

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva R.G.E.I. 16/2023

Creditore procedente:

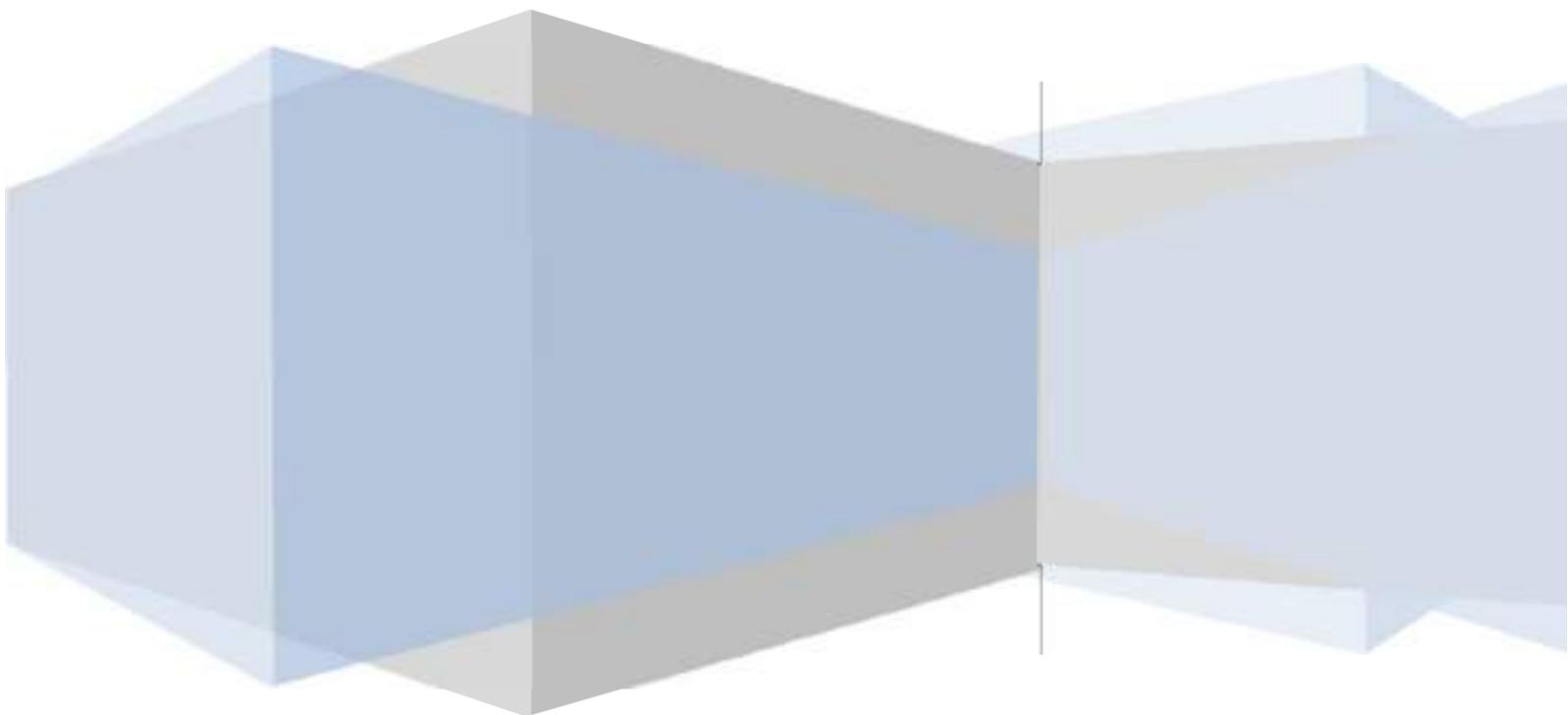
FINO 1 SECURISATION SRL

contro

Giudice: Dott.ssa GIULIA OREFICE

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

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



Sommario

Oggetto: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 16/2023 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.....	18
Quesito n.12.....	19
Quesito n.13.....	19
Calcolo del valore commerciale dei Lotti	24
Tabella di sintesi dei valori dei lotti	35
Quesito n.14.....	35
Quesito n.15.....	36
Quesito n.16.....	36
Quesito n.17.....	38
Quesito n.18.....	38
Quesito n.19.....	38
Quesito n.20.....	38
OSSERVAZIONI.....	38
Tabella degli allegati	39



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 16/2023 R.G.E.I. ,**

vertente tra: **FINO 1 SECURISATION SRL**
contro:

Giudice Istruttore: Dott.ssa **GIULIA OREFICE**

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

PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Giulia Orefice, in data 14/12/2023, disponeva la nomina del sottoscritto, Ingegnere Paolo De Fina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 16/2023 R.G.E.I.**, vertente tra FINO 1 SECURISATION SRL, creditore procedente, contro---- ; 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

precedente 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 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.
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. Daniela Bruno, previa comunicazione di nomina inviata al procuratore del creditore procedente a mezzo pec mail del 11/01/2024, ed al debitore a mezzo raccomandata A/R del 13/01/2024. Si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/01/2024 alle ore 15.30 presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Mileto, frazione Paravati. (Allegato 2)

Nella data e negli orari previsti il sottoscritto unitamente al custode giudiziario Avv. Daniela Bruno, si è trovato presso gli immobili, constatando che nessuno risultava presente per il debitore né per il creditore. Per tanto non potendo accedere agli immobili si rinviavano le operazioni a data successiva. Il custode giudiziario provvedeva a notificare l'Illustrissimo Giudice, richiedendo l'autorizzazione all'accesso forzoso.

A seguito dell'accesso forzoso avvenuto alla presenza del personale in servizio presso la competente Caserma dei Carabinieri di Mileto, il sottoscritto unitamente al custode giudiziario nominato, ha provveduto in data 07/03/2024 ad espletare il sopralluogo con contestuale rilievo plano altimetrico degli immobili. Le operazioni proseguivano in data del 13/03/2024.

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



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 01.

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

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base della dichiarazione sostitutiva notarile dei certificati storico-ipotecari ventennale redatta dal Il Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, e la documentazione reperita in atti presso l’Agenzia delle Entrate, sezione Territorio Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, risulta tutto completo.

Dall’analisi degli atti reperiti è emerso che i beni oggetto di pignoramento sono interessati dalle seguenti vincoli:

- **Vincolo di Trust** n°1086 del 09/03/2012 contro: -----nato a----- , come da atto notarile pubblico a rogito Lanza Enrico, Notaio in Prato, in data 29/02/2012 rep. 26979/13872.
- **Vincolo di Trust** n°1634 del 09/04/2013 contro: ----- nato a ----- il -----, come da atto notarile pubblico a rogito Lanza Enrico, Notaio in Prato, in data 08/04/2013 rep. 28452/14841.

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. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell’Ufficio del Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia, relativamente agli Immobili oggetto di pignoramento siti in Mileto, frazione Paravati in via Vice Presidente Colloca, snc ed in agro al Comune di Mileto, catastalmente identificati così come di seguito:

1. Unità immobiliare censita al foglio 18 p.IIa 1749 sub 1, piano T, cat. C/2 classe 1, di mq 40, rendita di Euro 39,25;
2. Unità Immobiliare censita al foglio 18 p.IIa 1749 sub 2, piano T, cat. A/3 classe 2, di vani 8,5, rendita di Euro 351,19;

3. Unità Immobiliare censita al foglio 18 p.lla 1749 sub. 3, piano T, cat. A/3 classe 1, di vani 5,5, rendita di Euro 196,00;
4. Unità immobiliare censita al foglio 18 p.lla 1749 sub. 5, piano T, cat. A/3 classe 1, di vani 5, rendita di Euro 178,18;
5. Terreno foglio 17 p.lla 53 seminativo arboreo, classe 2, di Ha. 00.35.50 R.D. Euro 16,50 R.A. Euro 5,50;.

Provenienza Ventennale:

- Relativamente agli immobili identificati con i numeri: 1, 2, e 3, sono pervenuti al Signor -----, nato a----- il-----, codice fiscale-----, con atto notarile pubblico di Cessione di diritti a titolo gratuito a rogito Dott. Lanza Enrico, Notaio in Prato, del 29/02/2012 rep. 26979/13872, trascritto presso l’Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 09/03/2012 al n°1085 di formalità; in favore di-----, sopra generalizzato, e contro----- nata a ----- il -----, codice fiscale -----, per la proprietà di 1/1; Originariamente di proprietà di ----- nata a---- il -----per essere ad essa pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio;

- Relativamente all’immobile identificato il numero 4, è pervenuto al Signor-----, nato----- il -----, codice fiscale-----, con atto notarile pubblico di Cessione di diritti a titolo gratuito a rogito Dott. Lanza Enrico, Notaio in Prato, del 08/04/2013 rep. 28452/14841, trascritto presso l’Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 09/04/2013 al n°1633 di formalità; in favore -----, sopra generalizzato, e contro ---- nata ---- il -----, codice fiscale-----, per la proprietà di 1/1;

Originariamente di proprietà di ----- nata a ----- il ----- per essere ad essa pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio;

Il Notaio, dichiara inoltre che in base ai documenti ed i registri, che gli immobili oggetto della sua Attestazione risultano essere di proprietà di -----, nato a ----- il-----per i diritti di 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 24/04/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Vincolo di Trust** n°1086 del 09/03/2012 contro: ----- nato a --- il-----, come da atto notarile pubblico a rogito Lanza Enrico, Notaio in Prato, in data 29/02/2012 rep. 26979/13872.
- **Vincolo di Trust** n°1634 del 09/04/2013 contro: ---- nato a ---- il -----, come da atto notarile pubblico a rogito Lanza Enrico, Notaio in Prato, in data 08/04/2013 rep. 28452/14841.
- **Ipoteca Giudiziale** n°261 del 17/09/2021 in favore di Fino 1 Securisation srl con sede in Milano, e contro ----- nato a----- il -----; per Euro 60.000,00 di cui Euro 48.125,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pistoia, in data 02/08/2021 rep. 1428/2021.
- **Pignoramento Immobiliare** n°1922 del 12/04/2023 in favore di Fino 1 Securisation srl con sede in Milano, e contro----- nato a ----- il 16/05/1972; pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia, in data 15/02/2023 rep.210.

Quesito n° 03.

“Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all/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.”

Le comunicazioni di nomina del sottoscritto e di fissazione del sopralluogo sono state inviate a mezzo pec mail del 11/01/2024 al procuratore del creditore procedente, ed a mezzo raccomandata A/R al debitore in data 13/01/2024.

Le copie delle ricevute di invio delle comunicazioni pec mail vengono allegare 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 debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;”

Durante l’espletamento dei sopralluoghi, lo scrivente ha avuto accesso a tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Quesito n°05

“Ad identificare illi beni/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;”

Identificazione:

I beni oggetto di causa risultano essere i seguenti:

Unità Immobiliare 1):

Descrizione:

Unità immobiliare destinata a magazzino composta da un unico vano, con struttura portante in muratura, senza intonaco e privo di pavimentazione. L’unità immobiliare ha copertura in lastre di eternit gravemente deteriorate. Sono presenti abusi edilizi sanabili.

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro

1)	18	1749	1	C/2	1	40	45	39,25
	indirizzo		Mileto, Via Vice Presidente colloca, SNC, piano T					
	Intestatari:							

Confini:

L'unità immobiliare, posta al piano terra, confina a Nord con la pubblica via denominata Via Vice Presidente Colloca, ad Est con la pubblica via denominata Via S. Vincenzo, a Sud con la particella 1968 e ad Ovest con il subalterno 2 della particella 1749.

Unità Immobiliare 2):**Descrizione:**

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra di un edificio a più elevazioni, è composta da 6 vani, ed un locale wc. L'unità immobiliare è dotata di un ampio giardino di proprietà esclusiva. Le superfici verticali sono rivestite con intonaco civile e le pavimentazioni interne sono in materiale ceramico. Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno in pessimo stato. Le superfici verticali e orizzontali del locale wc sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico, in pessimo stato di conservazione. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia di vecchia fattura. Sono presenti abusi edilizi sanabili.

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
2)	18	1749	2	A/3	2	8,5 vani	203	351,19
	indirizzo		Mileto, Via Via Vice Presidente colloca, SNC, piano T					
	Intestatari:							

Confini:

L'unità immobiliare posta al piano Terra confina a Nord con pubblica via denominata via Vice Presidente Colloca, Sud con il giardino della particella 1968 e ad Ovest con il subalterno 3 della particella 1749e ad Est con il subalterno 1 della particella 1749.

Unità Immobiliare 3):**Descrizione:**

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra di un edificio a più elevazioni, è composta da 4 vani, ed un piccolo locale wc. Le superfici verticali sono prive di intonaco civile. L'unità immobiliare è parzialmente priva di pavimentazioni. Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno ed in materiale metallico in pessimo stato di conservazione. Le superfici verticali e orizzontali del locale wc sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico, in pessimo stato di conservazione. L'impianto elettrico, per i locali dove è risultato presente, è di tipo sottotraccia di vecchia fattura. Sono presenti abusi edilizi sanabili.

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
3)	18	1749	3	A/3	1	5,5 vani	134	196,00
		indirizzo Mileto, Via Vice Presidente colloca, SNC, piano T						
		Intestatari:						

Confini:

L'unità immobiliare posta al piano Terra confina a Nord con la pubblica via denominata via Vice Presidente Colloca, Sud Est con il subalterno 2 della stessa particella 1749 e ad Ovest con la pubblica via denominata via Morabito.

Unità Immobiliare 4):**Descrizione:**

Unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano terra rialzato di un edificio a più elevazioni, è composta da cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni ed un ampio corridoio. Le superfici verticali sono rivestite con intonaco civile e le pavimentazioni interne sono in materiale ceramico. Le aperture esterne sono dotate di infissi in alluminio. Le superfici verticali e orizzontali del locale wc sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico, di recente fattura. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia di recente realizzazione. L'unità immobiliare si presenta parzialmente ristrutturata.

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
4)	18	1749	5	A/3	1	5 vani	161	178,18
		indirizzo Mileto, Via Morabito, SNC, piano T						
		Intestatari:						

Confini:

L'unità immobiliare posta al piano Terra Rialzato confina a Nord con lo spazio aereo della pubblica via denominata via Vice Presidente Colloca, Sud Est con lo spazio aereo aggettante sul subalterno 1 della stessa particella 1749 e lo spazio aereo aggettante sul giardino della particella 1968 ed a Ovest con la pubblica via denominata via Morabito.

Unità Immobiliare 5): TERRENO AGRICOLO**Descrizione:**

Terreno agricolo con giacitura pressoché pianeggiante, in agro nel Comune di Mileto, riportato al NCT al foglio 17 con la particella n. 53.

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
	17	53		Seminativo Arborato / 2	00 35 50	16,50	5,50
5)	indirizzo		Comune di Mileto, prov. Vibo Valentia				
	Intestatari:						

Confini:

Il terreno Agricolo confina a Nord con il terreno della particella 52 dello stesso foglio, Sud Est con il terreno della particella 54 e 55 dello stesso foglio ed a Ovest con il terreno della particella 50 e 49 dello stesso foglio ed Est con il terreno 28 e 29 dello stesso foglio.

Estremi Atto di pignoramento e quote pignorate:

- **Pignoramento Immobiliare** n°1922 del 12/04/2023 in favore di Fino 1 Securisation srl con sede in Milano, e contro ---- nato a---- il-----; pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia, in data 15/02/2023 rep.210, per la proprietà di 1/1 di tutti i beni immobili.

Atti di provenienza:**Provenienza Ventennale:**

- Relativamente agli immobili identificati con i numeri: 1, 2, e 3, sono pervenuti al Signor ----, nato a --- il...., codice fiscale -----, con atto notarile pubblico di Cessione di diritti a titolo gratuito a rogito Dott. Lanza Enrico, Notaio in Prato, del 29/02/2012 rep. 26979/13872, trascritto presso l’Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 09/03/2012 al n°1085 di formalità; in favore di ----, sopra generalizzato, e contro ---- nata a --- il ---, codice fiscale-----, per la proprietà di 1/1; Originariamente di proprietà di---- nata a ---- il --- per essere ad essa pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio;
- Relativamente all’immobile identificato il numero 4, è pervenuto al Signor ----, nato a --- il -- --, codice fiscale --- con atto notarile pubblico di Cessione di diritti a titolo gratuito a rogito Dott. Lanza Enrico, Notaio in Prato, del 08/04/2013 rep. 28452/14841, trascritto presso l’Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia il 09/04/2013 al n°1633 di formalità; in favore di ---, sopra generalizzato, e contro --- nata a --- il --- codice fiscale --- per la proprietà di 1/1;

Originariamente di proprietà di ----nata a ---- il --- per essere ad essa pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio;

Quesito n.06

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



Figura 1. Immagine satellitare e mappa catastale Immobili siti in Mileto

I beni immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Mileto (VV), alla frazione Paravati, in via Vice Presidente Colloca snc. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare di più ampie dimensioni, composto da un piano seminterrato, e da due piani fuori terra.

