

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva R.G.E.I. 08/2021

Creditore procedente:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice: Dott. Mario Miele

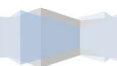
Relazione di consulenza tecnica di ufficio

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

Sommario

Oggetto: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 08/2021 R.G.E.I. ,	4
PREMESSA.....	4
➤ Quesiti posti dal Giudice:.....	4
INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI.....	7
RISPOSTE AI QUESITI.....	8
Quesito n° 01.....	8
Quesito n° 02.....	8
Quesito n° 03.....	11
Quesito n°04.....	12
Quesito n°05.....	12
Quesito n.06.....	20
Quesito n.07.....	26
Quesito n.08.....	27
Quesito n.09.....	27
Quesito n.10.....	29
Quesito n.11.....	31
Quesito n.12.....	31
Quesito n.13.....	32
Lotto 1: Composto dai Terreni siti in Filandari.....	32
Lotto 2: Composto dai Terreni siti in Zambrone.....	33
Lotto 3: Composto dall’U.I. n° 9 sita in Ricadi.....	33
Lotto 4: Composto dall’U.I. n° 10 sita in Ricadi.....	33
Lotto 5: Composto dall’U.I. n° 11 sita in Ricadi.....	34
Lotto 6: Composto dall’U.I. n° 12 sita in Filandari.....	34
Lotto 7: Composto dall’U.I. n° 13 sita in Filandari.....	35
Lotto 8: Composto dall’U.I. n° 14 sita in Filandari.....	35
Lotto 9: Composto dall’U.I. n° 15 sita in Filandari.....	35
Lotto 10: Composto dalle U.I. n° 16 e n°17 site in Filandari.....	36
Lotto 1: Composto dai Terreni siti in Filandari.....	40
Lotto 2: Composto dai Terreni siti in Zambrone.....	42
Lotto 3: Composto dall’U.I. n° 9 sita in Ricadi.....	43
Lotto 4: Composto dall’U.I. n° 10 sita in Ricadi.....	46
Lotto 5: Composto dall’U.I. n° 11 sita in Ricadi.....	49

Lotto 6: Composto dall'U.I. n° 12 sita in Filandari	51
Lotto 7: Composto dall'U.I. n° 13 sita in Filandari	54
Lotto 8: Composto dall'U.I. n° 14 sita in Filandari	56
Lotto 9: Composto dall'U.I. n° 15 sita in Filandari	59
Lotto 10: Composto dalle U.I. n° 16 e n°17 site in Filandari.....	61
Tabella di sintesi dei valori dei lotti:.....	66
Quesito n.14	67
Quesito n.15	67
Quesito n.16	68
Quesito n.17	72
Quesito n.18	73
Quesito n.19	73
Quesito n.20	73
OSSERVAZIONI	73
Tabella degli allegati.....	74



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 08/2021 R.G.E.I. ,**

vertente tra: **UBI BANCA –UNIONE BANCHE ITALIANE - SPA**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Giudice Istruttore: Dott. **MARIO MIELE**

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

PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Dott. Mario Miele, in data 07/06/2021, disponeva la nomina del sottoscritto, Ingegnere Paolo De Fina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 08/2021 R.G.E.I.**, vertente tra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, creditore procedente, rappresentata dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX debitrice; il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E., prestando giuramento di rito. (Allegato 01).

Si riportano di seguito i quesiti formulati:

➤ Quesiti posti dal Giudice:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 C.P.C., segnalando al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa, certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni);
2. Il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi

dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

3. Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.
4. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
5. Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;
7. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
8. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - 8.1. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - 8.2. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - 8.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della trascrizione;
 - 8.4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - 8.5. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 - 8.6. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
9. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
10. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero 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. Francesco Manduca, previa comunicazione di nomina inviata al procuratore del creditore procedente a mezzo pec mail del 18/06/2021 ed alla debitrice a mezzo raccomandata A/R del 23/06/2021, e successiva comunicazione di inizio delle operazioni peritali inviata a mezzo raccomandata A/R del 29/06/2021 alla debitrice e comunicazione a mezzo pec mail del 29/06/2021 al procuratore del creditore, si fissava l'inizio delle operazioni di sopralluogo di inizio delle operazioni peritali per il giorno 30/06/2021 alle ore 10.00 presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Ricadi, Filandari di Mesiano e Zambrone. (Allegato 2)

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

Le operazioni peritali proseguivano nelle date del 10/09/2021 e del 13/09/2021.

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. I verbali redatti nei vari sopralluoghi, firmati in calce dai presenti vengono allegati 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 Notaio Luigi De Santis, notaio in Cosenza (CS), e la documentazione reperita in atti presso l’Agenzia delle Entrate, sezione Territorio Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, risulta tutto completo e regolare.

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

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

Quesito n° 02.

