sant'Andrea della frazione Marina del Comune di Vibo Valentia. L'edificio è stato visionato sia esternamente che internamente e sono stati acquisiti sia la necessaria documentazione fotografica che alcune misurazioni delle singole unità immobiliari che lo costituiscono. L'esito del primo sopralluogo è desumibile dall'apposito verbale nell'occasione redatto e fatto sottoscrivere a tutti gli intervenuti (*Allegato 2*).

Al fine di ampliare la raccolta dei dati e degli elementi di conoscenza utili allo svolgimento del mandato veniva, poi, effettuata la ricerca di eventuale documentazione integrativa attraverso esplicita richiesta presso i pubblici uffici (Ufficio Provinciale del Territorio ed Ufficio Tecnico Comunale) e/o attraverso approfondite ricerche dirette.

Infine, terminate le attività peritali, il sottoscritto CTU redigeva il presente elaborato peritale e provvedeva, dapprima, a trasmetterne la bozza alle Parti per le eventuali osservazioni e, successivamente, a depositare telematicamente in Cancelleria la relazione definitiva nel rispetto dei tempi fissati dal Giudice e delle eventuali proroghe concesse (deposito almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ossia entro il 03.12.2025).

2 - I QUESITI

L'ordinanza di formulazione del quesito, emessa dal Giudice, *Dott.ssa Giulia Orefice*, contestualmente al provvedimento di nomina del 11.03.2025, sottoponeva al sottoscritto esperto i seguenti quesiti:

- PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. 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. In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art. 567 cpc. N.B. Qualora vi siano problemi sul punto della documentazione il c.t.u. relazionerà immediatamente al Giudice.
- 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, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile:
 1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.
 2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
 3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i previo necessario accesso.

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione)
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
 - Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto.
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, 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.

8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
10. 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.
11. 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.

12. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.
13. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.).
14. 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.
15. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.
16. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione: a) la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, certificati di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; b) documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese); c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato; d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato; e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali; f) depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice e ad una copia su supporto informatico (in formato Win-word versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, al/i creditore/i intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

Allegghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso, indicando le relative ragioni.

Si autorizza l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi ai documenti relativi ad atti di acquisto e a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato; autorizza l'esperto ad avvalersi di un ausiliario per l'effettuazione dei rilievi ove ciò si renda necessario secondo le circostanze.

AVVERTE L'ESPERTO CHE DOVRÀ COMUNICARE L'ELABORATO ALLE PARTI E AL CUSTODE NOMINATO A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (OVVERO, QUANDO CIÒ NON SIA POSSIBILE, A MEZZO TELEFAX O A MEZZO POSTA ORDINARIA), ALMENO VENTI GIORNI PRIMA DEL DEPOSITO; LE STESSE PARTI POTRANNO FARE PERVENIRE ALL'ESPERTO ENTRO I 10 GIORNI SUCCESSIVI OSSERVAZIONI ESCLUSIVAMENTE TECNICHE; IL C.T.U. PRENDERÀ POSIZIONE SULLE STESSE E SOLO ALL'ESITO DEPOSITERÀ L'ELABORATO FINALE, NEL RISPETTO DEL TERMINE OGGI STABILITO, OSSIA ALMENO IL GIORNO PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA.

3 - RISPOSTE AI QUESITI

Preliminarmente, il sottoscritto CTU ha estratto copia del fascicolo informatico relativo alla procedura esecutiva in oggetto ed ha provveduto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 cpc.

Dalle verifiche effettuate, è risultato che la documentazione inserita dal creditore procedente a corredo dell'istanza di vendita risulta sufficiente ed idonea.

In particolare, tra la documentazione risulta presente la certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipocatastale, esaminante il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e contenente, relativamente ai beni pignorati, le seguenti informazioni: dati catastali, regime di proprietà del bene, primo titolo di provenienza, tutte le iscrizioni e le trascrizioni nel rispetto del principio di continuità.

Risulta mancante, però, la documentazione catastale aggiornata dei beni immobili pignorati.

Pertanto, il sottoscritto CTU ha provveduto ad integrare e/o aggiornare la documentazione catastale relativa al compendio pignorato, estrapolando autonomamente dalla piattaforma tecnologica "Sister" messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate i seguenti documenti: visure storiche uu.ii. pignorate (*Allegati 3.1.a e 3.1.b*), estratto di mappa (*Allegato 3.2*), elaborato planimetrico edificio (*Allegato 3.3*), elenco subalterni edificio (*Allegato 3.4*) e planimetrie uu.ii. pignorate (*Allegati 3.5.a e 3.5.b*).

Inoltre, non risultando allegato in atti di causa, il sottoscritto CTU ha provveduto a reperire copia del/i titolo/i di provenienza dei beni pignorati in capo al debitore esecutato e, nello specifico:

- atto di compravendita del 1996 con cui (debitore) ha acquistato da(genitori del debitore) la nuda proprietà dell'intero edificio che ospita le unità immobiliari pignorate (*Allegato 4.1*), divenuta piena proprietà per 1/2 a seguito della morte
- atto di compravendita del 1988 con cui (padre del debitore) ha acquistato, in regime di comunione legale, il terreno sul quale ha successivamente costruito per edificazione diretta l'intero edificio (*Allegato 4.2*);
- atto di compravendita del 2018 con cui il debitore (n.q. di nudo proprietario) ed i genitori(n.q. di usufruttuari) hanno venduto a (sorella del debitore) alcune unità immobiliari o porzioni dell'edificio che ospita le unità immobiliari pignorate (*Allegato 4.3*).