Bene Immobilita 1): Magazzino sito in Mileto

Descrizione:

Magazzino posto al piano terra. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 18 particella 1749 sub. 1, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di intonaci interni. L'accesso al locale è garantito attraverso due porte in metallo di ampie dimensioni. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico. La copertura dell'unità immobiliare è costituita da lastre in eternit fortemente degradate. Sono presenti abusi edilizi sanabili.

Bene Immobilita 2): Appartamento sito in Mileto

Descrizione:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra di un edificio a più elevazioni, è composta da 6 vani, ed un locale wc. L'unità immobiliare è dotata di un ampio giardino di proprietà esclusiva. Le superfici verticali sono rivestite con intonaco civile e le pavimentazioni interne sono in

materiale ceramico. Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno in pessimo stato. Le superfici verticali e orizzontali del locale wc sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico, in pessimo stato di conservazione. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia di vecchia fattura. Sono presenti abusi edilizi sanabili.

Bene immobile 3): Appartamento sito in Mileto

Descrizione:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra di un edificio a più elevazioni, è composta da 4 vani, ed un piccolo locale wc. Le superfici verticali sono prive di intonaco civile. L'unità immobiliare è parzialmente priva di pavimentazioni. Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno ed in materiale metallico in pessimo stato di conservazione. Le superfici verticali e orizzontali del locale wc sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico, in pessimo stato di conservazione. L'impianto elettrico, per i locali dove è risultato presente, è di tipo sottotraccia di vecchia fattura. Sono presenti abusi edilizi sanabili.

Bene immobile 4): Appartamento sito in Mileto

Descrizione:

Unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano terra rialzato di un edificio a più elevazioni, è composta da cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni ed un ampio corridoio. Le superfici verticali sono rivestite con intonaco civile e le pavimentazioni interne sono in materiale ceramico. Le aperture esterne sono dotate di infissi in alluminio. Le superfici verticali e orizzontali del locale wc sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico, di recente fattura. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia di recente realizzazione. L'unità immobiliare si presenta parzialmente ristrutturata.

Bene immobile 5): Terreno siti in Mileto

Descrizione:

Terreno agricolo con giacitura pressoché pianeggiante, in agro nel Comune di Mileto, riportato al NCT al foglio 17 con la particella n. 53.

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 tutte le 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, ad eccezione delle seguenti:

- **Vincolo di Trust** n°1086 del 09/03/2012 contro: --- nato a --- il ---, come da atto notarile pubblico a rogito Lanza Enrico, Notaio in Prato, in data 29/02/2012 rep. 26979/13872.
- **Vincolo di Trust** n°1634 del 09/04/2013 contro: --- nato a --- il ----, come da atto notarile pubblico a rogito Lanza Enrico, Notaio in Prato, in data 08/04/2013 rep. 28452/14841.

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.

La copia dell'atto di trasferimento dei beni immobili al trustee del 09/04/2013 viene allegato alla presente relazione. (Allegato 12)

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:

- **Vincolo di Trust** n°1086 del 09/03/2012 contro: ----nato a --- il ----, come da atto notarile pubblico a rogito Lanza Enrico, Notaio in Prato, in data 29/02/2012 rep. 26979/13872.

- **Vincolo di Trust** n°1634 del 09/04/2013 contro: ---- nato a---- il ---, come da atto notarile pubblico a rogito Lanza Enrico, Notaio in Prato, in data 08/04/2013 rep. 28452/14841.
- **Ipoteca Giudiziale** n°261 del 17/09/2021 in favore di Fino 1 Securisation srl con sede in Milano, e contro --- nato a --- il ----; per Euro 60.000,00 di cui Euro 48.125,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pistoia, in data 02/08/2021 rep. 1428/2021.
- **Pignoramento Immobiliare** n°1922 del 12/04/2023 in favore di Fino 1 Securisation srl con sede in Milano, e contro ---- nato a --- il ----; pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia, in data 15/02/2023 rep.210.

I costi per le cancellazioni risultano essere i seguenti:

- ❖ **Ipoteca volontaria:** Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è fissato in Euro 35,00.
- ❖ **Ipoteca legale:** Il costo per la cancellazione dell'ipoteca legale è fissato in un minimo di Euro 294,00 circa, oltre compenso professionale.
- ❖ **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.

Per ciò che attiene i vincoli di Trust, dalle indagini espletate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vibo Valentia, gli stessi non risultano allo stato cancellabili.

Quesito n.10

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dell/i beni/i, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l’esistenza di opere abusive, si pronunci sull’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l’immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed all’articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall’art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.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 Mileto, la copia delle progettazioni originarie, nonché copia di tutti i titoli edilizi ad effettuare lavori presentati dagli intestatari degli immobili oggetto di pignoramento. (Allegato 04)

Edificazione:

Per quanto riguarda il complesso immobiliare sito nel Comune di Mileto, dalle indagini espletate presso l’Ufficio Tecnico del Comune, è emerso che lo stesso è stato edificato senza alcun titolo

edilizio anteriormente all'anno 1973, ed è stato complessivamente oggetto di 06 Permessi di Costruire in Sanatoria. Dalle indagini espletate dallo scrivente è emerso che, per le varie unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stata presentata domanda di Condono Edilizio in data 31/03/1995 a nome di diversi soggetti, cui sono seguiti i seguenti titoli edilizi in sanatoria rilasciati dal Comune di Mileto:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n°64/11** del 15/12/2011, intestato , nato a--- il ---, relativo al subalterno 1 e 2 della particella 968 del foglio 18 (oggi identificata con il foglio 18 particella 1749 sub.1 e sub. 2);
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n°65/11** del 15/12/2011, intestato --, nata--- il ---, relativo al subalterno 3 della particella 968 del foglio 18 (oggi identificata con il foglio 18 particella 1749 sub.3);
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n°67/11** del 15/12/2011, intestato ---, nato a--- il --, relativo al subalterno 5 della particella 968 del foglio 18 (oggi identificata con il foglio 18 particella 1749 sub.5);

SCIA n°111 prot. 6323 del 08/07/2016, avente ad oggetto la manutenzione straordinaria del tetto di copertura e della facciata esterna del complesso immobiliare identificato con la particella 1749 del foglio 18, intestata alla Ditta:

- ---, nato a---- il ---, codice fiscale ----;
- ---- nata a ---- il ---, codice fiscale ----;
- ----, nata a il....., codice fiscale;
- ---, nato..... il----, codice fiscale ----;
- ----, nato---- il ---, codice fiscale ---;

Difformità riscontrate

Per quanto riguarda le unità immobiliari catastalmente identificate con il subalterno 1, 2, e 3 dal confronto tra gli elaborati progettuali reperiti, gli elaborati catastali in atti presso gli Uffici dell'Agenda delle Entrate servizio Territorio e quanto rilevato dallo scrivente durante lo svolgimento del sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:

ID	F.	Part.	Sub.	Difformità riscontrate
1	18	1749	1	U.I. fusa con l'attiguo subalterno 2 e con il Subalterno 3; Planimetria catastale non conforme;
2	18	1749	2	U.I. fusa con l'attiguo subalterno 1 e con il Subalterno 2; Planimetria catastale non conforme;
3	18	1749	3	U.I. fusa con l'attiguo subalterno 2 e con il Subalterno 1; Planimetria catastale non conforme;

- **Unità immobiliare 1)** : L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 18 particella 1749 subalterno 1, posta al piano seminterrato, è stata realizzata originariamente senza alcun titolo edilizio valido, per poi essere oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria n°64/11, rilasciato dal Comune di Mileto in data 15/12/2011. La stessa è di fatto fusa con le altre unità immobiliari attigue, identificate con i subalterni 2 e 3 della stessa particella 1749. Non risulta per tanto corretta la planimetria catastale.

- **Unità immobiliare 2)** : L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 18 particella 1749 subalterno 2, posta al piano terra, è stata realizzata originariamente senza alcun titolo edilizio valido, per poi essere oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria n°64/11, rilasciato dal Comune di Mileto in data 15/12/2011. La stessa è di fatto fusa con le altre unità immobiliari attigue, identificate con i subalterni 1 e 3 della stessa particella 1749. Non risulta per tanto corretta la planimetria catastale.
- **Unità immobiliare 3)** : L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 18 particella 1749 subalterno 3, posta al piano terra, è stata realizzata originariamente senza alcun titolo edilizio valido, per poi essere oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria n°65/11, rilasciato dal Comune di Mileto in data 15/12/2011. La stessa è di fatto fusa con le altre unità immobiliari attigue, identificate con i subalterni 2 e 3 della stessa particella 1749. Non risulta per tanto corretta la planimetria catastale.

Costi per il ripristino della Conformità Urbanistica:

Per tanto al fine del ripristino della conformità urbanistica delle tre unità immobiliari sopra descritte, sarà necessario presentare un'unica pratica di CILA in Sanatoria da parte dell'aggiudicatario dei beni, con il contestuale pagamento dei diritti di segreteria pari ad Euro 100,00, ed il pagamento della sanzione amministrativa stabilita in Euro 1.000,00, oltre compensi tecnici professionali stimati in circa Euro 2.000,00, per un totale complessivo di circa Euro 3.100,00.

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

Costi per il ripristino della Conformità Catastale:

Al fine del ripristino della conformità catastale sarà necessario presentare una pratica di aggiornamento delle planimetrie catastali con contestuale fusione delle stesse, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, sezione territorio, della Provincia di Vibo Valentia. Il costo stimato per l'aggiornamento delle planimetrie catastali risulta pari ad Euro 2.500,00 comprensivo delle spese tecniche e dei diritti.

Agibilità

Relativamente agli immobili oggetto della presente relazione ed oggetto di pignoramento, non è stato reperito in atti il Certificato di Agibilità o la Segnalazione di Agibilità.

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 documentazioni reperita in atti presso i pubblici uffici, in considerazione degli abusi edilizi rilevati, il sottoscritto provvederà all'aggiornamento delle planimetrie catastali per le unità immobiliari oggetto di abusi a seguito di espressa autorizzazione dell'Illustrissimo Giudice.

L'unità immobiliare n°4, catastalmente identificata al foglio 18 particella 1749 subalterno 5, risulta correttamente rappresentate nelle planimetrie catastali e per tanto non si renderà necessario procedere all'aggiornamento.

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

Quesito n.12

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

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

Sulla base delle indagini svolte, non sono stati reperiti per nessuna delle Unità Immobiliari oggetto della presente alcuna Certificazione Energetica (A.C.E.), né Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Per tanto il sottoscritto ha provvederà a redigerle allegandole all'elaborato peritale definitivo.

Per le unità immobiliari oggetto del pignoramento, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mileto, non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Durante l'espletamento del sopralluogo tecnico, si è potuto verificare che le unità immobiliari sono dotate di impianti elettrici di tipo sottotraccia.

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, n°2 e n°3– Magazzino ed appartamenti siti in Mileto



Bene Immobiliare 1): Magazzino sito in Mileto

Unità immobiliare destinata a magazzino composta da un unico vano, con struttura portante in muratura, senza intonaco e privo di pavimentazione. L'unità immobiliare ha copertura in lastre di eternit gravemente deteriorate. Sono presenti abusi edilizi sanabili.

Bene Immobiliare 2): Appartamento sito in Mileto

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra di un edificio a più elevazioni, è composta da 6 vani, ed un locale wc. L'unità immobiliare è dotata di un ampio giardino di proprietà esclusiva. Le superfici verticali sono rivestite con intonaco civile e le pavimentazioni interne sono in materiale ceramico. Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno in pessimo stato. Le superfici verticali e orizzontali del locale wc sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico, in pessimo stato di conservazione. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia di vecchia fattura. Sono presenti abusi edilizi sanabili.

Bene immobiliare 3): Appartamento sito in Mileto

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra di un edificio a più elevazioni, è composta da 4 vani, ed un piccolo locale wc. Le superfici verticali sono prive di intonaco civile. L'unità immobiliare è parzialmente priva di pavimentazioni. Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno ed in materiale metallico in pessimo stato di conservazione. Le superfici verticali e orizzontali del locale wc sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico, in pessimo stato di conservazione. L'impianto elettrico, per i locali dove è risultato presente, è di tipo sottotraccia di vecchia fattura. Sono presenti abusi edilizi sanabili.

Lotto 2: Composto dal Bene Immobiliare n°4 e n°5 – Appartamento e terreno siti in Mileto*Bene immobiliare 4): Appartamento sito in Mileto*

Unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano terra rialzato di un edificio a più elevazioni, è composta da cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni ed un ampio corridoio. Le superfici verticali sono rivestite con intonaco civile e le pavimentazioni interne sono in materiale ceramico. Le aperture esterne sono dotate di infissi in alluminio. Le superfici verticali e orizzontali del locale wc sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico, di recente fattura. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia di recente realizzazione. L'unità immobiliare si presenta parzialmente ristrutturata.

Bene immobiliare 5): Terreno sito in Mileto

Terreno agricolo con giacitura pressoché pianeggiante, in agro nel Comune di Mileto, riportato al NCT al foglio 17 con la particella n. 53.

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:

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

R= reddito normale medio annuo;

RL= reddito annuo lordo;

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

Tr= tributi vari;

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

Sf e Ines= sfitto ed inesigibilità;

I2=interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate;

I valori utilizzati sono stati mediati sulla base dei valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) e dall'analisi di mercato svolte nel territorio di 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 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" e "Box" rappresentino al meglio le unità immobiliare in esame e, ai fini della stima, si andrà ad elaborare opportunamente il valore massimo.





Figura 2. Estratto Tabelle OMI Comune di Mileto .

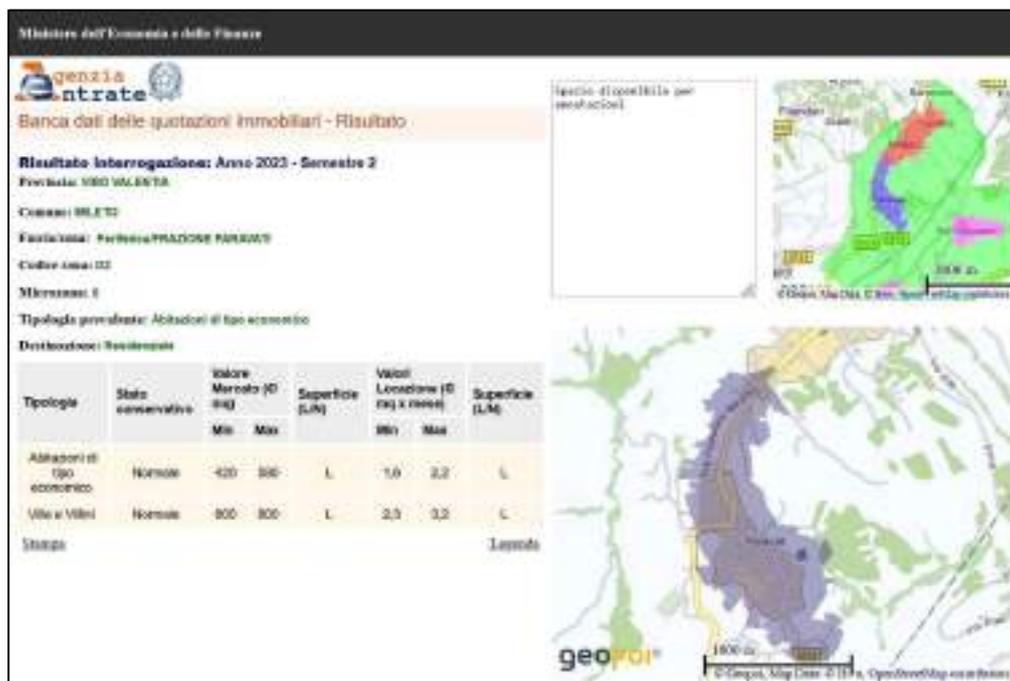


Figura 3. Estratto Tabelle OMI Comune di Mileto .