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

Il Notaio Luigi De Santis, Notaio in Cosenza (CS), in base alle ricerche effettuate presso i registri del Catasto e dell’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia – (già Catanzaro) Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente ai seguenti immobili oggetto di pignoramento:

1. Terreno sito nel Comune di Filandari di are 31,90, censito in Catasto al Foglio 07 Particella 154;
2. Terreno sito nel Comune di Filandari di are 12,00, censito in Catasto al Foglio 07 Particella 155;
3. Terreno sito nel Comune di Filandari di are 28,90, censito in Catasto al Foglio 07 Particella 156;
4. Terreno sito nel Comune di Filandari di are 66,60, censito in Catasto al Foglio 07 Particella 157;
5. Terreno sito nel Comune di Filandari di are 34,40, censito in Catasto al Foglio 07 Particella 158;
6. Terreno sito nel Comune di Zambrone di are 54,95, censito in Catasto al Foglio 12 Particella 18;

7. Terreno sito nel Comune di Zambrone di are 30,40, censito in Catasto al Foglio 12 Particella 19;
8. Terreno sito nel Comune di Zambrone di are 03,60, censito in Catasto al Foglio 12 Particella 20;
9. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano S1, sita nel Comune di Ricadi in contrada Santa Maria, composta da 5 (cinque) vani catastali, censita in Catasto al foglio 14 Particella 1548 sub. 2;
10. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano T, sita nel Comune di Ricadi in contrada Santa Maria, composta da 7 (sette) vani catastali, censita in Catasto al foglio 14 Particella 1548 sub. 3;
11. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano T-1, sita nel Comune di Ricadi in contrada Santa Maria, composta da 7 (sette) vani catastali, censita in Catasto al foglio 14 Particella 1548 sub. 4;
12. Fabbricato in corso di costruzione sviluppatentesi tra piano S1-T, sito nel Comune di Filandari in via Giuseppe Genovese, censito in Catasto al Foglio 10 Particella 643 sub. 2;
13. Istituto di credito, cambio ed assicurazione (categoria D/5) ubicato al piano T, sito nel Comune di Filandari in via Giuseppe Genovese, censito in Catasto al Foglio 10 Particella 643 sub. 4;
14. Fabbricato in corso di costruzione sviluppatentesi al piano 1, sito nel Comune di Filandari in via Giuseppe Genovese, censito in Catasto al Foglio 10 Particella 643 sub. 5;
15. Ufficio e studio privato (categoria A/10) ubicato al piano 1, sito nel Comune di Filandari in via Giuseppe Genovese, composto da 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali, censito in Catasto al Foglio 10 Particella 643 sub. 6;
16. Fabbricato in corso di costruzione sviluppatentesi al piano 2, sito nel Comune di Filandari in via Giuseppe Genovese, censito in Catasto al Foglio 10 Particella 643 sub. 7;
17. Fabbricato in corso di costruzione sviluppatentesi al piano 2, sito nel Comune di Filandari in via Giuseppe Genovese, censito in Catasto al Foglio 10 Particella 643 sub. 8;

si precisa che:

- gli immobili di cui ai punti 6,7 e 8 e gli immobili di cui ai punti 9, 10 e 11 sono intestati in catasto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il 15 gennaio 1941 per la piena proprietà;
- l'Ente urbano su cui insistono gli immobili di cui ai punti 9, 10 e 11, era censito in catasto con la Particella 1548 di metri quadrati 1.140 derivante dal Terreno censito in catasto al Foglio 14 Particella 664 di are 11.40, a sua volta derivante dal frazionamento della Particella 406 di are 65.34, a sua volta derivante dal frazionamento della Particella 406 di are 65.34, a sua volta derivante dal frazionamento della Particella 406 di are 72.24, a sua volta derivante dal frazionamento della Particella 406 di are 85.10;
- gli immobili dal punto 12 al punto 17, derivano dalla soppressione dell'immobile censito in Catasto al foglio 10 Particella 643;
- l'ente urbano sul quale insistono gli immobili dal punto 12 al punto 17, è censito in Catasto con la Particella 643 di metri quadrati 1.280, derivante dal frazionamento del terreno censito in Catasto al Foglio 10 Particella 212 di are 30.50, a sua volta derivante dal frazionamento della Particella 19 di Ha 01.73.00;

il Notaio dottor Luigi De Santis, dichiara inoltre che gli immobili sopradescritti figurano in proprietà di:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà;

e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:



- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto per Notaio XXXXXXXX del 26/06/2006, Repertorio numero 27413, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 28/06/2006 ai numeri 5017 RG e 634 RP a favore di XXXXXXXX, con sede in Milano, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 2.275.000,00, capitale di euro 1.300.000,00 sul fabbricato in corso di costruzione censito in catasto al Foglio 10 Particella 643, oggi immobili di cui ai punti 12, 13, 14, 15, 16 e 17;
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del Notaio XXXXXXXX del 17/09/2008, Repertorio numero 137711, iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vibo Valentia il 24/09/2008 ai numeri 5744 RG e 777 RP a favore di XXXXXXXX con sede in Cosenza, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, per la somma complessiva di euro 2.000.000,00, capitale di euro 5.600.000,00 sugli immobili dal punto 6 al punto 11.
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del Notaio XXXXXXXX del 29/04/2010 Repertorio numero 141674, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 30/04/2010 ai numeri 2629 RG e 516 RP a favore di XXXXXXXX, con sede in Cosenza, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, per la somma complessiva di euro 2.000.000,00, capitale di euro 800.000,00 sugli immobili dal punto 6 al punto 11.
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del Notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX, Repertorio numero 12133, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 30/03/2012 ai numeri 1762 RG e 132 RP a favore di XXXXXXXX, con sede in Cosenza, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, per la somma complessiva di euro 3.000.000,00, capitale di euro 1.500.000,00 sugli immobili descritti dal punto 1 al punto 11.
- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vibo Valentia il 19/07/2019 ai numeri 3607 RG e 305 RP a favore di XXXXXXXX, con sede in Milano, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, per la complessiva somma di euro 12.000,00 capitale di euro 9.456,06 sugli immobili dal punto 12 al punto 17;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 23/02/2021 ai numeri 815 RG e 720 RP a favore di XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà.

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto del pignoramento sono di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, alla quale sono pervenuti:

- Quanto alla piena proprietà degli immobili dal punto 1 al punto 11 e quanto alla piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ relativamente agli immobili dal punto 12 al punto 17 per successione ex lege da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia il 16/01/2020 al numero 366023 Vol. 88888, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia il 05/02/2020 ai numeri 544 RG e 475 RP; (si precisa che tutti i figli ed i nipoti in linea retta hanno

rinunciato all'eredità, inoltre si precisa che in detta formalità non sono indicati gli immobili descritti dal punto 6 al punto 11) accettazione tacita di eredità del defunto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; trascritta il 18/05/2020 ai numeri 1808 RG e 1485 RP;

- A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come sopra generalizzato, i detti immobili erano così pervenuti:
 - Quanto agli immobili dal punto 1 al punto 5, con atto di compravendita per Notaio XXXXXXXX del 11/12/1997, Repertorio Num. 56619, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro in data 19/12/1997 ai numeri 25253 RG e 21022 Rp da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, rettificato con atto per Notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX, Repertorio num. 114098, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 28/11/2006 ai numeri 9238 RG e 7595 RP;
 - Quanto agli immobili di cui ai punti 6, 7, e 8, con atto di compravendita rogato dal Notaio XXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Catanzaro il 15/12/1971, ai numeri 21819 RG e 19976 RP da XXXXXXXX nato a Parghelia il XXXXXXXX;
 - Quanto agli immobili di cui ai punti 9, 10 e 11 con atto di compravendita rogato dal Notaio XXXXXXXX, Repertorio numero 23038, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro il 12/01/1984 ai numeri 984 RG e 902 RP da XXXXXXXX nato a Ricadi il XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a Ricadi il XXXXXXXX;
 - Quanto agli immobili dal punto 12 al punto 17, con atto di compravendita rogato dal Notaio XXXXXXXX, Repertorio numero 2330, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il XXXXXXXX ai numeri 8374 RG e 7485 RP da XXXXXXXX nato a XXXXXXXX di XXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a Nicotera il XXXXXXXX;
 - Quanto alla piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ degli immobili di cui dal punto 12 al punto 17, con atto di compravendita per Notaio XXXXXXXX del 09/04/1984, Repertorio numero 2330, prima citato.

Si precisa che per gli immobili dal punto 12 al punto 17 è stato stipulato atto di locazione ultranovennale per Notaio XXXXXXXX, Repertorio numero 1421, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia il 18/05/2020 ai numeri 1808 RG e 1485 RP a favore di XXXXXXXX nata a Vibo Valentia il XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà.

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 al procuratore del creditore procedente in data 18/06/2021 e 29/06/2021, mentre alla debitrice esecutata a mezzo raccomandate A/R del 23/06/2021 e del 29/06/2021.

Le copie delle ricevute di invio delle raccomandate A/R e delle comunicazioni pec vengono allegate alla presente. (Allegato 2)

Quesito n°04

“Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile, allegando copie della comunicazione inviata all’ debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;”

Durante l’espletamento dei sopralluoghi del 30/06/2021, del 10/09/2021 e del 13/09/2021, lo scrivente ha avuto accesso a tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Quesito n°05

“Ad identificare il/i 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 pignoramento risultano essere i seguenti:

Bene Immobile 1): Terreno sito in Filandari

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
1)	07	154		INCOLTO PROD./2	00 31 90	0,16	0,16
Intestatari:			XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1				

Confini:

Il terreno confina: a Nord con la particella 96 e con la particella 118 intestate ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con la particella 150 intestata ad altra ditta estranea al procedimento e con la particella 155 e 157 intestate alla stessa ditta esecutata; ad Est con la particella 118 intestata ad altra dita estranea al procedimento, e con le particelle 156 e 157 intestate alla stessa ditta esecutata; ad Ovest con la particella 150 intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

Bene Immobile 2): Terreno sito in Filandari

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
2)	07	155		INCOLTO PROD. / 2	00 12 00	0,06	0,06
Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1					

Confini:

Il terreno confina: a Nord con la particella 150 e 151 intestate ad altre ditte estranee al procedimento, e con la particella 154 intestata alla stessa ditta esecutata; a Sud con la particella 201 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con la particella 201 intestata ad altra ditta estranea al procedimento, e con la particella 157 intestata alla stessa ditta esecutata; ad Ovest con la particella 151 e con la particella 150 intestate ad altre ditte estranee al procedimento.