Sulla scorta della documentazione reperita ed esaminata, il sottoscritto CTU ha potuto accertare l'effettiva titolarità dei beni pignorati e, dunque, ha potuto verificare che, alla data di trascrizione del pignoramento, (debitore esecutato), risultava proprietario dei seguenti beni immobili:

- a) unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia come civile abitazione (cat. "A/3") con identificativo *Foglio 3 Particella 443 Subalterno 5* (proprietà in quota 1/2 in piena proprietà e 1/2 in nuda proprietà);
- b) unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia come magazzino (cat. "C/2") con identificativo *Foglio 3 Particella 443 Subalterno 10* (proprietà in quota 1/2 in piena proprietà e 1/2 in nuda proprietà).

A seguire, si riportano, puntualmente, le risposte ai vari quesiti formulati dal Giudice suddividendole, per chiarezza espositiva, nei sub-paragrafi che seguono.

3.1 - Avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile...

Come detto in premessa, l'accesso alle unità immobiliari pignorate è avvenuto regolarmente durante il primo sopralluogo del 09.04.2025. L'esito di quest'ultimo è riportato nel verbale di sopralluogo n.1 appositamente redatto in quella occasione (*Allegato 2*).

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

I beni che costituiscono il compendio pignorato consistono in due unità immobiliari di proprietà del debitore esecutato, site all'interno di uno stesso edificio ubicato in Località Sant'Andrea nella frazione Marina del Comune di Vibo Valentia (VV) ed identificabili con i dati di seguito riportati.

Unità immobiliare adibita a civile abitazione (fg 3 part 443 sub 5)

Dati catastali

Riferimenti: Foglio 3 Particella 443 Sub 5 – Categoria: A/3 – Consistenza: 6 vani – Indirizzo: C.da Sant'Andrea snc, piano T – Intestati:
(usufrutto per 1/2), (usufrutto per 1/2) e(nuda proprietà per 1000/1000.

Indicazione dei confini

Al PT:

Nord: Sub 10 (corte del PT annessa al magazzino del PS1 della stessa proprietà);

Ovest: Sub 8 (corte comune del PS1);

Sud e Est: Sub 12 (corte del PT annessa al garage del PS1 di altrui proprietà).

Estremi dell'atto di provenienza del bene

I diritti di nuda proprietà dell'intero edificio di cui al foglio 36 particella 443 (oggi foglio 3 particella 443) che ospita le odierne unità immobiliari pignorate di cui ai sub 5 e 10 (costituiti a seguito di atti di aggiornamento catastale) sono pervenuti al debitore esecutato per atto di compravendita rep. del 14.11.1996 redatto da Dr. Domenico Scordamaglia notaio in Vibo Valentia e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 19.11.1996 ai nn..... (Allegato 4.1).

Estremi dell'atto di pignoramento

I beni risultano pignorati a seguito di atto giudiziario rep. n. del 29.07.2024 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di "....." (C.F.) con sede a Modica (RG) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 05.09.2024 ai nn.

Unità immobiliare adibita a magazzino (fg 3 part 443 sub 10)

Dati catastali

Riferimenti: Foglio 3 Particella 443 Sub 10 – Categoria: C/2 – Consistenza: 26 mq –
Indirizzo: C.da Sant'Andrea snc, piano S1-T – Intestati:
(usufrutto per 1/2), (usufrutto per 1/2) e(nuda proprietà per 1000/1000.

Indicazione dei confini

Al PS1:

Nord: Terrapieno

Est e Sud: Sub 12 (magazzino del PS1 di altrui proprietà);

Ovest: Sub 8 (corte comune del PS1);

Al PT:

Nord: Particella 243 (terreno di altrui proprietà);

Est: Sub 12 (corte del PT annessa al magazzino del PS1 di altrui proprietà);

Sud: Sub 5 (civile abitazione del PT della stessa proprietà);

Ovest: Sub 8 (corte comune del PS1).

Estremi dell'atto di provenienza del bene

I diritti di nuda proprietà dell'intero edificio di cui al foglio 36 particella 443 (oggi foglio 3 particella 443) che ospita le odierne unità immobiliari pignorate di cui ai sub 5 e 10 (costituiti a seguito di atti di aggiornamento catastale) sono pervenuti al debitore

esecutato per atto di compravendita rep.....del 14.11.1996
redatto da *Dr. Domenico Scordamaglia* notaio in Vibo Valentia e trascritto presso
la C.RR.II. di Catanzaro il 19.11.1996 ai nn. (*Allegato 4.1*).

Estremi dell'atto di pignoramento

I beni risultano pignorati a seguito di atto giudiziario rep. n. del 29.07.2024 emesso
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di
"....." (C.F.) con sede a Modica (RG) e trascritto presso la
C.RR.II. di Vibo Valentia il 05.09.2024 ai nn.....

3.3 - Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i...

Il compendio pignorato risulta costituito da due unità immobiliari appartenenti ad un
edificio sito in Loc. Sant'Andrea nella frazione Marina del Comune di Vibo Valentia (VV) e
identificato catastalmente con la particella 443 del foglio 3 del N.C.E.U. dello stesso Comune.

Per l'individuazione esatta dell'edificio è possibile consultare l'inquadramento
territoriale appositamente predisposto su base estratto ortofoto satellitare (*Allegato 5*).