○ **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)

Procedure di Calcolo del valore commerciale dei Terreni:

Al fine di procedere alla stima dei terreni siti in agro nel Comune di Limbadi, il sottoscritto ha fatto riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Vibo Valentia, pubblicati dall’Agenzia delle Entrate in data 20/02/2017 per l’annualità 2016 (ultimo anno pubblicato dall’Agenzia delle Entrate). Lo scrivente ha provveduto ad effettuare la stima in base all’estensione dei terreni moltiplicata per i valori agricoli medi. Si riporta di seguito un estratto dei dati rilevati.

Ufficio del territorio di VIBO VALENTIA		Data: 20/02/2017 Ora: 10:29:19	
Valori Agricoli Medi della provincia			
Annualità 2016			
Dati Provvisoriamento Commissione Provinciale		Pubblicazione nel BUR	
n. del		n. del	
REGIONE AGRARIA N° 1 MONTAGNE DI SERRA SAN BRUNO Comuni: AERNA, BROGNATURO, FABRIZIA, MONGLIANA, NARDODIPACE, SERRA SAN BRUNO, SIBIANO, SPACOLA		REGIONE AGRARIA N° 2 COLLINE OCCIDENTALI DEL MESSINA Comuni di: FILANDARI, FLOGGARO, FRANCOCA, IONAZI, LIMBADI, MAERATO, MILETO, ROMBULO, SAN CALCIERO, SAN OSTANTINO CALABRO, SAN GREGORIO D'IPPONA, SANT'ONOFRIO, STEFANACONI, ZUNORI	
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sep. = %	Coltura più redditizia
SEMINATIVO	5458,57		7181,42
SEMINATIVO ARBORATO	8332,83		12485,14
SEMINATIVO ARBORATO ERIVUO	8880,52		13049,81
SEMINATIVO BERGUGO	8880,52		13135,71
ULIVETO	54350,61	50	32185,11
VIGNETO	54554,12		39184,11

Figura 4. Tabella dei valori agricoli medi

Calcolo del valore commerciale dei Lotti:

Lotto 1: Composto dal Bene Immobiliare n°1, n°2 e n°3– Magazzino ed appartamenti siti in Mileto

Calcolo del valore della U.I. n°1 – Magazzino

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



PP	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
magazzino	44,86	100%	44,86	€ 1,40	12	€ 753,65
RL						€ 753,65

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 753,65	10	€ 75,36
servizi	€ 753,65	2	€ 15,07
Tr	€ 753,65	8	€ 60,29
Amm/ne	€ 753,65	1	€ 7,54
Sf+Ines	€ 753,65	2	€ 15,07
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 86,67
	€ 173,34	50,00%	
		TOTALE DETRAZIONE	€ 260,01

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

reddito lordo RL	detrazione	reddito netto R
€ 753,65	€ 260,01	€ 493,64

▪ **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
€ 493,64	2,5%	€ 19.745,58
	Vm (Valore per capitalizzazione)	€ 19.745,58

Ottenendo un valore pari a € 19.745,58

• critério 2)

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
magazzino	44,86	100%	44,86

Totale superficie commerciale	44,86
--------------------------------------	--------------

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

COEFFICIENTI	
COEFF.	DESCRIZIONE
0,9	Finestratura con vetri ordinari
0,6	privo di pavimentazione
0,95	Privo di impianto di acqua calda
0,75	Età da 41 a 55 anni
0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti
0,93	Privo di persiane, scuri o tapparelle
0,309	COEFFICIENTE GLOBALE

- *Coefficiente globale unico di differenziazione.*

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: 0,309

- *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
0,309	310,00 €	95,84 €

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
95,84	44,86	4.299,29 €

Ottenendo un valore pari 4.299,29

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	€ 19.745,58	€ 4.299,29	€ 12.022,43
		valore immobile	€ 12.022,43

Ne consegue che il valore si attesta ad € 12.022,43.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 12.000,00.

Calcolo del valore della U.I. n°2 – Appartamento

- criterio 1)

- Calcolo del reddito lordo RL

PP	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamento	181,81	100%	181,81	€ 2,20	12	€ 4.799,78
Corte	425,32	5%	21,27	€ 2,20	12	€ 561,42
RL						€ 5.361,21

- 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	€ 5.361,21	10	€ 536,12
servizi	€ 5.361,21	2	€ 107,22
Tr	€ 5.361,21	8	€ 428,90
Amm/ne	€ 5.361,21	1	€ 53,61
Sf+Ines	€ 5.361,21	2	€ 107,22
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 616,54
	€ 1.233,08	50,00%	
		TOTALE DETRAZIONE	€ 1.849,62

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 5.361,21	€ 1.849,62	€ 3.511,59



▪ **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
€ 3.511,59	2,5%	€ 140.463,61
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 140.463,61

Ottenendo un valore pari a € 140.463,61

• **criterio 2)**

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamento	181,81	100%	181,81
Corte	425,32	5%	21,27
Totale superficie commerciale			203,08

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

COEFFICIENTI	
COEFF.	DESCRIZIONE
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
0,9	Non esiste parcheggio comune
0,9	Finestratura con vetri ordinari
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
0,95	Privo di impianto di acqua calda
0,75	Età da 41 a 55 anni
0,96	Privo di riscaldamento
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti
0,98	Senza citofono
0,93	Privo di persiane, scuri o tapparelle
1	senza ascensore PT
0,447	COEFFICIENTE GLOBALE

○ **Coefficiente globale unico di differenziazione.**

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: 0,447



○ **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
0,447	590,00 €	263,55 €

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
263,55	203,08	53.521,38 €

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	€ 140.463,61	€ 53.521,38	€ 96.992,50
	valore immobile		€ 96.992,50

Ne consegue che il valore si attesta ad € 96.992,50.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 97.000,00.

Calcolo del valore della U.I. n°3 – Appartamento [sub. 3]

• **criterio 1)**

▪ **Calcolo del reddito lordo RL**

PP	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamento	133,46	100%	133,46	€ 2,20	12	€ 3.523,34
RL						€ 3.523,34

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 3.523,34	10	€ 352,33
servizi	€ 3.523,34	2	€ 70,47
Tr	€ 3.523,34	8	€ 281,87
Amm/ne	€ 3.523,34	1	€ 35,23
Sf+Ines	€ 3.523,34	2	€ 70,47
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 405,18
	€ 810,37	50,00%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 1.215,55

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

reddito lordo RL	detrazione	reddito netto R
€ 3.523,34	€ 1.215,55	€ 2.307,79

▪ **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
€ 2.307,79	2,5%	€ 92.311,61
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 92.311,61

Ottenendo un valore pari a € 92.311,61

• **critério 2)**

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamento	133,46	100%	133,46
	Totale superficie commerciale		133,46

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

COEFFICIENTI	
COEFF.	DESCRIZIONE
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
0,9	Non esiste parcheggio comune
0,9	Finestratura con vetri ordinari
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
0,95	Privo di impianto di acqua calda
0,75	Età da 41 a 55 anni
0,96	Privo di riscaldamento
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti
0,98	Senza citofono
0,93	Privo di persiane, scuri o tapparelle
1	senza ascensore PT
0,447	COEFFICIENTE GLOBALE

○ *Coefficiente globale unico di differenziazione.*

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: 0,447

○ *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
0,447	590,00 €	263,55 €

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
263,55	133,46	35.173,85 €

Calcolo del valore di mercato

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

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



	criterio 1	criterio 2	media
PP	€ 92.311,61	€ 44.377,04	€ 68.344,33
	valore immobile		€ 68.344,33

Ne consegue che il valore si attesta ad € **68.344,33**.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 68.000,00.

Calcolo del valore complessivo del Lotto 1 [U.I. n°1, n°2 e n°3]

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto il valore del Lotto 1, dato dalla somma dei valori delle tre unità immobiliari e sottratti i costi delle sanatorie necessarie, ammonta ad Euro:

$$\text{Valore Lotto 1} = (\text{U.I. n°1}) + (\text{U.I. n°2}) + (\text{U.I. n°4}) - (\text{Costi Ripr. Conformità}) - (\text{Smaltimento Eternit}) =$$

$$= € 12.000,00 + € 97.000,00 + € 68.000,00 - € 3.100,00 - 5.000,00 = € \mathbf{168.900,00}$$

Lotto 2: Composto dal Bene Immobile n°4, e n°5 – Appartamento e terreno agricolo siti in Mileto

Calcolo del valore della U.I. n°4 – Appartamento [sub. 5]

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

PP	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq* mese	mesi	tot
Appartamento	152,55	100%	152,55	€ 2,20	12	€ 4.027,32
Balconi	22,82	25%	5,71	€ 2,20	12	€ 150,61
RL						€ 4.177,93

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 4.177,93	10	€ 417,79
servizi	€ 4.177,93	2	€ 83,56
Tr	€ 4.177,93	8	€ 334,23
Amm/ne	€ 4.177,93	1	€ 41,78
Sf+Ines	€ 4.177,93	2	€ 83,56
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 480,46
	€ 960,92	50,00%	

TOTALE DETRAZIONE	€ 1.441,39
-------------------	------------

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 4.177,93	€ 1.441,39	€ 2.736,55

▪ **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
€ 2.736,55	2,5%	€ 109.461,82
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 109.461,82

Ottenendo un valore pari a € 109.461,82

• criterio 2)

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamento	152,55	100%	152,55
Balconi	22,82	25%	5,71
Totale superficie commerciale			158,26

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

COEFFICIENTI	
COEFF.	DESCRIZIONE
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
1	Posti auto pari al numero di unità immobiliari
0,9	Finestratura con vetri ordinari
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
0,95	Privo di impianto di acqua calda
0,75	Età da 41 a 55 anni
0,96	Privo di riscaldamento
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,98	Senza citofono
0,99	Tapparelle in plastica o metallo
1	senza ascensore PT
0,539	COEFFICIENTE GLOBALE

○ *Coefficiente globale unico di differenziazione.*

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: 0,539

○ *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
0,539	590,00 €	318,22 €

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
318,22	158,26	50.360,58 €

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	€ 109.461,82	€ 50.360,58	€ 79.911,20
		valore immobile	€ 79.911,20

Ne consegue che il valore si attesta ad € 79.911,20.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 80.000,00.

Al fine del calcolo del valore dei terreni agricoli, si è proceduto a moltiplicare l'estensione dei beni per il valore ricavato dai valori agricoli medi.

Sulla base dei calcoli effettuati, vengono di seguito riportati i valori ottenuti:

bene immobile		superficie			qualità	MQ	valore stimato
foglio	part	ha	are	ca			
17	53	00	35	50	SEMINATIVO ARBORATO II	3550	€ 4.436,13

Effettuando un lieve arrotondamento il valore del terreno può essere assunto pari a € 4.500,00.

Calcolo del valore complessivo del Lotto 2 [U.I. n°4 e n°5 – Appartamento e terreno]

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto il valore del Lotto 3, dato dalla somma dei valori delle due unità immobiliari, ammonta ad Euro:

$$\text{Valore Lotto 2} = (\text{Val. U.I. n°4}) + (\text{Val. U.I. n°5}) = € 80.000,00 + € 4.500,00 = \mathbf{€ 84.500,00}$$

Tabella di sintesi dei valori dei lotti:

ID	Id. Bene	Riferimenti Catastali	Quota di Proprietà	Sintesi Beni	Valore di stima Lotto
Lotto 1	1, 2, 4	F.18 P. 1749 sub.1, 2, e 3	1/1	Appartamenti e magazzino in Mileto	168.900,00 €
Lotto 2	4, e 5	F.18 P. 1749 sub. 5 e F. 17 P. 53;	1/1	Appartamento e terreno in Mileto	84.500,00 €
Totale Valore stimato del Compendio					253.400,00 €

Quesito n.14

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

Relativamente al complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non risulta costituito alcun condominio, per tanto non risulta computabile nessuna spesa.

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 pignorare ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;”

- **Vincolo di Trust** n°1086 del 09/03/2012 contro: ---- nato a .----- il ----, come da atto notarile pubblico a rogito Lanza Enrico, Notaio in Prato, in data 29/02/2012 rep. 26979/13872.
- **Vincolo di Trust** n°1634 del 09/04/2013 contro: --- nato a---- il ----, come da atto notarile pubblico a rogito Lanza Enrico, Notaio in Prato, in data 08/04/2013 rep. 28452/14841.
- **Ipoteca Giudiziale** n°261 del 17/09/2021 in favore di Fino 1 Securisation srl con sede in Milano, e contro ----- nato a---- il....; per Euro 60.000,00 di cui Euro 48.125,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pistoia, in data 02/08/2021 rep. 1428/2021.
- **Pignoramento Immobiliare** n°1922 del 12/04/2023 in favore di Fino 1 Securisation srl con sede in Milano, e contro--- nato a... il; pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Vibo Valentia, in data 15/02/2023 rep.210.

Quesito n.16

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

Lotto 1: Composto dall’U.I. n°1, n°2, e n°3 – Magazzino ed Appartamenti siti in Mileto

Unità Immobiliare 1): Magazzino

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro	
1)	18	1749	1	C/2	1	40	45	39,25	
		indirizzo		Mileto, Via Vice Presidente colloca, SNC, piano T					
		Intestatari:							

Unità Immobiliare 2): Appartamento

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro	
2)	18	1749	2	A/3	2	8,5 vani	203	351,19	
		indirizzo		Mileto, Via Via Vice Presidente colloca, SNC, piano T					
		Intestatari:							

Unità immobiliare 3): Appartamento

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
3)	18	1749	3	A/3	1	5,5 vani	134	196,00
	indirizzo		Mileto, Via Vice Presidente colloca, SNC, piano T					
	Intestatari:							

Lotto 2: Composto dall'U.I. n° 4, e n°5: Appartamento e Terreno siti in Mileto

Unità immobiliare 4): Appartamento

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
4)	18	1749	5	A/3	1	5 vani	161	178,18
	indirizzo		Mileto, Via Morabito, SNC, piano T					
	Intestatari:							

Unità immobiliare 5): Terreno sito in Mileto

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario	
	17	53		Seminativo Arborato / 2	00 35 50	16,50	5,50	
5)	indirizzo		Comune di Mileto, prov. Vibo Valentia					
	Intestatari:							

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.);”

Sull'unità immobiliare n°1, Magazzino identificato catastalmente con il subalterno 1 della particella 1749 del foglio 18, oggetto di pignoramento, si è accertato che la copertura è composta da lastre in cemento amianto (Eternit) in pessimo stato. Si è provveduto a stimare il costo per la rimozione e la sostituzione della copertura in complessivi Euro 5.000,00. Tali cifre sono state detratte dal valore di stima del Lotto di vendita.

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 al creditore procedente ed al custode giudiziario in data 03/04/2024 a mezzo pec mail ed al debitore a raccomandata A/R in data 03/04/2024. (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.