Bene Immobile 3): Terreno sito in Filandari

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
3)	07	156		PASCOLO / U	00 28 90	2.24	1.34
Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1					

Confini:

Il terreno confina: a Nord con la particella 118 e con la particella 158 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; a Sud con la particella 154 e con la particella 157 intestata alla stessa ditta esecutata; ad Est con la particella 158 intestata ad altra ditta estranea al procedimento, e con la particella 157 intestata alla stessa ditta esecutata; ad Ovest con la particella 118 intestata ad altra ditta estranea al procedimento, e con la particella 154 intestata alla stessa ditta esecutata.

Bene Immobile 4): Terreno sito in Filandari

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
4)	07	157		PASCOLO ARB. / U	00 66 60	10.32	4.82
Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1					



Confini:

Il terreno confina: a Nord con la particella 158 e con la particella 156 intestate alla stessa ditta esecutata; a Sud con la particella 201, con la particella 162, con la particella 163, con la particella 161 e con la particella 160 intestate ad altre ditte estranee al procedimento, e con la particella 155 intestata alla stessa ditta esecutata; ad Est con la particella 160 e con la particella 162 e 163 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 201 intestata ad altra ditta estranea al procedimento, e con le particelle 154 e 155 intestate alla stessa ditta esecutata.

Bene Immobile 5): Terreno sito in Filandari

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
5)	07	158		INCOLTO PROD. / 2	00 34 30	0,18	0,18
Intestatari:			XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1				

Confini:

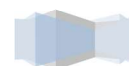
Il terreno confina: a Nord con la particella 118 intestata ad altra ditta estranea al procedimento; a Sud con la particella 157, e con la particella 156 intestate alla stessa ditta esecutata; ad Est con la particella 159 e 160 intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 118 intestata ad altra ditta estranea al procedimento, e con le particelle 156 e 157 intestate alla stessa ditta esecutata.

Bene Immobile 6): Terreno sito in Zambrone

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
6)	12	18		PASCOLO / U	00 54 95	2.55	1.99
Intestatari:			XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1000/1000				

Confini:

Il terreno confina: a Nord con la particella 123, 127 e 259 del foglio 4 del Comune di Parghelia intestate ad altre ditte estranee al procedimento; a Sud con la particella 19 e con la particella 20 intestate alla stessa ditta esecutata e con la via pubblica; ad Est con la particella 259, con la particella 261 e con la particella 123 del foglio 4 del Comune di Parghelia intestate ad altre ditte estranee al procedimento; ad Ovest con la particella 16 intestata ad altra ditta estranea al procedimento, e con le particelle 127 del foglio 4 del Comune di Parghelia intestate ad altre ditte estranee al procedimento.



Bene Immobile 7): Terreno sito in Zambrone

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
7)	12	19		SEMINATIVO / 3	00 30 40	3.93	2.04
Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1000/1000					

Confini:

Il terreno confina: a Nord con la particella 18 e con la particella 20 intestate alla stessa ditta esecutata; a Sud con la particella 681, con la particella 16 intestate ad altre ditte estranee al procedimento, ad Est con la particella 20 e con la particella 18 intestate alla stessa ditta esecutata; ad Ovest con la particella 16 intestata ad altra ditta estranea al procedimento.

Bene Immobile 8): Terreno sito in Zambrone

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
8)	12	20		ULIVETO / U	00 03 60	1.49	1.39
Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1000/1000					

Confini:

Il terreno confina a Nord con la particella 20 intestata alla stessa ditta esecutata; a Sud con la particella 682 intestate ad altra ditta estranea al procedimento; ad Est con la particella 18 intestata alla stessa ditta esecutata; ad Ovest con la particella 19 intestata alla stessa ditta esecutata.

Bene Immobile 9): Unità Immobiliare sita in Ricadi:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
9)	14	1548	2	A/3	2	5	125	271,14
indirizzo		Contrada Santa Maria snc, piano S1						
Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1000/1000						

Confini:

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato confina a Nord con il terrapieno insistente sulla corte comune del fabbricato identificata con il subalterno 1 qualificata come BCNC (bene comune

non censibile a servizio dei subalterni della particella 1548); ad Ovest con la corte comune; ad Est con la corte comune del fabbricato; a Sud con la corte comune.