L'edificio è di tipo bifamiliare e risulta circondato da un'area libera scoperta, in parte ad
uso esclusivo ed in parte ad uso comune; quest'ultima è accessibile dalla strada comunale per
tramite di un doppio ingresso, uno pedonale e l'altro carrabile.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato e ad un
piano sottotetto praticabile.

L'edificio risulta composto da due sole abitazioni (una al piano terra ed una al piano
primo) con relative aree comuni e pertinenze esclusive, tra cui: un magazzino al piano
seminterrato di pertinenza dell'abitazione del piano terra; un garage al piano seminterrato di
pertinenza dell'abitazione del piano primo; una corte esterna esclusiva al piano terra di
pertinenza del magazzino del piano seminterrato; una corte esterna esclusiva al piano terra di
pertinenza del garage del piano seminterrato; un magazzino al piano sottotetto di pertinenza
dell'abitazione del piano primo; un magazzino ad uso comune con funzione di locale tecnico al
piano seminterrato; una corte comune al piano terra con funzione di accesso per tramite di un
cannelletto pedonale; una corte comune al piano seminterrato con funzione di spazio di
manovra e accesso per tramite di un cancello carrabile.

In particolare, le unità immobiliari pignorate corrispondono all'abitazione del piano
terra identificata con il sub 5 e al magazzino del piano seminterrato con annessa corte al piano
terra identificati con il sub 10, oltre ai relativi diritti su accessori e parti comuni dell'edificio.

È da rilevare che la corte del PT catastalmente annessa al magazzino del PS1 risulta, di fatto, una pertinenza a servizio dell'abitazione del PT dal momento che la fiancheggia, è sistemata a giardino, è in diretta comunicazione con essa per tramite di un sistema di scalette e, soprattutto, da essa è possibile accedere direttamente all'abitazione attraverso l'ingresso secondario posto sul terrazzo.

L'edificio risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, solai misti latero-cementizi, tetto a falde con manto di copertura di tipo laterizio e tamponature laterizie a cassa vuota munite di strato di isolamento.

Nel complesso, l'edificio si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le caratteristiche qualitative e lo stato conservativo/manutentivo delle unità immobiliari pignorate, sommariamente descritte a seguire nel presente paragrafo, sono desumibili, anche, dalla documentazione fotografica redatta sulla base dei rilievi fotografici acquisiti durante il sopralluogo (*Allegato 6*).

Le caratteristiche metriche delle unità immobiliari pignorate sono desumibili, invece, dalle planimetrie architettoniche redatte sulla base dei rilievi metrici eseguiti durante il sopralluogo (*Allegato 7*).

Di seguito, come richiesto dal quesito, si procede a fornire la descrizione sommaria delle unità immobiliari pignorate.

Unità immobiliare adibita a civile abitazione (fg 3 part 443 sub 5)

Si tratta di un appartamento che si sviluppa su un unico livello al piano terra e che risulta composto dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, due camere da letto e un bagno oltre a un terrazzino a livello.

L'accesso all'appartamento avviene sia dal portone di ingresso principale situato sul pianerottolo esterno raggiungibile dalla corte comune del piano terra ove è posto il cancelletto pedonale che dalla porta-finestra dell'ambiente pranzo-cucina situata sulla terrazza a livello raggiungibile dalla corte esclusiva del piano terra (annessa al pertinente magazzino del piano seminterrato) per mezzo di un sistema di scalette che la collega con la corte comune del piano seminterrato ove è posto il cancello carrabile.

Nell'ambiente pranzo-cucina è presente sul fondo una porta che collega l'appartamento con delle scale che portano al garage del piano seminterrato di altrui proprietà (sub 12).

Le finiture interne dell'appartamento risultano di buona qualità e, nello specifico, risultano essere costituite da: pavimenti in marmo; rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica; porte interne in legno; infissi in legno con vetrocamera semplice muniti di persiane

in legno; sanitari in ceramica; pareti tinteggiate con pittura speciale colorata ad effetto decorativo.

L'appartamento risulta munito dei principali impianti, tra cui: idrico; riscaldamento con radiatori; condizionamento con split; gas; elettrico; citofonico; tv. Essi risultano in buone condizioni di efficienza.

Nel complesso lo stato di conservazione/manutenzione attuale dell'appartamento si può ritenere buono e non sembra esserci alcuna necessità di eseguire lavori.

Bisogna specificare che in caso di vendita risulterà necessario eseguire i lavori per separare fisicamente l'appartamento pignorato di proprietà del debitore dal sottostante garage non pignorato di altrui proprietà e, nello specifico, chiudere il passaggio (porta) presente nel vano cucina-pranzo che mette in comunicazione l'appartamento del piano terra con le scale che portano al garage del piano seminterrato.

Unità immobiliare adibita a magazzino con annessa corte (f 3 part 443 sub 10)

Si tratta di un magazzino che si sviluppa al piano seminterrato in un unico ambiente e a cui risulta annessa una corte che si sviluppa al piano terra.

L'accesso al magazzino avviene da una porta-saracinesca situata sulla corte comune del piano seminterrato ove è posto il cancello carrabile.

Sul lato destro del magazzino non risulta presente il muro divisorio che dovrebbe separarlo dalla porzione anteriore del confinante garage del piano seminterrato di altrui proprietà (sub 12) e sul muro di fondo sono presenti una porta e una finestra alta che lo mettono in diretta comunicazione con la porzione retrostante dello stesso garage (sub 12).