Sant'Onofrio, lì 12/04/2024

Il consulente tecnico d'ufficio

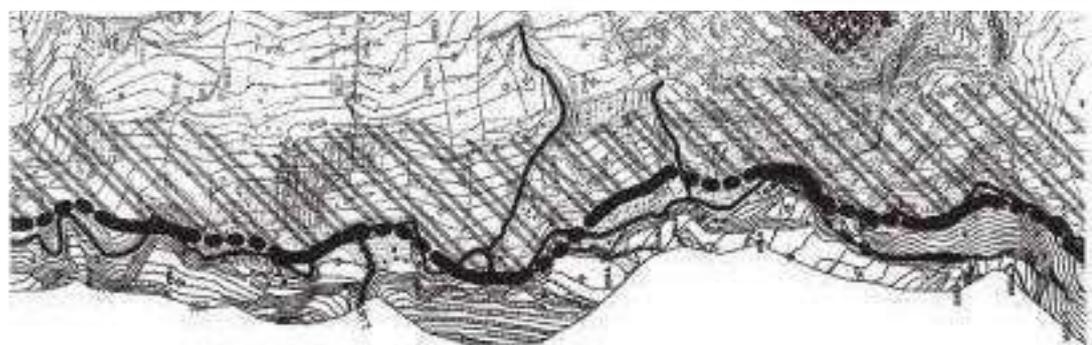
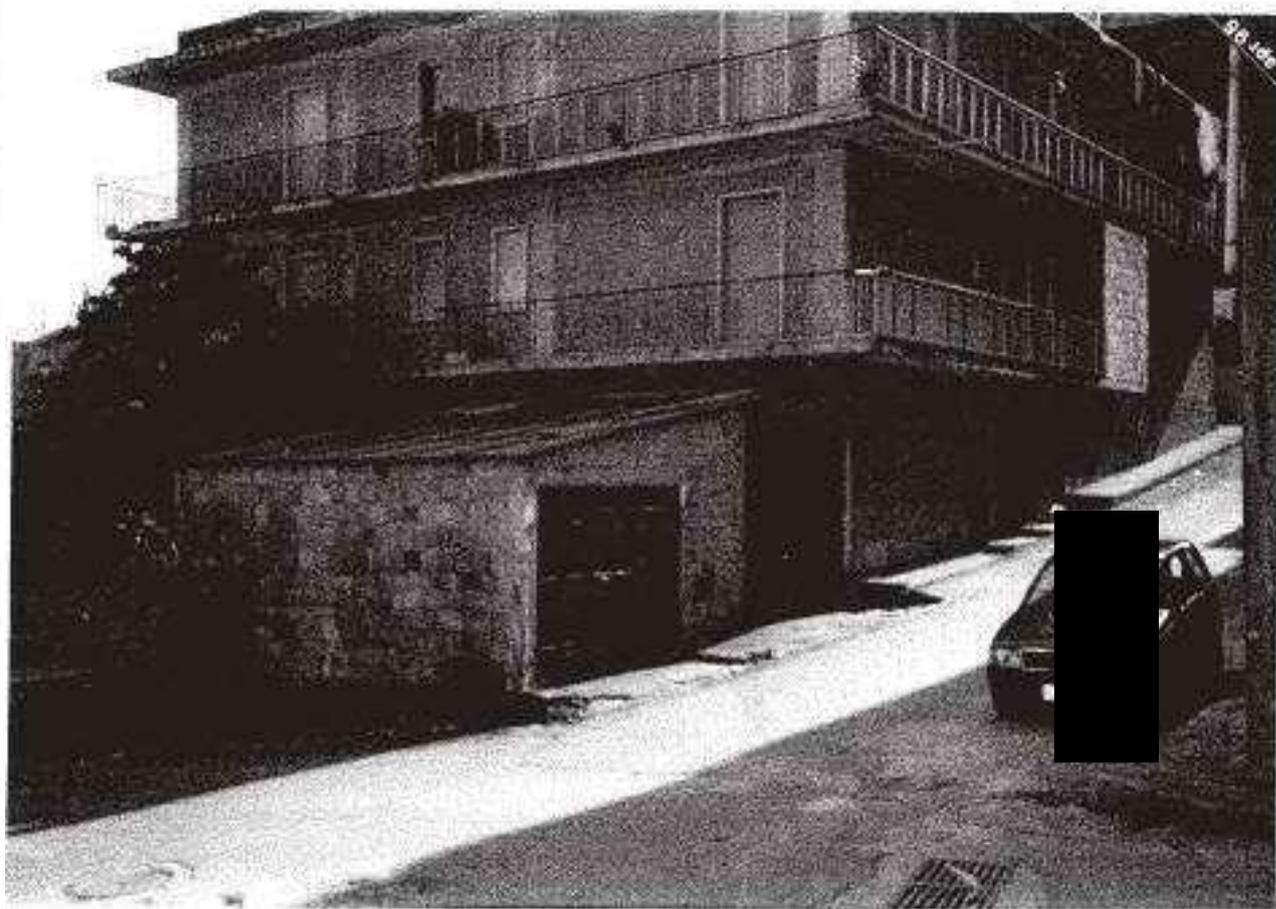
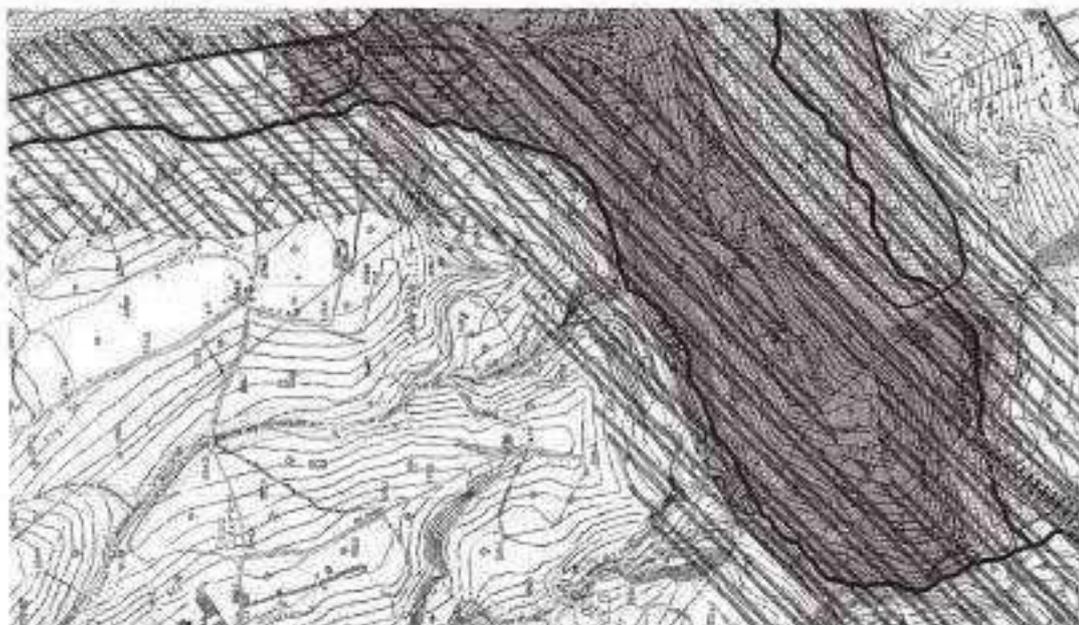
Paolo De Fina

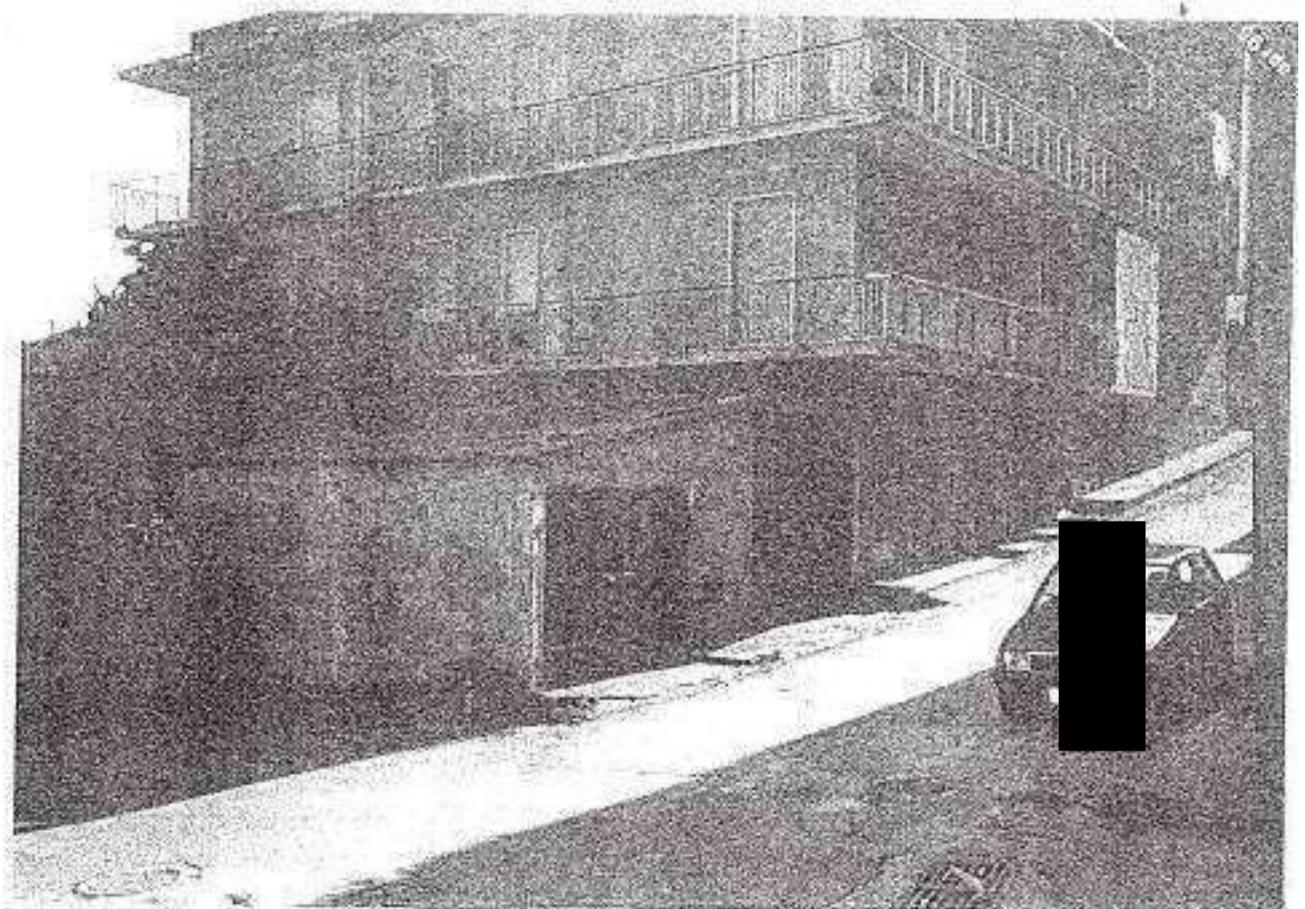
- DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE -

Tabella degli allegati

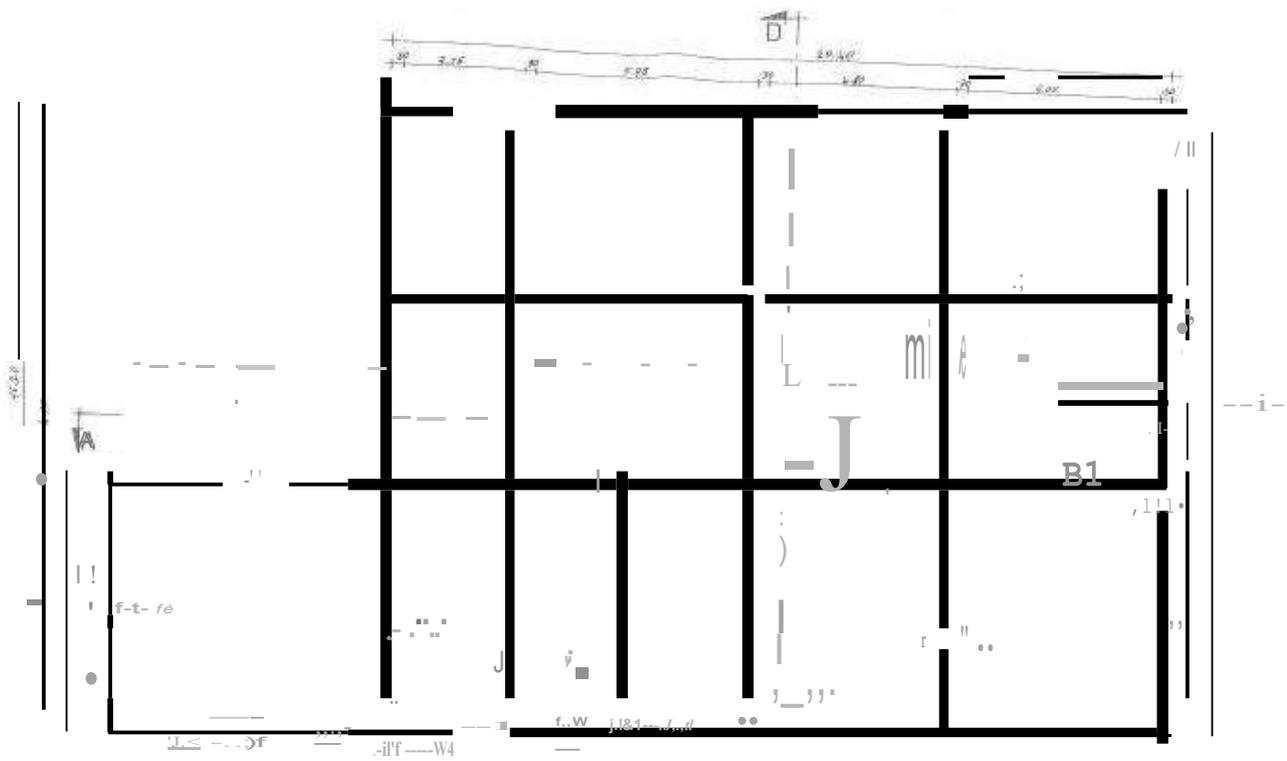
- Allegato 01: Nomina CTU;
- Allegato 02: Comunicazioni di nomina trasmesse alle parti;
- Allegato 03: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 04: Richiesta Atti e consegna da parte del Comune di Mileto;
- Allegato 05: Estratto della documentazione reperita in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mileto.
- 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: Ricevute di invio Bozza alle parti ed al Custode giudiziario;
- Allegato 12: Copia atto di Trust del 08/04/2013 reperito;