Bene Immobile 10): Unità Immobiliare sita in Ricadi :

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
10)	14	1548	3	A/3	2	7	121	379,60
	indirizzo		Contrada Santa Maria snc, piano T					
	Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1000/1000					

Confini:

L'unità immobiliare posta al piano terra confina a Nord con la corte comune del fabbricato identificata con il subalterno 1 qualificata come BCNC (bene comune non censibile a servizio dei subalterni della particella 1548); ad Ovest con spazio aereo aggettante sulla corte comune; ad Est con spazio aereo aggettante sulla corte comune; a Sud con lo spazio aereo aggettante sulla corte comune.

Bene Immobile 11): Unità Immobiliare sita in Ricadi:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
11)	14	1548	4	A/3	2	7	124	379,60
	indirizzo		Contrada Santa Maria snc, piano T					
	Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1000/1000					

Confini:

L'unità immobiliare posta al piano terra confina su tutti i lati con lo spazio aereo aggettante sulla corte comune del fabbricato identificata con il subalterno 1 e qualificata come BCNC (bene comune non censibile a servizio dei subalterni della particella 1548).

Bene Immobile 12): Unità Immobiliare sita in Filandari:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
12)	10	643	2	F/1	---	--	---	---
	indirizzo		Via Giuseppe Genovese snc, piano S1-T					
	Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1					

Confini:

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato del fabbricato confina a Nord con il terrapieno insistente sulla corte comune del fabbricato identificata con il subalterno 3 classificata come BCNC (bene comune non censibile a servizio dei vari subalterni componenti la particella 643); ad Ovest con il terrapieno insistente sulla corte del fabbricato; ad Est con il terrapieno insistente sulla corte del fabbricato; a Sud con il terrapieno insistente sulla corte del fabbricato.

Bene Immobile 13): Unità Immobiliare sita in Filandari:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
13)	10	643	4	D/5				2.824,00
	indirizzo		Via Giuseppe Genovese snc, piano T					
	Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1					

Confini:

L'unità immobiliare posta al piano Terra, confina a Nord la strada pubblica denominata via Giuseppe Genovese; ad Ovest con la corte comune del fabbricato identificata con il subalterno 3 e censita come BCNC (bene comune non censibile a servizio dei subalterni della stessa particella 643); ad Est con la particella 19 intestata ad altra ditta estranea al procedimento e con la rampa di accesso al subalterno 2 intestato alla stessa ditta esecutata; a Sud con lo spazio aereo aggettante sulla corte del fabbricato.

Bene Immobile 14): Unità Immobiliare sita in Filandari:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
14)	10	643	5	F/1	---	--	---	---
	indirizzo		Via Giuseppe Genovese snc, piano 1					
	Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1					

Confini:

L'unità immobiliare, posto al piano primo, confina a Nord con lo spazio aereo aggettante sulla corte del subalterno 4 della stessa particella intestato alla stessa ditta esecutata; ad Ovest con lo spazio aereo aggettante sulla corte comune del fabbricato identificata con il subalterno 3 (BCNC); ad Est con lo spazio aereo aggettante sulla corte comune; a Sud con il subalterno 6 della stessa particella 643;

***** L'u.i. è stata oggetto di variazione catastale, per tanto si rimanda al successivo quesito n. 11.**

Bene Immobile 15): Unità Immobiliare sita in Filandari:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
14)	10	643	6	A/10	U	6.5	149	503.55
	indirizzo Via Giuseppe Genovese snc, piano 1							
	Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1							

Confini:

L'unità immobiliare, posto al piano primo, confina a Nord con il subalterno 5 della stessa particella ed intestato alla stessa ditta esecutata; ad Ovest con lo spazio aereo aggettante sulla corte comune del fabbricato identificata con il subalterno 3 (BCNC); ad Est con lo spazio aereo aggettante sulla corte del subalterno 4 intestato alla stessa ditta esecutata; a Sud con lo spazio aereo aggettante sulla corte comune del fabbricato.

Bene Immobile 16): Unità Immobiliare sita in Filandari :

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
16)	10	643	7	F/1	--	--	--	--
	indirizzo Via Giuseppe Genovese snc, piano 2							
	Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1							

Confini:

L'unità immobiliare posta al piano secondo (sottotetto) confina a Nord con lo spazio aereo aggettante sulla corte del subalterno 4 della stessa particella intestato alla stessa ditta esecutata; ad Ovest con lo spazio aereo aggettante sulla corte comune del fabbricato identificata con il subalterno 3 (BCNC); ad Est con lo spazio aereo aggettante sulla corte comune; a Sud con il subalterno 8 della stessa particella 643;

Bene Immobile 17): Unità Immobiliare sita in Filandari :

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
17)	10	643	8	F/1	--	--	--	--
	indirizzo Via Giuseppe Genovese snc, piano 2							
	Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1							

Confini:

L'unità immobiliare, posto al secondo (sottotetto), confina a Nord con il subalterno 7 della stessa particella ed intestato alla stessa ditta esecutata; ad Ovest con lo spazio aereo aggettante sulla corte comune del fabbricato identificata con il subalterno 3 (BCNC); ad Est con lo spazio aereo aggettante sulla corte del subalterno 4 intestato alla stessa ditta esecutata; a Sud con lo spazio aereo aggettante sulla corte comune del fabbricato.