Le finiture interne del magazzino risultano discrete e, nello specifico, risultano essere costituite da: pavimenti in ceramica; porta saracinesca in acciaio motorizzata; finestre alte a vasistas in alluminio verniciato e vetro singolo munite di inferriate; pareti tinteggiate con idropittura traspirante bianca.

Il magazzino risulta munito dei principali impianti, tra cui: idrico; elettrico. Essi risultano in buone condizioni di efficienza.

Nel complesso lo stato di conservazione/manutenzione attuale del magazzino si può ritenere discreto e non sembra esserci alcuna necessità di eseguire lavori.

Bisogna specificare che in caso di vendita risulterà necessario eseguire i lavori per separare fisicamente il magazzino pignorato di proprietà del debitore dal confinante garage non pignorato di altrui proprietà e, nello specifico, chiudere il passaggio (porta) e il finestrone presenti sul fondo del magazzino ed innalzare un muro sul lato destro del magazzino.

3.4 - Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i...

In base alle dichiarazioni rese dall'usufruttuario, padre del debitore esecutato, presente in occasione del sopralluogo, e in base a quanto accertato in sede di sopralluogo, risulta che le due unità immobiliari pignorate siano nella piena e continua disponibilità degli effettivi proprietari, che ne detengono le chiavi e che le utilizzano personalmente. In particolare, all'attualità, è l'usufruttuario che in esse vi risiede stabilmente.

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

Non è stata rilevata l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati e che resteranno a carico dell'acquirente.

3.6 - Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati...

Per verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni staggiti, sono state analizzate la relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti e le ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dal Custode presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Catanzaro e di Vibo Valentia (in atti in quanto depositate insieme alla prima relazione di custodia). Ciò ha permesso di accertare che su tutte le unità immobiliari pignorate di proprietà del debitore esecutato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 02/07/2004 - R.P.....e R.G. della C.RR.II. di Vibo Valentia
Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE VIBO VAL. (Rep.del 16/06/2004) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di con sede in Bologna (C.F.:) contro
(per la quota 1/1 di nuda proprietà)
gravante su immobili *Foglio 36 Particella 443*
2. ISCRIZIONE del 24/07/2018 - R.P. e R.G. della C.RR.II. di Vibo Valentia Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE VIBO VAL. (Rep. del 09/07/2018) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Ipoteca: capitale 13.915,47 – totale € 21.000,00
a favore di con sede in Modica (C.F.:)
contro (per la quota 1/1 di nuda proprietà)
gravante su immobili *Foglio 36 Particella 443 Subalterni 5, 6, 7, 9, 10 e 11*

3. TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - R.P. e R.G. della C.RR.II. di Vibo Valentia Pubblico ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE VIBO VAL. (Rep.del 07/09/2023) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di con sede in Modica (C.F.:)
contro (per la quota 1/1 di nuda proprietà)
gravante su immobili *Foglio 36 Particella 443 Subalterni 5 e 10*
4. TRASCRIZIONE del 05/09/2024 - R.P. e R.G. della C.RR.II. di Vibo Valentia Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE VIBO VAL. (Rep. ... del 29/07/2024) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di con sede in Modica (C.F.:) contro (per la quota 1/2 di nuda proprietà e 1/2 di piena proprietà) gravante su immobili *Foglio 36 Particella 443 Subalterni 5 e 10*

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

Ai fini della verifica della regolarità urbanistica-edilizia delle unità immobiliari pignorate, il CTU ha inoltrato al Comune di Vibo Valentia formale richiesta di accesso agli atti a mezzo PEC del 06.05.2025 (*Allegato 8.1*). In riscontro all'istanza del CTU, a mezzo PEC del 03.06.2025 il Settore Urbanistica del Comune di Vibo Valentia ha comunicato che il progetto dell'edificio che ospita le unità immobiliari pignorate risulta irreperibile (*Allegato 8.2*).

Ai fini della verifica della regolarità catastale delle unità immobiliari pignorate, il CTU, dapprima, ha reperito autonomamente dal "Sister" la documentazione catastale utile aggiornata (*Allegati 3.1.a, 3.1.b, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5.a e 3.5.b*) e, successivamente, ha proceduto a confrontare la documentazione catastale reperita con quanto accertato durante i sopralluoghi.

Gli esiti delle verifiche di regolarità urbanistica-edilizia e catastale sono riportati di seguito.

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica:

Vista l'attestazione di irreperibilità del progetto presso l'archivio comunale, la legittimità delle unità immobiliari e dell'edificio di cui fanno parte possono essere dimostrate attraverso una serie di documenti probanti alternativi, come atti notarili, estratti catastali, riprese fotografiche e aerofotogrammetriche, e altri documenti d'archivio.

In questo caso, l'esame degli atti notarili reperiti, degli atti di costituzione/variazione catastale indicati nelle visure e/o attualmente in atti del Catasto e delle ortofoto satellitari

attuali e storiche reperibili sul web (dagli applicativi *Google Maps* e/o *Google Earth Pro*), ha permesso di verificare che:

- la costruzione dell'edificio (databile tra i primi anni '90) è avvenuta per edificazione diretta su suolo di proprietà e risulta legittimata giusta Concessione Edilizia rilasciata dall'Autorità Competente in data 03/04/1990 con il n° (anche se il relativo progetto risulta irreperibile);
- l'edificio ha ottenuto la Certificazione di Agibilità giusto apposito provvedimento rilasciato in data 22/01/2014 dal Dirigente p.t. del Settore Urbanistica;
- l'edificio, nel corso degli anni, non ha subito variazioni volumetriche o della sagoma (sopraelevazioni o ampliamenti);
- l'edificio originario risultava costituito da un unico appartamento su due livelli (piani terra e primo) oltre al sottotetto e ad unico magazzino/garage al piano seminterrato;
- nel 2017 e nel 2018 l'edificio ha subito delle modifiche catastali (frazionamenti, fusioni e cambi d'uso) che hanno costituito le attuali unità immobiliari.