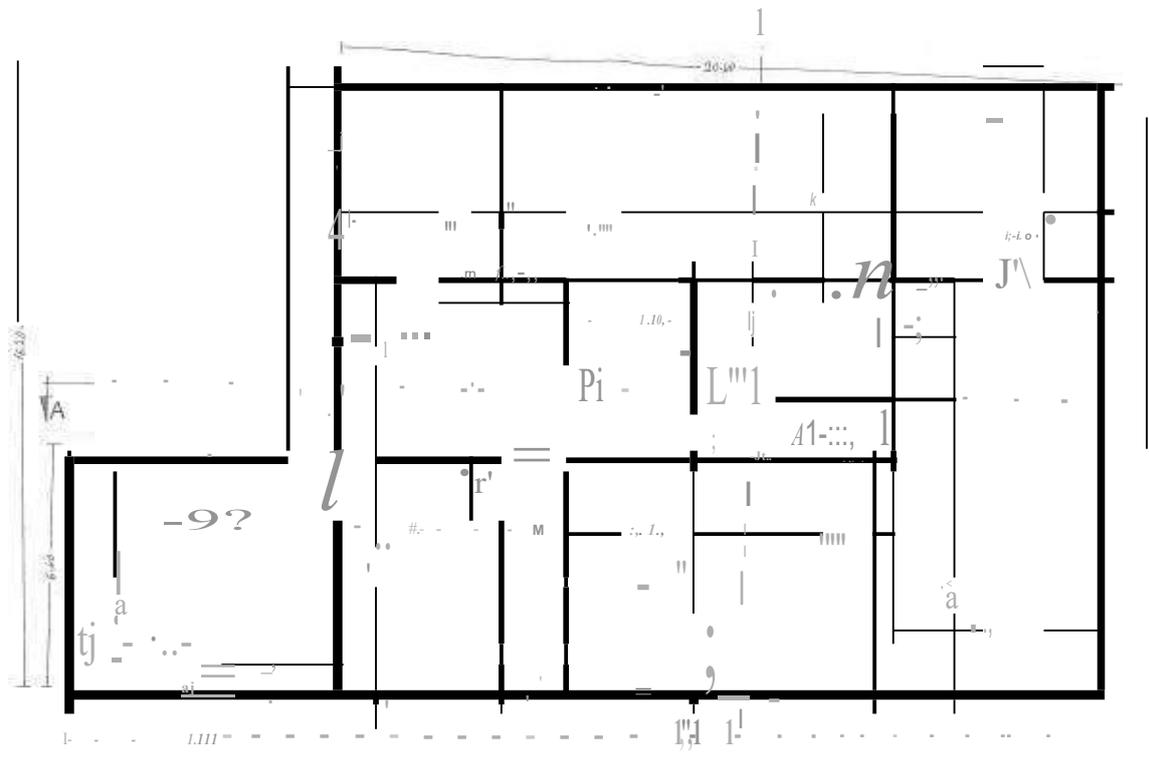






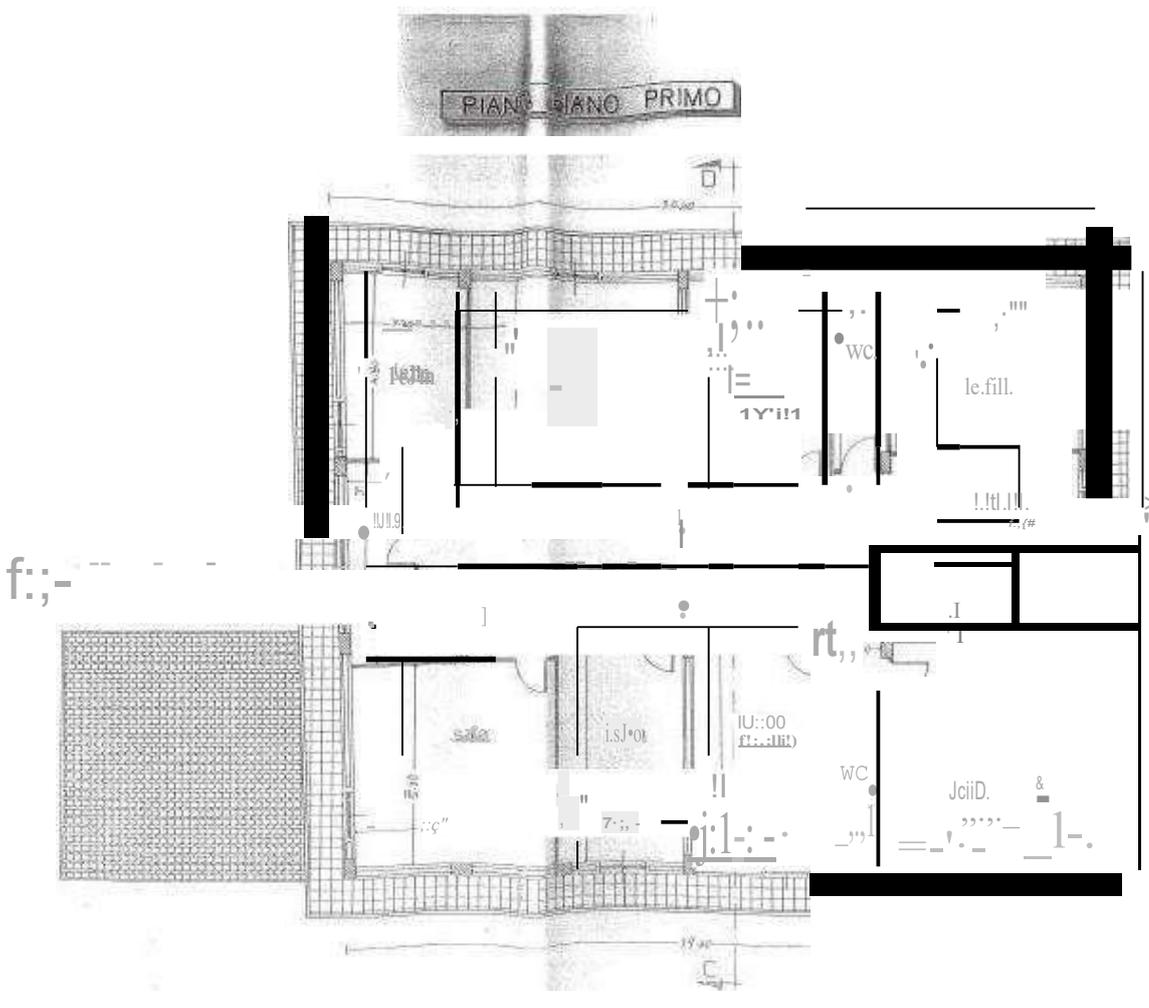
PIANTA FONDAZIONE





I

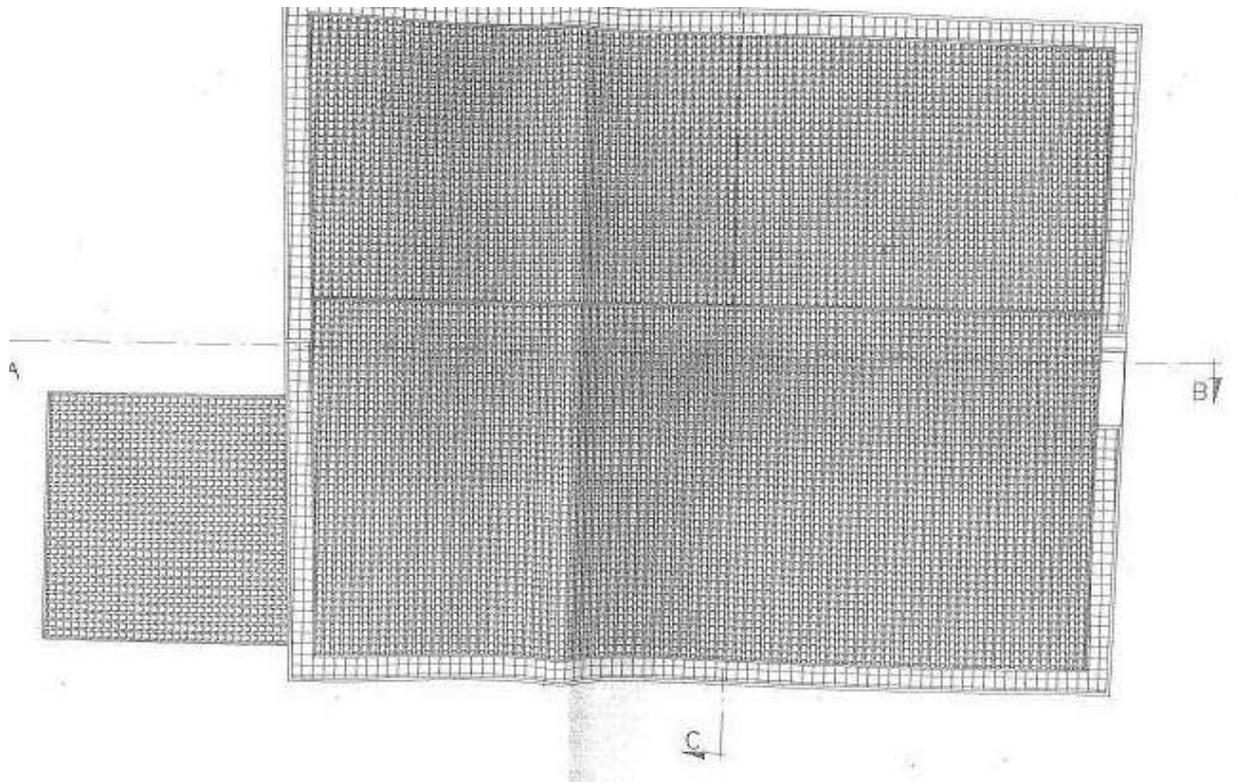
PIANO PRIMO



via presidente collega

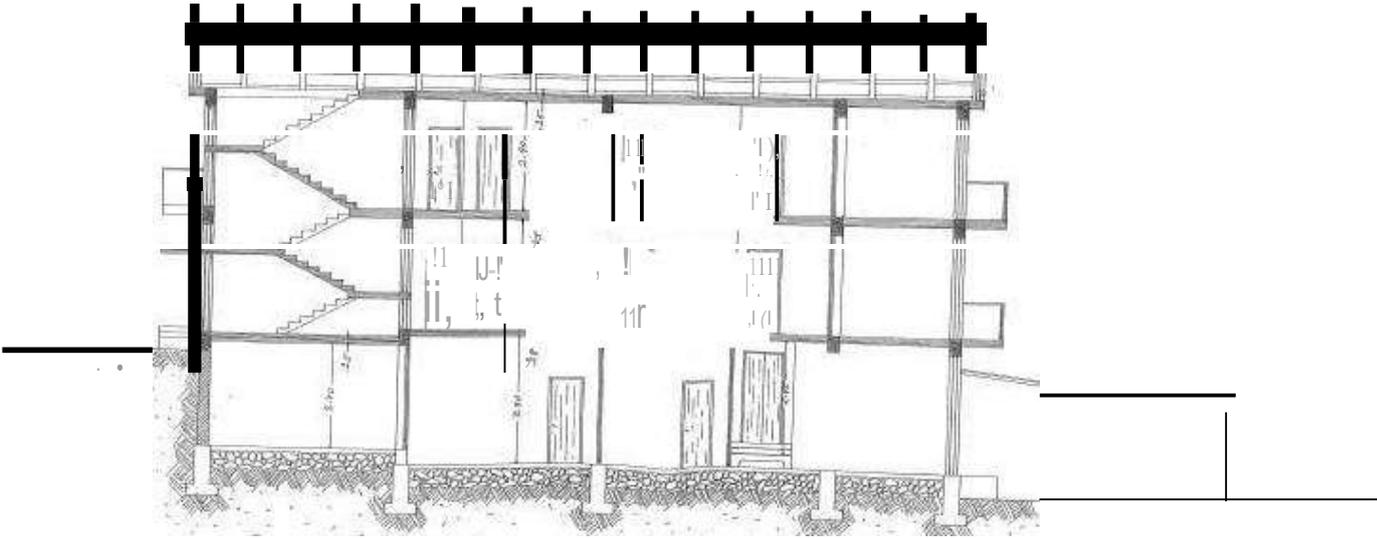
—

o'l

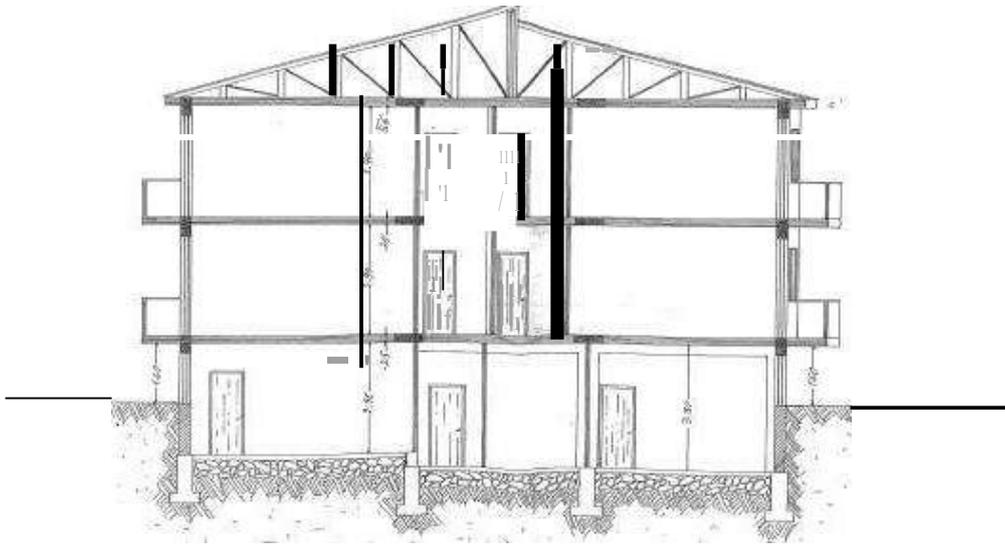


|

—

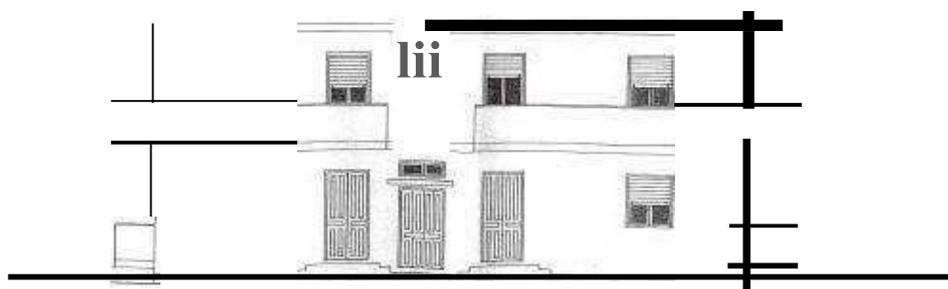


Г —

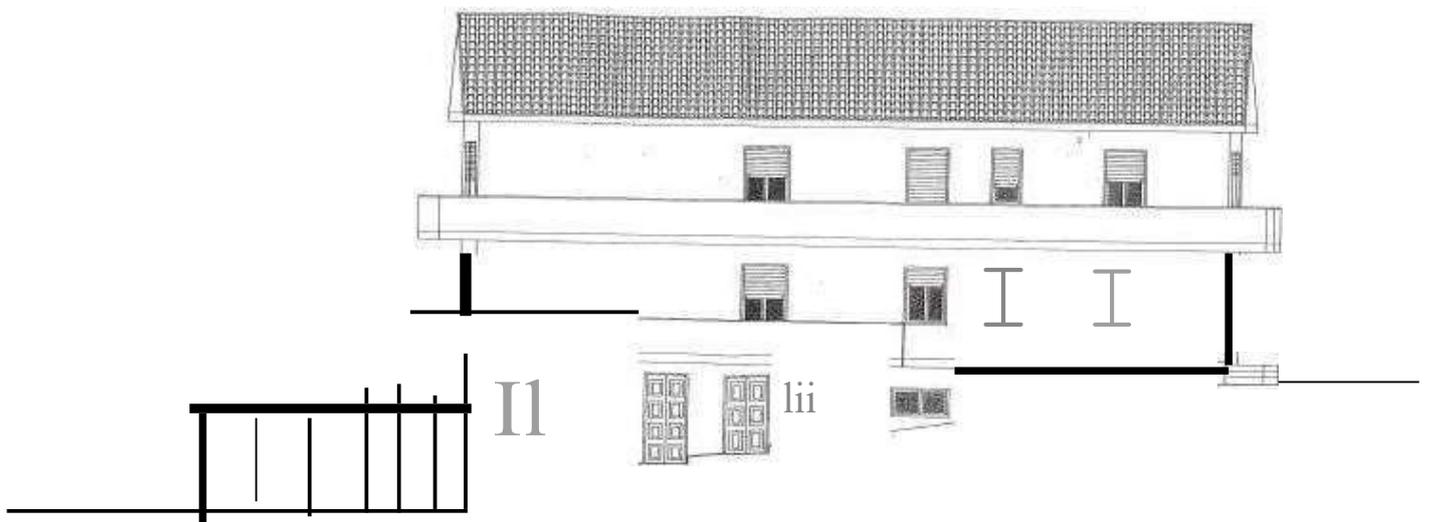




PROSPETTO v. MORABITO



I PROSPETTO P. COLLOCA I



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - RAPP. 1:2.000

FOGLIO 18 - P.L.L.A. 1749

Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio

Via. 1:10.000 auto



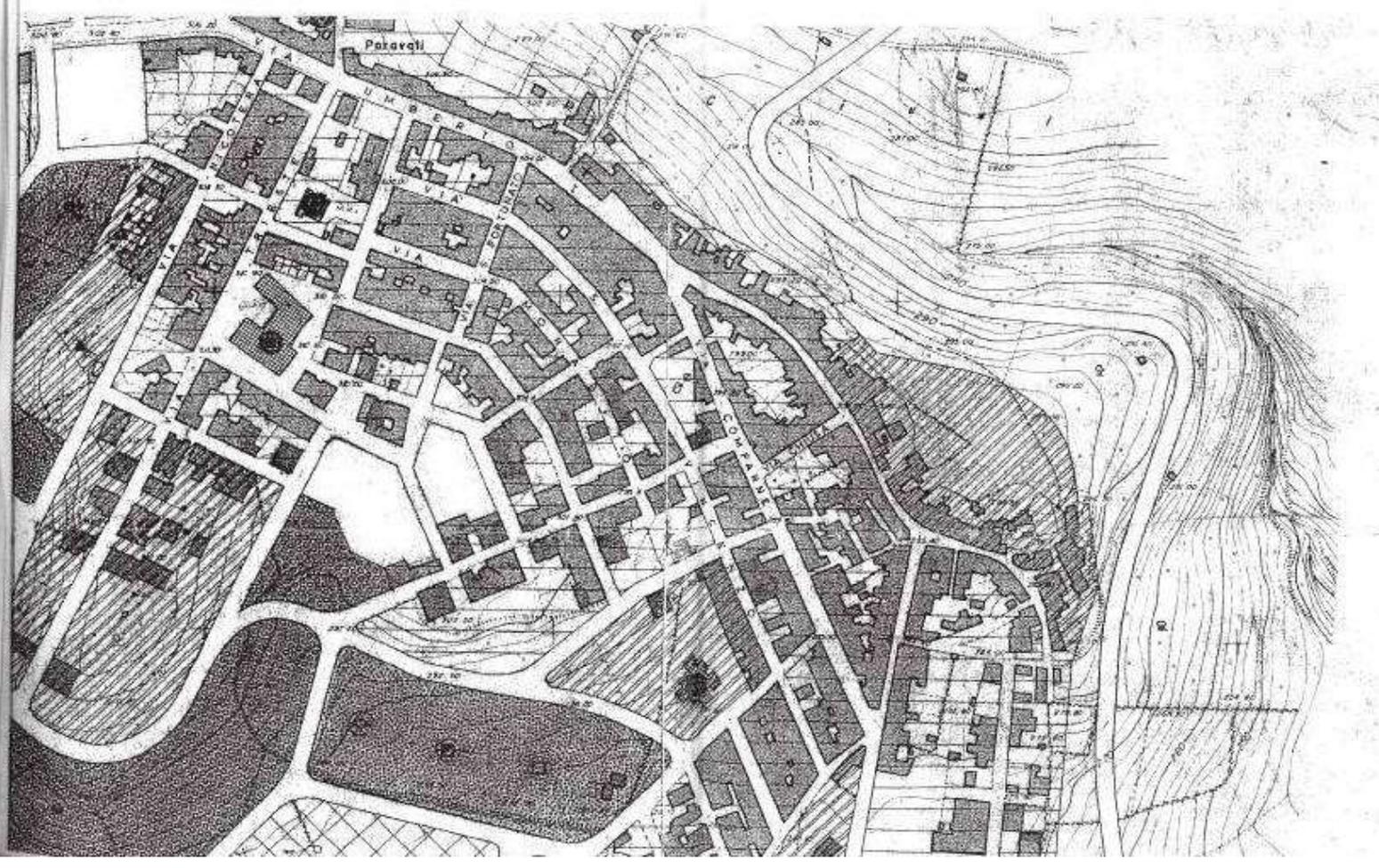
17-741-0018-13-09
P. 11 188831/201

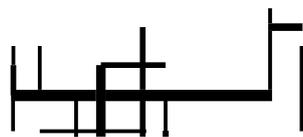
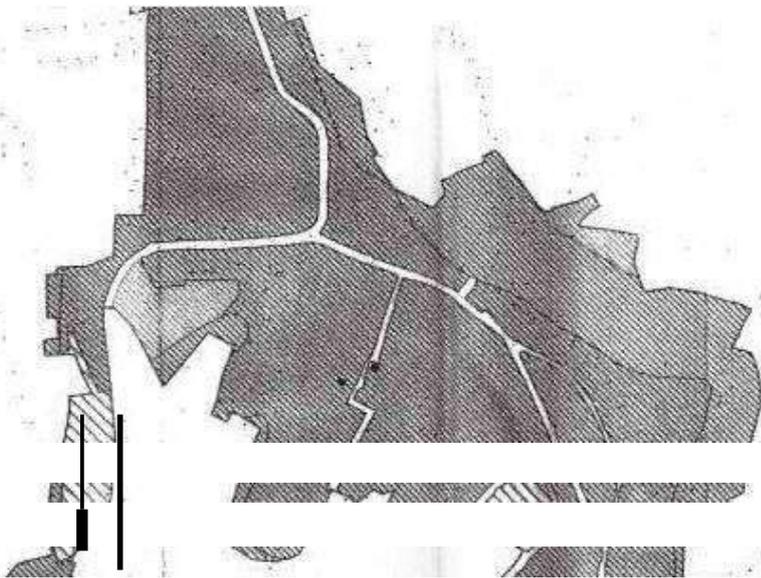
Setteville s. S. 2010
Comune di Setteville s. S. 2010-000-2-002-000-000-000

Comune MILANO
Foglio 18

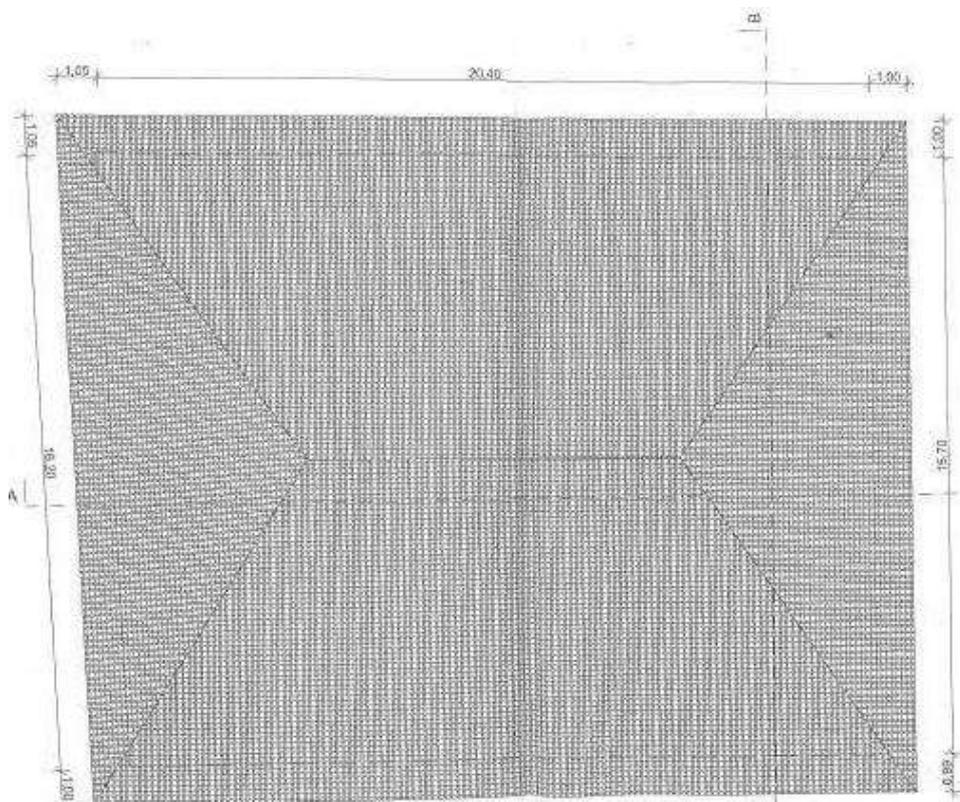
00011-00

B. 10000





PIANTA COPERTURA



1,1



foto 1. Dettaglio part. 1749 sub.1

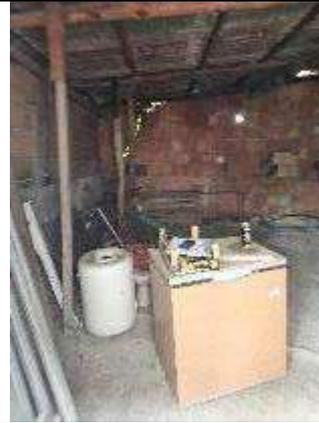


foto 2. Dettaglio part. 1749 sub.1



foto 3. Dettaglio confine part. 1749 sub.1



foto 4. Dettaglio part. 1749 sub.1



foto 5. Dettaglio part. 1749 sub.1



foto 6. Dettaglio part. 1749 sub.1



foto 7. Dettaglio part. 1749 sub.1.



foto 8. Dettaglio part. 1749 sub.1



foto 9. Dettaglio part. 1749 sub.1



foto 10. Dettaglio part. 1749 sub.1



foto 11. Dettaglio part. 1749 sub.1



foto 12. Dettaglio part. 1749 sub.1



foto 13. Dettaglio part. 1749



foto 14. Dettaglio part. 1749



foto 15. Dettaglio part. 1749



foto 16. Dettaglio part. 1749



foto 17. Dettaglio part. 1749



foto 18. Dettaglio part. 1749



foto 19. Dettaglio part. 1749



foto 20. Dettaglio part. 1749



foto 21. Dettaglio part. 1749



Foto 22. Dettaglio part. 1749



foto 23. Dettaglio part. 1749



foto 24. Dettaglio part. 1749



Foto 25. Dettaglio part. 1749



foto 26. Dettaglio part. 1749



Foto 27. Dettaglio part. 1749



foto 28. Dettaglio part. 1749



foto 29. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 30. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 31. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 32. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 33. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 34. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 35. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 36. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 37. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 38. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 39. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 40. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 41. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 42. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 43. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 44. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 45. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 46. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 47. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 48. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 49. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 50. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 51. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 52. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 53. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 54. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 55. Dettaglio part. 1749 sub.2



foto 56. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 57. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 58. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 59. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 60. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 61. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 62. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 63. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 64. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 65. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 66. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 67. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 68. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 69. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 70. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 71. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 72. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 73. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 74. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 75. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 76. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 77. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 78. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 79. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 80. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 81. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 82. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 83. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 84. Dettaglio part. 1749 sub.3



foto 85. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 86. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 87. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 88. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 89. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 90. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 91. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 92. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 93. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 94. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 95. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 96. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 97. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 98. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 99. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 100. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 101. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 102. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 103. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 104. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 105. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 106. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 107. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 108. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 109. Dettaglio part. 1749 sub.5



foto 110. Dettaglio part. 1749 sub.5



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.44.51 pag: 1 ~~Segue~~

Visura n.: T53752 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Dati della richiesta	Comune di MILETO (Codice:F207)
Catasto Terreni	Provincia di VIBO VALENTIA Foglio: 17 Particella: 53

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	17	53		-	SEMIN ARBOR 2	35 50		Dominicale Euro 16,50 L. 31.950	Agrario Euro 5,50 L. 10.650
Impianto meccanografico del 09/07/1985				Partita		1673			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/04/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 08/04/2013 Pubblico ufficiale LANZA ENRICO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 28452 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 1633.1/2013 Reparto PI di VIBO VALENTIA in atti dal 09/04/2013	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/11/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 08/04/2013



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.44.51

Fine

Visura n.: T53752 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 21/11/1974 Pubblico ufficiale MICELI TOMMASO Sede MILETO (VV) Repertorio n. 298 - UR Sede VIBO VALENTIA (VV) Registrazione Volume 108 n. 2205 registrato in data 11/12/1974 - Voltura n. 33475 in atti dal 03/09/1990
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(99) Da verificare fino al 21/11/1974
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 09/07/1985		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.46.08

Segue

Visura n.: T53837 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Dati della richiesta	Comune di MILETO (Codice:F207)
Catasto Fabbricati	Provincia di VIBO VALENTIA Foglio: 18 Particella: 1749 Sub.: 1

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	1749	1			C/2	1	40 m ²	Totale: 45 m ²	Euro 39,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA n. SNC Piano T										
Notifica	Notifica in corso					Partita				Mod.58		