Estremi Atto di pignoramento e quote pignorate:

- Verbale di Pignoramento Immobili: atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Vibo Valentia, del 03/02/2021 rep. 147/2021 trascritto a Vibo Valentia il 23/02/2021 R.P. n°720 e R.G. n°815, a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX XXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXX, per l'intera proprietà 1/1.

Atti di provenienza:

All'esecutata, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, alla quale sono pervenuti:

- Quanto alla piena proprietà degli immobili dal punto 1 al punto 11 e quanto alla piena proprietà della quota di ½ relativamente agli immobili dal punto 12 al punto 17 per successione ex lege da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia il 16/01/2020 al numero 366023 Vol. 88888, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia il 05/02/2020 ai numeri 544 RG e 475 RP; (si precisa che tutti i figli ed i nipoti in linea retta hanno rinunciato all'eredità, inoltre si precisa che in detta formalità non sono indicati gli immobili descritti dal punto 6 al punto 11) accettazione tacita di eredità del defunto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; trascritta il 18/05/2020 ai numeri 1808 RG e 1485 RP;
- A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come sopra generalizzato, i detti immobili erano così pervenuti:
 - Quanto agli immobili dal punto 1 al punto 5, con atto di compravendita per Notaio XXXXXXXX del 11/12/1997, Repertorio Num. 56619, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro in data 19/12/1997 ai numeri 25253 RG e 21022 Rp da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, rettificato con atto per Notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX, Repertorio num.114098, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 28/11/2006 ai numeri 9238 RG e 7595 RP;
 - Quanto agli immobili di cui ai punti 6, 7, e 8, con atto di compravendita rogato dal Notaio XXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Catanzaro il 15/12/1971, ai numeri 21819 RG e 19976 RP da XXXXXXXX nato a Parghelia il XXXXXXXX;
 - Quanto agli immobili di cui ai punti 9, 10 e 11 con atto di compravendita rogato dal Notaio XXXXXXXX, Repertorio numero 23038, trascritto presso la Conservatoria

dei registri immobiliari di Catanzaro il 12/01/1984 ai numeri 984 RG e 902 RP da XXXXXXXX nato a Ricadi il XXXXXXXXe XXXXXXXXnata a Ricadi il XXXXXXXX;

- Quanto agli immobili dal punto 12 al punto 17, con atto di compravendita rogato dal Notaio XXXXXXXX, Repertorio numero 2330, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il XXXXXXXXai numeri 8374 RG e 7485 RP da XXXXXXXX nato a XXXXXXXX di XXXXXXXX il XXXXXXXXe XXXXXXXXnata a Nicotera il XXXXXXXX;
- Quanto alla piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ degli immobili di cui dal punto 12 al punto 17, con atto di compravendita per Notaio XXXXXXXXdel 09/04/1984, Repertorio numero 2330, prima citato.

Si precisa che per gli immobili dal punto 12 al punto 17 è stato stipulato atto di locazione ultranovennale per Notaio XXXXXXXX, Repertorio numero 1421, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia il 18/05/2020 ai numeri 1808 RG e 1485 RP a favore di XXXXXXXX nata a Vibo Valentia il XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà.