Pertanto, è presumibile che tra il 2014 e il 2018 siano state effettuate delle modifiche prive delle necessarie autorizzazioni (in quanto non citate nell'atto di vendita del 2018) e, quindi, che l'edificio possieda alcune difformità nell'organizzazione distributiva-funzionale e nella destinazione d'uso di alcuni locali.

Di conseguenza, anche le unità immobiliari pignorate risultano irregolari dal punto di vista urbanistico-edilizio. I presunti abusi e/o difformità riscontrati possano essere sanati previa presentazione al Comune di idonea pratica edilizia (tipo "CILA") e contestuale pagamento dell'oblazione a titolo di sanzione, dei diritti di segreteria comunali e di eventuali conguagli degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) in caso di aumento del carico urbanistico.

In merito alla presenza o meno del certificato di agibilità, si può ritenere che le modifiche interne apportate all'edificio necessitino del rilascio di un nuovo certificato (rispetto a quello rilasciato per l'intero edificio nel 2014) che tenga conto delle singole unità immobiliari costituite.

Il costo complessivo per sanare le irregolarità urbanistiche ed edilizie, comprensivo di oneri tecnici e accessori, è stimabile in € 2.500,00 circa (da detrarre al valore di stima).

Verifica della regolarità catastale:

Il confronto tra la documentazione catastale reperita e lo stato attuale dei luoghi ha permesso di verificare che:

- l'intestazione ed i relativi diritti delle unità immobiliari pignorate risultano errati in quanto il debitore esecutato risulta catastalmente ancora titolare del diritto di 1/1 di nuda proprietà mentre, a seguito del decesso della madre,, è divenuto titolare per 1/2 del diritto di piena proprietà (stante il ricongiungimento del diritto di nuda proprietà da lui vantato al diritto di usufrutto vantato dalla de cuius);
- la planimetria dell'appartamento del piano terra di cui al sub 5 non risulta coerente per la mancata rappresentazione di una finestra (nel vano adibito a soggiorno);
- l'elaborato planimetrico non risulta coerente con lo stato dei luoghi e con la planimetria del sub 10 in quanto assegna una striscia di magazzino sub 10 (quella posta sul lato sx) al confinante garage sub 12;
- l'elaborato planimetrico non risulta coerente con lo stato dei luoghi in quanto assegna alla corte comune sub 8 la striscia di terreno adibita a marciapiede posta al piano terra tra l'edificio e la corte sub 10, mentre, di fatto, si tratta di una porzione di corte esclusiva sub 10;
- l'elaborato planimetrico non risulta coerente con lo stato dei luoghi in quanto, di fatto, una striscia di corte esclusiva sub 10 occupa una porzione di corte comune sub 8, mentre, catastalmente, tale striscia viene ricompresa nel sub 8.

Le difformità riscontrate sono sanabili attraverso la redazione e la presentazione di alcuni atti di aggiornamento catastale, tra cui una voltura, un nuovo elaborato planimetrico coerente con lo stato dei luoghi (previa verifica dei diritti reali vantati sugli stessi dai vari condomini) e nuove planimetrie per i sub 5 e 10.

Il costo complessivo per sanare le difformità catastali riscontrate, comprensivo di oneri tecnici e tributi catastali, è stimabile in € 1.500,00 circa (da detrarre al valore di stima).

3.8 - Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...

Come evidenziato al paragrafo precedente, sono emerse difformità catastali per entrambe le unità immobiliari pignorate.

Non si è proceduto, però, ad eseguire l'aggiornamento catastale dal momento che risulta propedeutica la regolarizzazione degli abusi urbanistici-edilizi e che è preferibile accorpate le variazioni riscontrate con quelle che, presumibilmente, saranno operate dai nuovi acquirenti.

In alternativa all'aggiornamento catastale, si è scelto di detrarre al valore di stima i costi complessivi stimati per sanare le difformità catastali.

3.9 - Indicare il valore commerciale degli immobili...

I beni da stimare, come ampiamente argomentato nei paragrafi precedenti, consistono in due unità immobiliari appartenenti ad uno stesso edificio bifamiliare, di cui una posta al piano terra ed adibita a civile abitazione e l'altra posta al piano seminterrato ed adibita a magazzino con annessa corte al piano terra.

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia con identificativo *Foglio 3 Particella 443 Subalterno 5* e risulta accatastata con categoria "A/3".

L'unità immobiliare adibita a magazzino è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia con identificativo *Foglio 3 Particella 443 Subalterno 10* e risulta accatastata con categoria "C/2".