Riserve	4 - Tipo frazionamento non presente											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F207 - Foglio 18 - Particella 1749

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	1749	1			C/2	1	40 m ²		Euro 39,25	VOLTURA D'UFFICIO del 07/02/2012 Pratica n. VV0008726 in atti dal 07/02/2012 ISTANZA 8723/12 RETTIFICA INTESTAZIONE rogito del 22/02/1975 (n. 505.1/2012)
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA n. SNC Piano T										
Notifica	Notifica in corso					Partita				Mod.58		
Riserve	4 - Tipo frazionamento non presente											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F207 - Foglio 18 - Particella 1749



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.46.08

Segue

Visura n.: T53837 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		18	1749	1			C/2	1	40 m ²		Euro 39,25	VARIAZIONE del 06/02/2012 Pratica n. VV0008656 in atti dal 06/02/2012 VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1293.1/2012)	
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA n. SNC Piano T											
Notifica						Parità					Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/02/2012 Pubblico ufficiale LANZA ENRICO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 26979 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 1085.1/2012 Reparto PI di VIBO VALENTIA in atti dal 09/03/2012	

Situazione degli intestati dal 07/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/02/2012
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 07/02/2012 Pubblico ufficiale NUNZIO NASO Sede PIZZO (VV) Repertorio n. 165354 - ISTANZA 8723/12 RETTIFICA INTESTAZIONE rogito del 22/02/1975 Voltura n. 505.1/2012 - Pratica n. VV0008726 in atti dal 07/02/2012	

Situazione degli intestati dal 06/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
2			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
3			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
4			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
5			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
6			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 07/02/2012
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 06/02/2012 Pratica n. VV0008656 in atti dal 06/02/2012 VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1293.1/2012)	



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.46.08

Fine

Visura n.: T53837 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		18	968	1			C/2	1	40 m ²		Euro 39,25 L. 76.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA Piano T											
Notifica							Partita	3384		Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		18	968	1			C/2	1	40 m ²		Euro 49,58 L. 96.000	COSTITUZIONE del 24/02/1992 in atti dal 28/03/1992 (n. 608/1992)	
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA Piano T											
Notifica							Partita	3384		Mod.58			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/02/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
2			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
3			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
4			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
5			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
6			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/02/2012
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 24/02/1992 in atti dal 28/03/1992 (n. 608/1992)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.48.21

Segue

Visura n.: T54015 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Dati della richiesta	Comune di MILETO (Codice:F207)
Catasto Fabbricati	Provincia di VIBO VALENTIA Foglio: 18 Particella: 1749 Sub.: 3

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	1749	3			A/3	1	5,5 vani	Totale: 134 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 134 m ²	Euro 196,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA n. SNC Piano T										
Notifica	Notifica in corso					Partita				Mod.58		
Riserve	4 - Tipo frazionamento non presente											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F207 - Foglio 18 - Particella 1749

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	1749	3			A/3	1	5,5 vani		Euro 196,00	VOLTURA D'UFFICIO del 07/02/2012 Pratica n. VV0008726 in atti dal 07/02/2012 ISTANZA 8723/12 RETTIFICA INSTESTAZIONE rogito del 22/02/1975 (n. 505.1/2012)
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA n. SNC Piano T										



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.48.21

Segue

Visura n.: T54015 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Notifica	Notifica in corso	Partita	Mod.58
Riserve	4 - Tipo frazionamento non presente		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F207 - Foglio 18 - Particella 1749

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	1749	3			A/3	1	5,5 vani		Euro 196,00	VARIAZIONE del 06/02/2012 Pratica n. VV0008658 in atti dal 06/02/2012 VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1295.1/2012)
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA n. SNC Piano T										
Notifica	Partita		Mod.58									
Annotazioni	di stadio: variazione per allineamento mappe l' identificativo dell' urbano assume il mappale dei terreni come da registrazione del tm. n. 916 del 15/02/1992											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/02/2012 Pubblico ufficiale LANZA ENRICO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 26979 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 1085.1/2012 Reparto PI di VIBO VALENTIA in atti dal 09/03/2012		

Situazione degli intestati dal 07/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/02/2012
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 07/02/2012 Pubblico ufficiale NUNZIO NASO Sede PIZZO (VV) Repertorio n. 165354 - ISTANZA 8723/12 RETTIFICA INTESTAZIONE rogito del 22/02/1975 Voltura n. 505.1/2012 - Pratica n. VV0008726 in atti dal 07/02/2012		



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.48.21

Segue

Visura n.: T54015 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Situazione degli intestati dal 06/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
2			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
3			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
4			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
5			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
6			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 07/02/2012
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/02/2012 Pratica n. VV0008658 in atti dal 06/02/2012 VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1295.1/2012)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		18	968	3			A/3	1	5,5 vani		Euro 196,00 L. 379.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA Piano T											
Notifica						Partita	3384		Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		18	968	3			A/3	1	5,5 vani		Euro 244,28 L. 473.000	COSTITUZIONE del 24/02/1992 in atti dal 28/03/1992 (n. 608/1992)	
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA Piano T											
Notifica						Partita	3384		Mod.58	-			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.48.21

Fine

Visura n.: T54015 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Situazione degli intestati dal 24/02/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
2			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
3			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
4			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
5			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
6			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/02/2012
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 24/02/1992 in atti dal 28/03/1992 (n. 608/1992)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.49.08

Segue

Visura n.: T54065 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Dati della richiesta	Comune di MILETO (Codice:F207)
Catasto Fabbricati	Provincia di VIBO VALENTIA Foglio: 18 Particella: 1749 Sub.: 5

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	1749	5			A/3	1	5 vani	Totale: 161 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 154 m ²	Euro 178,18	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MORABITO n. SNC Piano T										
Notifica	Notifica in corso					Partita		Mod.58				
Riserve	4 - Tipo frazionamento non presente											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F207 - Foglio 18 - Particella 1749

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	1749	5			A/3	1	5 vani		Euro 178,18	VOLTURA D'UFFICIO del 07/02/2012 Pratica n. VV0008726 in atti dal 07/02/2012 ISTANZA 8723/12 RETTIFICA INSTESTAZIONE rogito del 22/02/1975 (n. 505.1/2012)
Indirizzo		VIA MORABITO n. SNC Piano T										