Quesito n.06

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

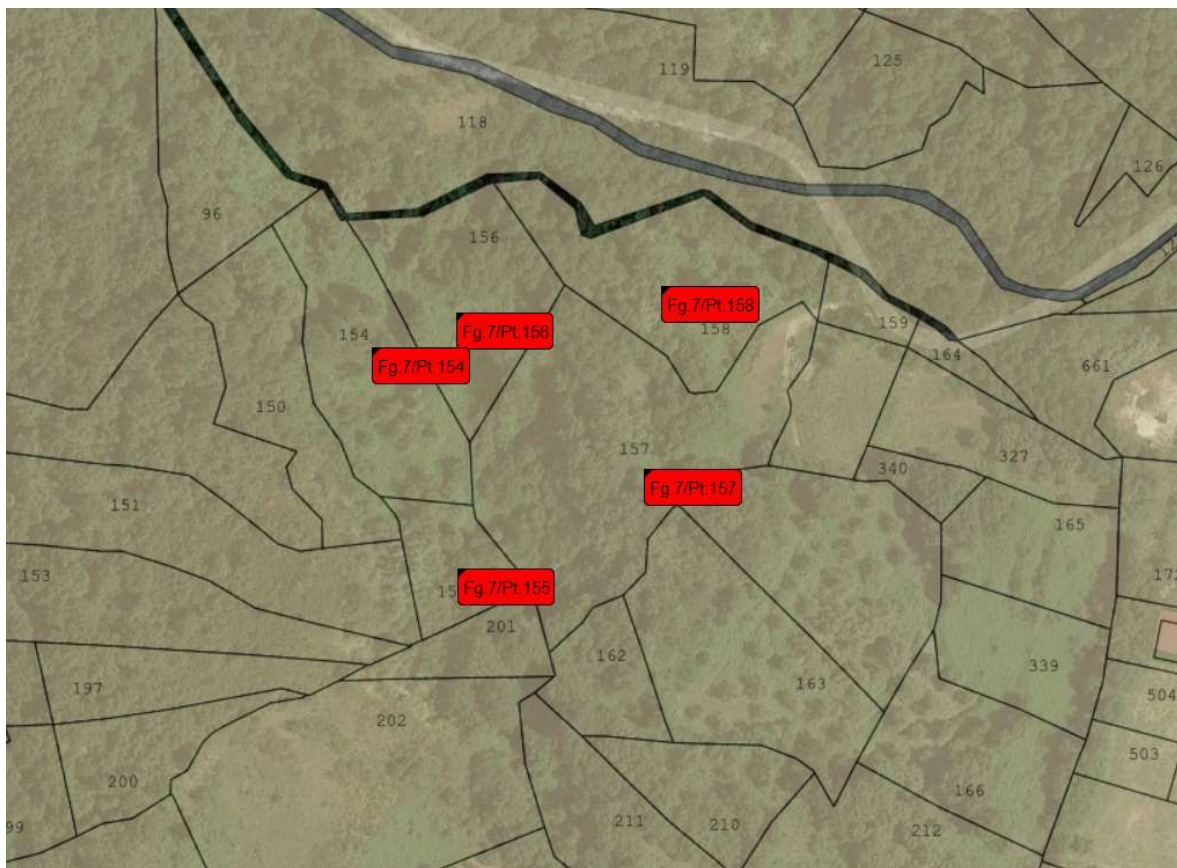


Figura 1. Immagine satellitare e mappa catastale Terreni siti in Filandari



Bene Immobile 1): Terreno sito in Filandari

Terreno sito in Filandari, frazione Mesiano, catastalmente identificato al foglio 7 particella 154 di superficie 3.190 metri quadrati.

Bene Immobile 2): Terreno sito in Filandari

Terreno sito in Filandari, frazione Mesiano, catastalmente identificato al foglio 7 particella 155 di superficie 1.200 metri quadrati.

Bene Immobile 3): Terreno sito in Filandari

Terreno sito in Filandari, frazione Mesiano, catastalmente identificato al foglio 7 particella 156 di superficie 2.890 metri quadrati.

Bene Immobile 4): Terreno sito in Filandari

Terreno sito in Filandari, frazione Mesiano, catastalmente identificato al foglio 7 particella 157 di superficie 6.660 metri quadrati.

Bene Immobile 5): Terreno sito in Filandari

Terreno sito in Filandari, frazione Mesiano, catastalmente identificato al foglio 7 particella 158 di superficie 3.430 metri quadrati.



Figura 2. Immagine satellitare e mappa catastale Terreni siti in Zambrone

Bene Immobile 6): Terreno sito in Zambrone

Terreno sito in Zambrone, contrada Filosi, catastalmente identificato al foglio 12 particella 18 di superficie 5.495 metri quadrati.

Bene Immobiliare 7): Terreno sito in Zambrone

Terreno sito in Zambrone, contrada Filosi, catastalmente identificato al foglio 12 particella 19 di superficie 3.040 metri quadrati.

Bene Immobiliare 8): Terreno sito in Zambrone

Terreno sito in Zambrone, contrada Filosi, catastalmente identificato al foglio 12 particella 20 di superficie 360 metri quadrati.



Figura 3. Immagine satellitare complesso immobiliare sito in Santa Maria di Ricadi

Bene Immobiliare 9): Unità Immobiliare sita in Ricadi

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è sita nel Comune di Ricadi in Località Santa Maria, è posta al piano seminterrato di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 14 particella 1548 subalterno 2, categoria catastale A/3 (Abitazione di tipo economico), composta da 5 vani catastali per una superficie di circa 125 metri quadrati.

L'unità immobiliare è composta da un porticato esterno in cui è posto l'ingresso principale dell'unità immobiliare, un locale ingresso, una cucina abitabile, un locale soggiorno, un locale wc, un piccolo disimpegno, una camera da letto, un ampio locale ripostiglio ed un garage dotato di un accesso carrabile aggettante sulla corte esterna del complesso immobiliare.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica, ed i locali destinati a servizi igienici sono rivestiti sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico. Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno dotate di veneziane in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia di vecchia fattura.

Bene Immobibile 10): Unità Immobiliare sita in Ricadi

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è sita nel Comune di Ricadi in Località Santa Maria, è posta al piano terra di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 14 particella 1548 subalterno 3, categoria catastale A/3 (Abitazione di tipo economico), composta da 7 vani catastali per una superficie di circa 121 metri quadrati.