Ai fini della stima, le suddette unità immobiliari pignorate sono state accorpate e trattate come un bene unitario formante unico lotto di vendita. Le motivazioni di tale scelta sono state dettate dalle seguenti considerazioni:

- la corte del PT, catastalmente annessa al magazzino del PS1, risulta, di fatto, una pertinenza a servizio dell'abitazione del PT, dal momento che la fiancheggia, è sistemata a giardino, è in diretta comunicazione con essa per tramite di un sistema di scale e, soprattutto, da essa è possibile accedere direttamente all'abitazione attraverso l'ingresso secondario posto sul terrazzo;
- la zona in cui sorgono le unità immobiliari pignorate è da considerarsi periferica e residenziale con densità abitativa bassa (per via della prevalenza di abitazioni mono-familiari e bi-familiari) e quasi tutte le abitazioni della zona sono dotate di magazzini e/o garage di pertinenza o, perlomeno, di posto auto privato;
- per quanto sopra, il magazzino del piano PS1 è da ritenersi privo di una sua autonomia funzionale e reddituale e, pertanto, il suo valore commerciale non può essere determinato per comparazione con i valori di altri beni simili collocati sul mercato e dotati, quindi, di una propria autonomia funzionale e reddituale.
- in conclusione, le due unità immobiliari pignorate sono da ritenersi non vendibili separatamente e, quindi, devono essere stimate come un bene unitario.

Come noto, il valore commerciale attribuibile ad un bene immobile può assumere valori diversi in funzione del metodo o criterio di stima che si utilizza. Per tale ragione, al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate si è cercato, ove possibile, di utilizzare più di un metodo di stima (tra quelli noti e più appropriati) per poi, successivamente, operare una media aritmetica dei valori ottenuti, come di seguito illustrato.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Con tale metodo, di tipo "diretto", al valore di mercato si perviene per mezzo di un raffronto diretto tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Pertanto, esso è utilizzabile laddove sia possibile reperire direttamente prezzi di confronto realmente formatisi per transazioni avvenute sul mercato di beni immobiliari della stessa tipologia, noti, prefissati e assimilabili al caso specifico.

Il procedimento diretto o comparativo porta alla ricerca delle valutazioni di riferimento che si possono ricondurre ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia tramite la consultazione diretta dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ("OMI") che attraverso la tradizionale ricerca indiretta (agenzie immobiliari, indagini di mercato direttamente sul luogo, pubblicazioni aste, etc.).

La comparazione utilizzata nel metodo diretto è il frutto di una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene effettuata confrontando adeguati parametri tecnici, caratteristici ed economici determinati sulla base di buon senso, conoscenza del mercato e adeguata esperienza. Vanno considerati elementi di natura quantitativa, certa e insindacabile (come la consistenza metrica dell'immobile e le superfici) ed elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e, quindi, non solo accettati ma parametrati ad una gradazione di valori (coefficienti) in cui far convergere una serie di caratteristiche estrinseche (tipologia, stato conservativo delle parti comuni, spazi condominiali) ed intrinseche (piano, stato conservativo, affaccio, esposizione, altezza dei soffitti, regime locativo) del bene stesso. Dal prodotto o dalla sommatoria dei singoli coefficienti correttivi (a seconda della tipologia che si utilizza) scaturisce il *coefficiente globale*.

Il criterio adotta come parametro tecnico la "superficie convenzionale", ossia il metro quadro convenzionale a cui associare un valore unitario desunto dai dati medio-statistici disponibili. Per l'applicazione pratica del metodo, bisogna perciò rilevare la superficie reale lorda dell'immobile e correggerla con opportuni valori (così come indicato dalla dottrina) in modo da giungere alla virtuale *superficie commerciale*. In particolare, per il computo della *superficie commerciale* si considera la somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e dai muri perimetrali, quest'ultime computate per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, eccetto per i muri in comunione, computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm) e delle superfici ponderate delle pertinenze esclusive (balconi, terrazze, lastrici solari, porticati, cantine, garages o box auto, cortili, giardini, etc.) rispetto a quelle reali, secondo la consuetudine nel mercato immobiliare della zona.

Nel dettaglio, il calcolo della *superficie commerciale* è stato effettuato nel seguente modo:

Vani principali e accessori (distinti per tipologia)	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ponderazione	Sup. commerciale [mq]
Abitazione al PT (sub 5)	130,00	1,00	130,00
Terrazzo abitazione al PT	27,40	0,35	9,60
Magazzino al PS1 (sub 10)	37,00	0,60	22,20
Area scoperta pertinenziale ad uso esclusivo al PT annessa al magazzino del PS1 (sub 10) (coeff. valido fino ad una superficie inferiore o pari a quella dell'appartamento)	126,00	0,10	12,60
<i>Superficie commerciale</i>			<i>174,40</i>

Il *coefficiente globale* è invece stato ottenuto effettuando la sommatoria dei singoli coefficienti correttivi, così come riportato nella seguente tabella:

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche e relativi coefficienti correttivi		
Stato locativo	Libero	0%
Piano (coeff. senza ascensore)	Terra e Rialzato (considerando solo l'54abitazione)	-10%
Stato di conservazione	Buono stato	0%
Luminosità	Molto luminoso	+10%
Esposizione / Vista	Esterna e panoramica	+10%
Anzianità / Stato	20-40 anni / Stato normale	0%
Riscaldamento	Presente e autonomo	+5%
<i>Coefficiente globale</i>		<i>+15% (1,15)</i>

Una volta determinati la *superficie commerciale* ed il *coefficiente globale*, questi vanno messi in relazione con il *valore medio unitario* rilevato ed espresso in €/mq.

Nel caso in esame, il *valore medio unitario* è scaturito dalla comparazione tra:

- a) i valori OMI del 1° semestre 2025 pubblicati dall'Agenzia del Territorio che, nella zona specifica (codice zona E11), con riferimento alla tipologia abitazioni civili e stato conservativo normale, presentano un valore di mercato minimo di 560 €/mq e massimo di 830 €/mq;

b) i valori di mercato desunti dall'esercizio professionale dello scrivente nonché scaturiti da approfondite ricerche sulle pubblicazioni del settore e dai dati forniti dalle agenzie immobiliari della zona riguardo compravendite di immobili con caratteristiche paragonabili a quello in esame, che presentano un valore minimo di 650 €/mq ed un valore massimo di 1.250 €/mq.