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.49.08

Segue

Visura n.: T54065 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Notifica	Notifica in corso	Partita	Mod.58
Riserve	4 - Tipo frazionamento non presente		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F207 - Foglio 18 - Particella 1749

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	1749	5			A/3	1	5 vani		Euro 178,18	VARIAZIONE del 06/02/2012 Pratica n. VV0008660 in atti dal 06/02/2012 VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1297.1/2012)
Indirizzo		VIA MORABITO n. SNC Piano T										
Notifica	Partita		Mod.58									
Annotazioni	di stadio: variazione per allineamento mappe l' identificativo dell' urbano assume il mappale dei terreni come da registrazione e del tm. n. 916 del 15/02/1992											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/04/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/04/2013 Pubblico ufficiale LANZA ENRICO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 28452 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 1633.1/2013 Reparto PI di VIBO VALENTIA in atti dal 09/04/2013		

Situazione degli intestati dal 07/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 08/04/2013
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 07/02/2012 Pubblico ufficiale NUNZIO NASO Sede PIZZO (VV) Repertorio n. 165354 - ISTANZA 8723/12 RETTIFICA INTESTAZIONE rogito del 22/02/1975 Voltura n. 505.1/2012 - Pratica n. VV0008726 in atti dal 07/02/2012		



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.49.08

Segue

Visura n.: T54065 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Situazione degli intestati dal 06/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
2			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
3			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
4			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
5			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
6			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 07/02/2012
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/02/2012 Pratica n. VV0008660 in atti dal 06/02/2012 VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1297.1/2012)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	968	5			A/3	1	5 vani		Euro 178,18 L. 345.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA MORABITO Piano T												
Notifica Partita 3384 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	968	5			A/3	1	5 vani		Euro 222,08 L. 430.000	COSTITUZIONE del 24/02/1992 in atti dal 28/03/1992 (n. 608/1992)
Indirizzo VIA MORABITO Piano T												
Notifica Partita 3384 Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2024 Ora: 12.49.08

Fine

Visura n.: T54065 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Situazione degli intestati dal 24/02/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
2			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
3			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
4			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
5			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
6			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/02/2012
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 24/02/1992 in atti dal 28/03/1992 (n. 608/1992)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

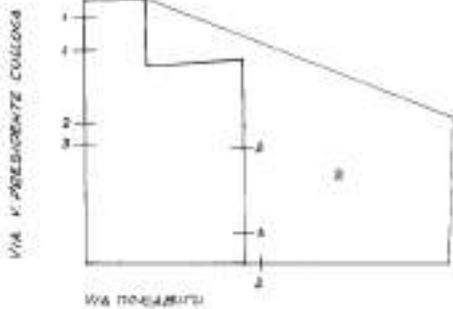
Direzione Provinciale di Vibo Valentia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSSELLA IRACI CAPUCCINELLO

Vis tel (0 90 euro)

ELABORATO PLANIMETRICO MAPPA 1:500
COMUNE DI RILETO FOGLIO 18 PARTICELLA 968
RIFERIMENTO TIPO TAPPALE N°916 DEL 15-1-92

PIANTA PIANO TERRA

VIA S. VINCENZO



LEGENDA



PUNTA PIANO TERRA RALZATO

- SUB 1 TAGLIANDO AL PIANO TERRA A 2 INGRESSI
- SUB 2 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA A 2 INGRESSI CON GIARDINO ANNESSO
- SUB 3 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA A 2 INGRESSI
- SUB 4 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA RALZATO
- SUB 5 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA RALZATO
- SUB 6 SCELTA ESCLUSIVA DEI SUB 7 e 8
- SUB 7 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
- SUB 8 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO



PIANTA PIANO PRIMO

714678 24-3-92
la Val



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/03/2024 Ora: 21.56.05

Segue

Visura n.: T393506 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2024

Dati della richiesta	Comune di MILETO (Codice:F207)
Catasto Fabbricati	Provincia di VIBO VALENTIA Foglio: 18 Particella: 1749 Sub.: 2

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	1749	2			A/3	2	8,5 vani	Totale: 203 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 180 m ²	Euro 351,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA n. SNC Piano T										
Notifica	Notifica in corso					Partita				Mod.58		
Riserve	4 - Tipo frazionamento non presente											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F207 - Foglio 18 - Particella 1749

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	1749	2			A/3	2	8,5 vani		Euro 351,19	VOLTURA D'UFFICIO del 07/02/2012 Pratica n. VV0008726 in atti dal 07/02/2012 ISTANZA 8723/12 RETTIFICA INSTESTAZIONE rogito del 22/02/1975 (n. 505.1/2012)
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA n. SNC Piano T										



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/03/2024 Ora: 21.56.05

Segue

Visura n.: T393506 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2024

Notifica	Notifica in corso	Partita	Mod.58
Riserve	4 - Tipo frazionamento non presente		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F207 - Foglio 18 - Particella 1749

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		18	1749	2			A/3	2	8,5 vani		Euro 351,19	VARIAZIONE del 06/02/2012 Pratica n. VV0008657 in atti dal 06/02/2012 VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1294.1/2012)	
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA n. SNC Piano T											
Notifica			Partita			Mod.58							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/02/2012 Pubblico ufficiale LANZA ENRICO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 26979 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 1085.1/2012 Reparto PI di VIBO VALENTIA in atti dal 09/03/2012	

Situazione degli intestati dal 07/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/02/2012
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 07/02/2012 Pubblico ufficiale NUNZIO NASO Sede PIZZO (VV) Repertorio n. 165354 - ISTANZA 8723/12 RETTIFICA INTESTAZIONE rogito del 22/02/1975 Voltura n. 505.1/2012 - Pratica n. VV0008726 in atti dal 07/02/2012	

Situazione degli intestati dal 06/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
2			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
3			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
4			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012
5			(99) Da verificare - fino al 07/02/2012



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/03/2024 Ora: 21.56.05 pag: 3 **Segue**

Visura n.: T393506 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2024

6		(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 07/02/2012
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 06/02/2012 Pratica n. VV0008657 in atti dal 06/02/2012 VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1294.1/2012)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	968	2			A/3	2	8,5 vani		Euro 351,19 L. 680.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA Piano T										
Notifica						Partita	3384		Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	968	2			A/3	2	8,5 vani		Euro 438,99 L. 850.000	COSTITUZIONE del 24/02/1992 in atti dal 28/03/1992 (n. 608/1992)
Indirizzo		VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA Piano T										
Notifica						Partita	3384		Mod.58			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/02/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
2			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
3			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
4			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
5			(99) Da verificare - fino al 06/02/2012
6			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/02/2012



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2024

Data: 27/03/2024 Ora: 21.56.05

Fine

Visura n.: T393506 Pag: 4

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 24/02/1992 in atti dal 28/03/1992 (n. 608/1992)
--------------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune MILETO	Sezione	Foglio 18	Particella 1749	Tipo mappale	del:
------------------	---------	--------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA	SNC	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
2	VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA	SNC	T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
3	VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA	SNC	T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
4	VIA MORABITO	SNC	T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
5	VIA MORABITO	SNC	T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
7	VIA MORABITO	SNC	1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
8	VIA MORABITO	SNC	1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

MOD. 4190
1.10.1980 487

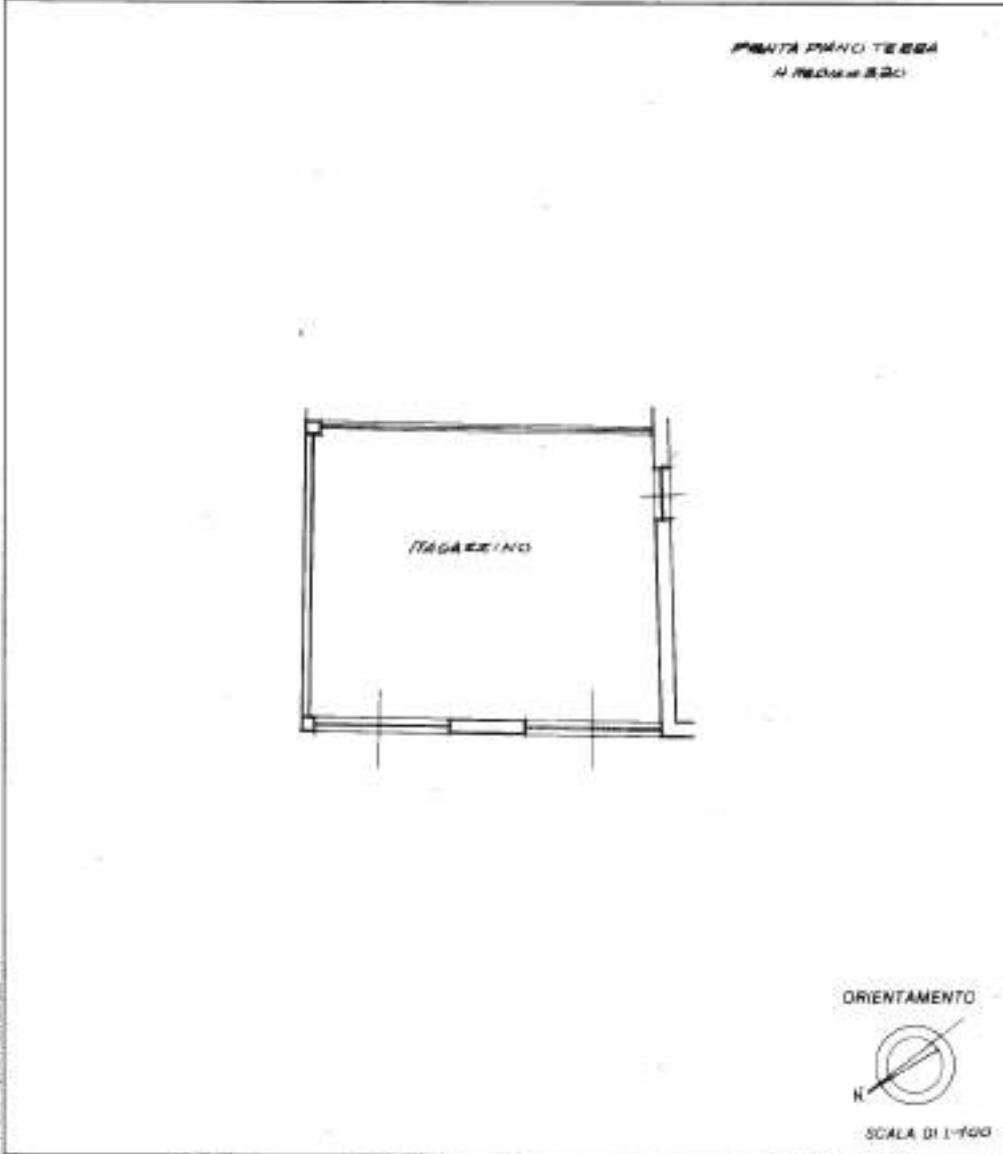


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1938, n. 652)

MOD. 4190 (CEU)

LIRE
250

Planimetria di atto in Comune di MILETO via PRESIDENTE COLLOCA civ. _____



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Identificativo catastale F. 18 n. 968 sub. 1	Compiuta dal GEOMETRA (Tito, copione e firma) PIRO BRAGIO Iscritto all'albo del geometri della provincia di CS data _____ firma _____
--	--

RESERVATO ALL'UFFICIO

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2024 - Comune di MILETO(F207) - < Foglio 18 - Particella 1749 - Subalterno 1 >
VIA VICE PRESIDENTE COLLOCA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
E. 119 (mod. 487)



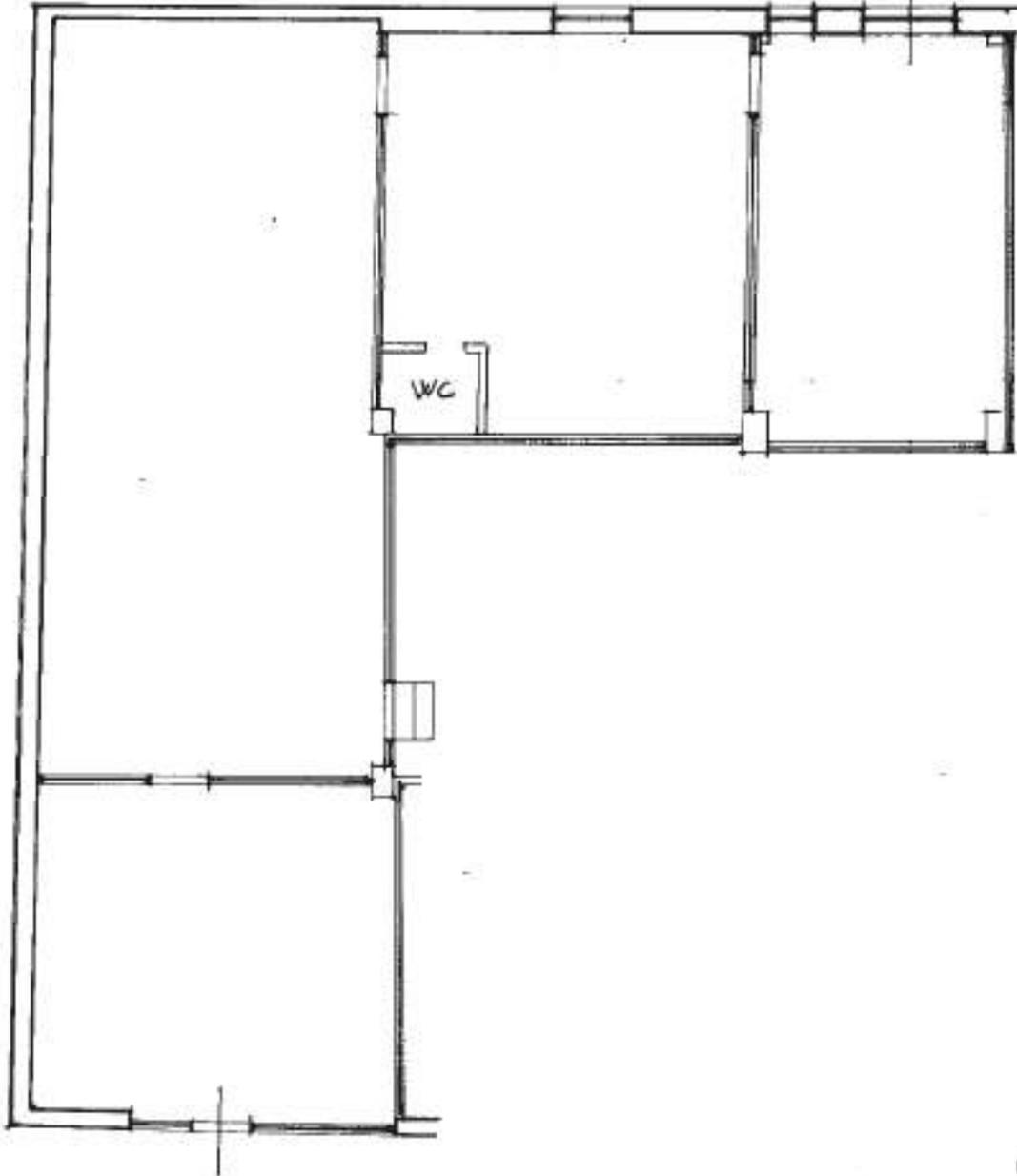
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.f.u. in Comune di MILETO via PRESIDENTE COLLOCA CIV.