Effettuando la media aritmetica dei valori medi desunti dalle pubblicazioni e dalle ricerche dirette si ottiene un *valore medio unitario* di 822,50 €/mq.

Perciò, applicando la formula:

sup. commerciale x coefficiente globale x valore medio unitario = valore commerciale

si ha che il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{m1} = 174,40 \text{ mq} \times 1,15 \times 822,50 \text{ €/mq} = 164.960,60 \text{ €}$$

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale metodo di stima, di tipo "indiretto", si basa sul presupposto che un bene vale per quello che rende.

Chiaramente si tratta di un criterio applicabile solamente a quei beni che producono un reddito, come ad esempio terreni o fabbricati.

In questi casi il valore del bene è ottenuto calcolando il valore attuale del reddito che tali beni produrranno in futuro.

Il reddito annuo fornito da un immobile è quello derivante dalla locazione dell'immobile stesso, alle condizioni di mercato vigenti al momento della valutazione.

Il canone annuo di locazione deve essere ordinario e può essere un canone reale (se l'immobile è realmente concesso in locazione) o presunto (attraverso l'attribuzione presuntiva del più probabile canone di locazione annuo).

Il reddito annuo netto fornito da un immobile è dato dalla differenza tra il canone annuo lordo ordinario e le spese ordinarie a carico della proprietà (c.d. "spese padronali").

Nelle spese padronali rientrano le quote per la conservazione e la manutenzione dell'immobile, gli eventuali servizi, le eventuali perdite per sfritto e inesigibilità, i tributi e gli oneri finanziari passivi. Quando non si dispone di elementi contabili affidabili, tali spese possono essere calcolate empiricamente come incidenza statistica percentuale sul reddito annuo lordo.

Il più probabile valore unitario di mercato viene calcolato applicando la formula finanziaria in cui il reddito annuo netto va diviso per il saggio di capitalizzazione (riconducibile al saggio di rischio dell'investimento immobiliare).

Normalmente la ricerca del saggio di capitalizzazione avviene per via empirica: gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% e il 6% (valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, etc.; valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.).

Ai fini del calcolo verrà utilizzata la seguente formula:

$$R = RL - (Q + Servizi + Tr + Amm + Sf e Ines + I2)$$

dove:

R = reddito normale medio annuo;

RL = reddito annuo lordo;

Q = quota reintegrazione, manutenzione, assicurazione, ecc., relative al fabbricato;

Servizi = pulizia, custodia, portierato, illuminazione, ascensore, ecc., relative al fabbricato;

Tr = tributi vari (locali e non);

Amm = spese relative all'amministrazione del fabbricato;

Sf e Ines = sfitto ed inesigibilità;

I2 = interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

I valori utilizzati per l'applicazione di tale criterio sono stati i seguenti:

- a) canone d'affitto mensile per immobili simili pari a 548,52 €/mese, ottenuto effettuando la media dei valori medi desunti dalle pubblicazioni OMI del 1° semestre 2025 (media di 497,04 €/mese considerando i mq commerciali effettivi dell'immobile) ed i valori medi ottenuti da ricerche dirette (media di 600,00 €/mese per tagli similari e immobili utilizzabili come case vacanze estive in zona di mare), da cui deriva un reddito annuo lordo pari a 6.582,24 € (per 12 mensilità) ed un reddito annuo netto pari a 5.265,79 € (decurtando al reddito annuo lordo una percentuale forfettaria di spese padronali pari al 20%);
- b) saggio di capitalizzazione pari al 3,5 % (tenuto conto delle peculiarità del bene).

Perciò, applicando la formula:

$$\text{reddito annuo netto} / \text{saggio di capitalizzazione} = \text{valore di capitalizzazione}$$

si ha che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{m2} = 5.265,79 \text{ €} / 3,5\% = 150.451,20 \text{ €}$$

VALUTAZIONE FINALE:

Considerato che con l'applicazione dei due differenti metodi di stima si sono ottenuti due valori che hanno uno scarto del 8,80% circa (ossia < 10%), il valore finale di stima può essere ottenuto come media dei valori precedentemente individuati:

$$Vm = (Vm1 + Vm2)/2 = 157.705,90 \text{ €} \approx 157.500,00 \text{ €}$$

Infine, considerato che si è deciso di applicare al valore di stima ottenuto le seguenti detrazioni:

- € 2.500,00 per regolarizzare le difformità urbanistiche-edilizie (cfr. paragrafo 3.7);
- € 1.500,00 per regolarizzare le difformità catastali (cfr. paragrafo 3.7);
- € 1.500,00 per eseguire i lavori necessari a separare fisicamente l'abitazione del PT di cui al sub 5 ed il magazzino del PS1 di cui al sub 10 dal confinante garage del PS1 di cui al sub 12 di altrui proprietà (cfr. paragrafo 3.3);

si può concludere che il valore finale di vendita **Vf è pari ad € 152.000,00.**

3.10 - Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

Per gli immobili pignorati non risultano oneri condominiali da corrispondere né tantomeno spese fisse di gestione o di manutenzione.

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

Successivamente alla vendita, per tutti gli immobili pignorati dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 02/07/2004 - R.P.e R.G. della C.RR.II. di Vibo Valentia
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
gravante su immobili *Foglio 36 Particella 443*

➤ *Oneri di cancellazione, salvo eventuali compensi tecnici: € 294,00 (di cui: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo ed € 35,00 tassa ipotecaria).*

2. ISCRIZIONE del 24/07/2018 - R.P. e R.G. della C.RR.II. di Vibo Valentia
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Ipoteca: capitale 13.915,47 – totale € 21.000,00

gravante su immobili *Foglio 36 Particella 443 Subalterni 5, 6, 7, 9, 10 e 11*

➤ *Oneri di cancellazione, salvo eventuali compensi tecnici: € 294,00 (di cui: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo ed € 35,00 tassa ipotecaria).*

(N.B.: l'imposta ipotecaria si calcola come percentuale dello 0,50 % del totale iscrizione, in questo caso pari a € 21.000,00 , ma, per il "favor contribuente", quando il prezzo di aggiudicazione risulta più basso del totale iscrizione tale imposta si calcola come percentuale dello 0,5% del prezzo di aggiudicazione, con la precisione che l'Agenzia delle Entrate deve comunque percepire l'imposta ipotecaria minima pari ad € 200,00).

3. TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - R.P. e R.G. della C.RR.II. di Vibo Valentia
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

gravante su immobili Foglio 36 Particella 443 Subalterni 5 e 10

➤ Oneri di cancellazione, salvo eventuali compensi tecnici: € 294,00 (di cui: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo ed € 35,00 tassa ipotecaria).

4. TRASCRIZIONE del 05/09/2024 - R.P. e R.G. della C.RR.II. di Vibo Valentia
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

gravante su immobili Foglio 36 Particella 443 Subalterni 5 e 10

➤ Oneri di cancellazione, salvo eventuali compensi tecnici: € 294,00 (di cui: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo ed € 35,00 tassa ipotecaria).

3.12 - Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

I dati necessari per la voltura dei beni pignorati all'eventuale aggiudicatario consistono, oltre che nei dati anagrafici del debitore esecutato e dell'aggiudicatario, anche nei dati catastali attuali degli immobili pignorati. Quest'ultimi, vengono riportati di seguito.

LOTTO UNICO

Comune di VIBO VALENTIA (Codice: F537) - Provincia di VIBO VALENTIA

Catasto Fabbricati

Fg	Part	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Superf.	Piano
3	443	5	A/3	3	6 VANI	141 MQ	T
3	443	10	C/2	2	26 MQ	39 MQ	S1-T

Indirizzo

C.da Sant'Andrea, snc

Intestati:

.....- Proprietà Usufrutto 1/2

-Proprietà Usufrutto 1/2

..... - Nuda Proprietà 1/1

3.13 - Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento...

Dagli accertamenti effettuati, negli immobili pignorati non è stata riscontrata la presenza di materiali pericolosi da smaltire con particolari procedure.

3.14 - Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

Non si ritiene opportuno procedere ad una valutazione di fattibilità per la conversione delle destinazioni d'uso degli immobili pignorati che, allo stato attuale, risultano idonee.

3.15 - Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.

Per quanto potuto accertare, gli immobili pignorati non risultano destinatari di contributi regionali o comunitari.

3.16 - Dica, infine, quant'altro ritenuto utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Non si ritiene di dover aggiungere altro rispetto a quanto già evidenziato nel corpo della relazione peritale.

- CONGEDO CTU -

Fermo restando, dunque, il valore dei beni e quant'altro determinato a giudizio del sottoscritto CTU e fedelmente rappresentato nella avanti estesa relazione definitiva e considerato che, a seguito della trasmissione della bozza di relazione alle Parti (come da PEC e relative ricevute di trasmissione separatamente allegate), non sono pervenute osservazioni alla bozza, si rimane a disposizione per ulteriori accertamenti o eventuali chiarimenti, delucidazioni ed osservazioni che il Giudice o le Parti ritenessero opportuni.

La presente relazione definitiva, composta da n. 26 pagine dattiloscritte oltre la copertina e da n. 19 allegati (numerati come da elenco sottostante), viene depositata in Cancelleria nel rispetto del tempo utile assegnato.

Elenco allegati alla relazione definitiva:

- 1.1) Convocazione sopralluogo del 26.03.2025 inviata dal CTU
- 1.2) Richiesta differimento sopralluogo del 26.03.2025 inviata dal legale del debitore
- 1.3) Convocazione sopralluogo del 09.04.2025 inviata dal Custode
- 2) Verbale di sopralluogo n.1 del 09.04.2025
- 3.1.a) Doc catastale: visura sub 5
- 3.1.b) Doc catastale: visura sub 10
- 3.2) Doc catastale: estratto di mappa
- 3.3) Doc catastale: elaborato planimetrico
- 3.4) Doc catastale: elenco subalterni
- 3.5.a) Doc catastale: planimetria sub 5
- 3.5.b) Doc catastale: planimetria sub 10
- 4.1) Atto di acquisto nuda proprietà edificio da parte del debitore
- 4.2) Atto di acquisto terreno da parte del padre del debitore
- 4.3) Atto di vendita di alcune porzioni di edificio da parte del debitore e dei genitori
- 5) Inquadramento territoriale
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Planimetrie unità immobiliari pignorate
- 8.1) Istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vibo Valentia
- 8.2) Riscontro istanza di accesso agli atti da parte dell'UTC

Vibo Valentia, 02/12/2025

Il C.T.U. / Esperto di Stima

Ing. Vincenzo Maluccio