PIANTA PIANO TERZA H=3.30



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
PIRO BIAGIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

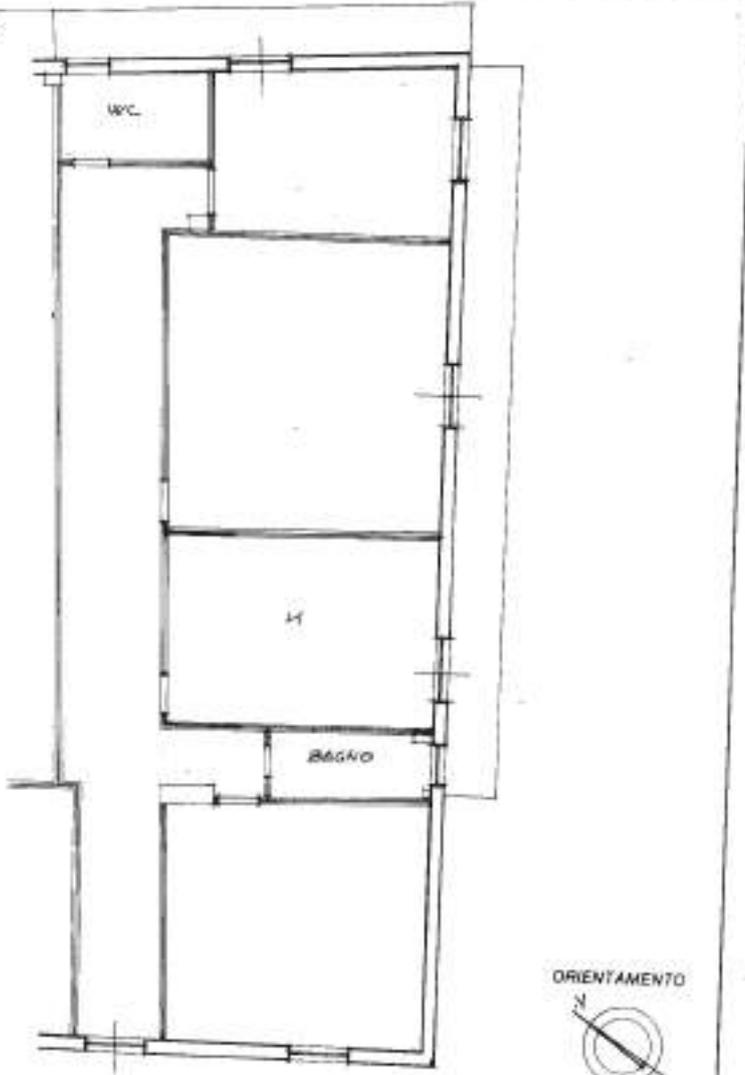


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1938, n. 652)

MOD. NN. (CEU)
LIRE
250

Planimetria di attu. in Comune di **MILETO** via **MORABITO**

PIANTA PIANO
TERRA ALZATO N=300



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/100

Identificazione di N.C. DC
esclusione di variazioni
Identificativo catastale
48 sub. 5

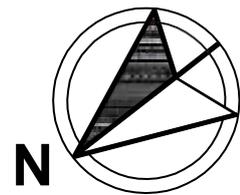
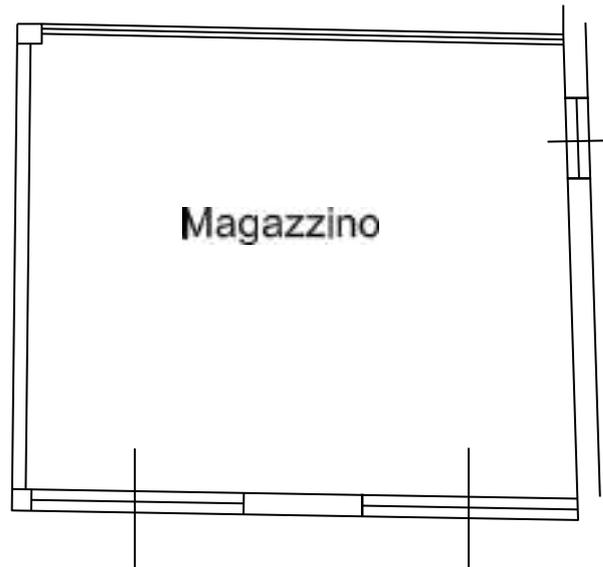
Completata da: **GEOMETRA**
(Firma)
PIROBAGIO
Incarico di atto di **Geo...**
della provincia di **ZZ**
viale **Area**

RESERVATO ALL'UFFICIO

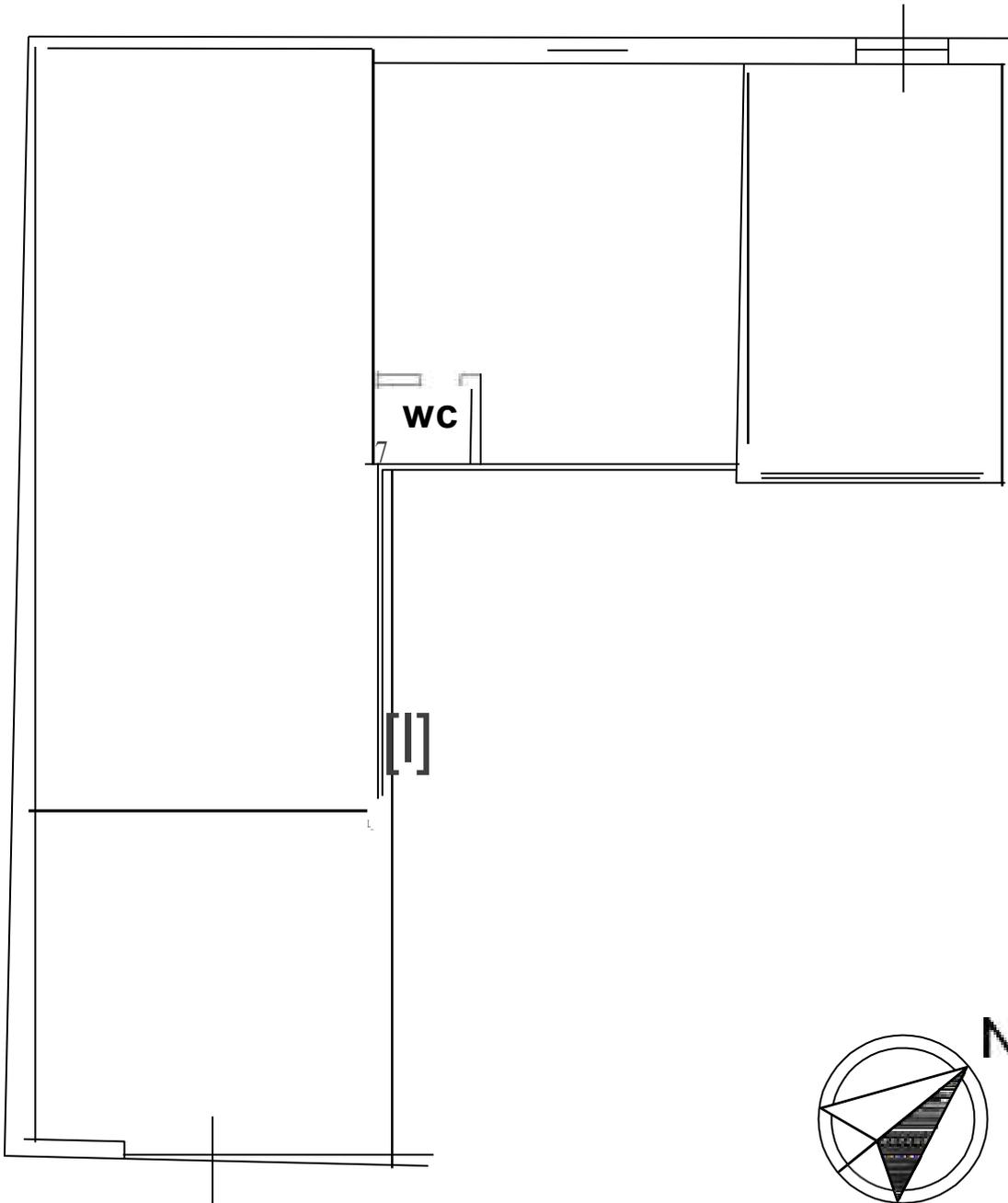
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2024 - Comune di MILETO (F207) - Foglio 18 - Particella 1749 - Subalterno 5 >
VIA MORABITO n. SNC Piano T

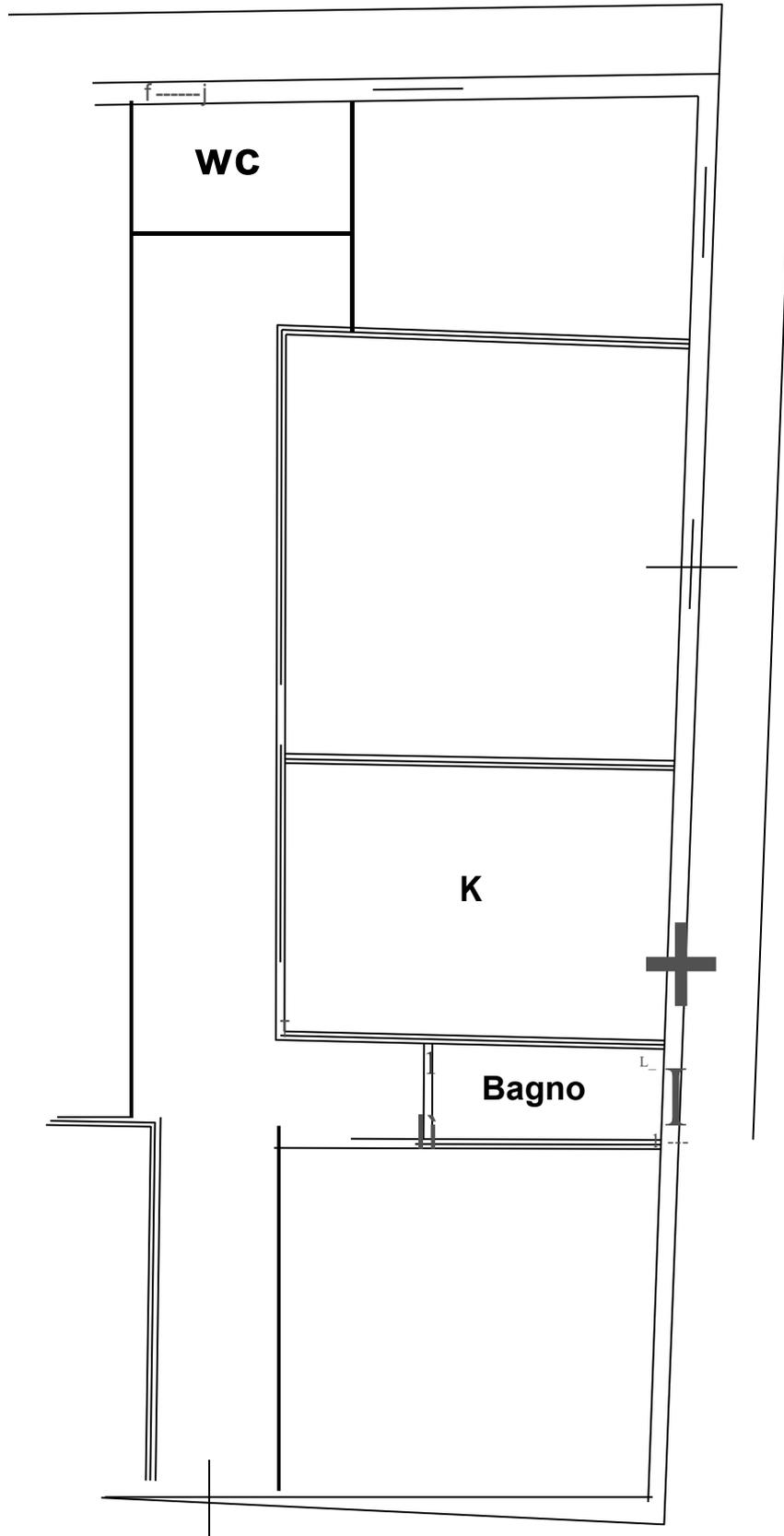
Ultima planimetria in atti



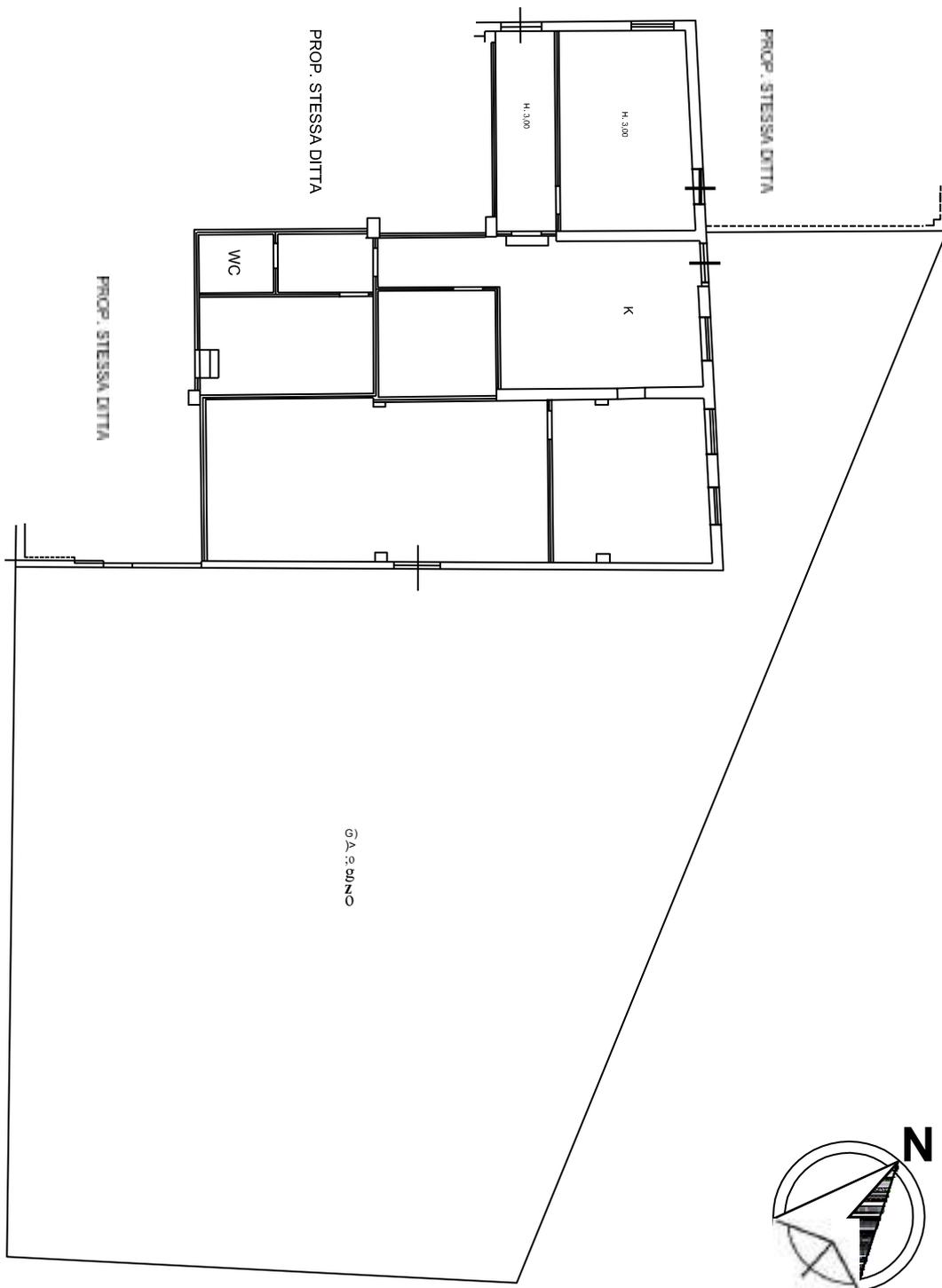
DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE:		TAV.1
LOCALIZZAZIONE: COMUNE DI MILETO, Via Vice Presidente Colloca, SNC.		
DESTINAZIONE D'USO: Magazzino		
DATI CATASTALI: Foglio 18, Particella 1749, Sub.1		
IL CTU - DOTT. ING. PAOLO DEFNA	PIANO TERRA H= mt 3,20	
SCALA 1:100		



DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE: LOCALIZZAZIONE: COMUNE DI MILETO, Via VicePresidente Colloca, S.N.C. DESTINAZIONE D'USO: Abitazione DATI CATASTALI: Foglio 18, Particella 1749, Sub. 3.		TAV. 2
L.C.T.U. DOTT. ING. PAOLO DE FINA	PIANO TERRA H= mt 3,30	
SCALA 1:100		



DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE: LOCALIZZAZIONE: COMUNE DI MILETO, Via Morabito, S.N.C. DESTINAZIONE D'USO: Abitazione DATI CATASTALI: Foglio 18, Particella 1749, Sub. 5.		TAV. 3
I.C. TU. DOTT. ING. PAOLO DE FINA	PIANO TERRA RIALZATO H= mt 3,00	
SCALA 1:100		



DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE: LOCALIZZAZIONE: COMUNE DI MILETO, Via Vice Presidente Colloca, S.N.C. DESTINAZIONE D'USO: Abitazione DATI CATASTALI: Foglio 18, Particella 1749, Sub. 2.		TAV.4
PIANO TERRA H= mt 3,00		
IL CTU DOTT. ING. PAOLO DE FINA		
SCALA 1:100		