L'unità immobiliare è composta da due verande esterne in cui sono posti i due accessi indipendenti all'unità immobiliare, una cucina soggiorno, due locali wc, un piccolo corridoio che disimpegna due delle quattro camere da letto, ed un ampio locale di sgombero.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica, ed i locali destinati a servizi igienici sono rivestiti sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico. Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno dotate di veneziane in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia di vecchia fattura.

Bene Immobibile 11): Unità Immobiliare sita in Ricadi

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è sita nel Comune di Ricadi in Località Santa Maria, è posta al piano primo di un edificio a più livelli, con struttura portante in muratura e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 14 particella 1548 subalterno 4, categoria catastale A/3 (Abitazione di tipo economico), composta da 7 vani catastali per una superficie di circa 124 metri quadrati.

L'unità immobiliare è dotata di due accessi indipendenti, è composta da un piccolo locale ingresso, una cucina abitabile, quattro ampie camere, due locali wc, due corridoi che disimpegnano le camere dell'unità immobiliare, un locale ripostiglio, un ampio terrazzo, ed una veranda esterna.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica, ed i locali destinati a servizi igienici sono rivestiti sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico. Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno dotate di veneziane in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia di vecchia fattura.





Figura 4. Immagine satellitare Immobili siti in Mesiano di Filandari

Bene Immobiliare 12): Unità Immobiliare sita in Filandari frazione Mesiano

L'unità immobiliare in corso di costruzione, in progetto destinata a garage, è sita nel Comune di Filandari Frazione Mesiano, alla via Giuseppe Genovese snc , è posta al piano seminterrato di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 2.

L'unità immobiliare è dotata di due accessi indipendenti, uno posto all'interno del vano scala comune del complesso immobiliare ed uno carrabile dalla corte esterna, è composta da un locale da adibirsi a locale wc e da un unico ambiente, non risulta dotata di impianto elettrico ed idrico ed allo stato si presenta per la maggior parte allo stato di rustico.

Non sono presenti le pavimentazioni ed i rivestimenti del locale da destinarsi a servizio igienico, non sono presenti rifiniture interne ad eccezione del solo strato di intonaco fine. Le aperture esterne sono dotate di infissi in materiale metallico non a taglio termico e serrande in materiale metallico. Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio.

Si è rilevata la difformità tra le tramezzature interne realizzate rispetto alle divisioni interne previste nella progettazione originaria.

Bene Immobiliare 13): Unità Immobiliare sita in Filandari frazione Mesiano

L'unità immobiliare destinata ad Istituto di Credito, cambio ed Assicurazione è sita nel Comune di Filandari, Frazione Mesiano, alla via Giuseppe Genovese snc, è posta al piano terra di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 4 categoria catastale D/5.

L'unità immobiliare è risultata occupata da un istituto di credito, per tanto la planimetria e la descrizione dell'unità immobiliare viene omissata ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza per gli istituti di credito.

Bene Immobile 14): Unità Immobiliare sita in Filandari frazione Mesiano

L'unità immobiliare destinata in progetto a civile abitazione, è sita nel Comune di Filandari, Frazione Mesiano, alla via Giuseppe Genovese snc, è posta al piano primo di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 5, catastalmente indicata precedentemente come in corso di costruzione ma di fatto rifinita ed ultimata, e per tanto è stata oggetto di variazione catastale.

L'unità immobiliare è dotata di un accesso principale, dotato di portoncino blindato, aggettante sul pianerottolo del vano scala del complesso immobiliare, è composta da un ingresso soggiorno, una cucina abitabile, un ripostiglio, tre camere, due locali wc, un disimpegno, e quattro balconi.

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

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in alluminio a taglio freddo dotate di veneziane in alluminio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia.

Bene Immobile 15): Unità Immobiliare sita in Filandari frazione Mesiano

L'unità immobiliare destinato ad ufficio e studio privato, è sita nel Comune di Filandari, Frazione Mesiano, alla via Giuseppe Genovese snc, è posta al piano primo di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 6, categoria catastale A/10.

L'unità immobiliare è dotata di un accesso principale, dotato di portoncino blindato, aggettante sul pianerottolo del vano scala del complesso immobiliare, è composta da un cinque locali, un disimpegno, due locali wc, un piccolo locale archivio, e quattro balconi.

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

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in alluminio a taglio freddo dotate di veneziane in alluminio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia.



Bene Immobile 16): Unità Immobiliare sita in Filandari frazione Mesiano

L'unità immobiliare destinata in progetto a civile abitazione, è sita nel Comune di Filandari, Frazione Mesiano, alla via Giuseppe Genovese snc, è posta al piano secondo (sottotetto) di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 7, catastalmente indicata come in corso di costruzione.

L'unità immobiliare dotata di un accesso principale, dotato di portoncino blindato, aggettante sul pianerottolo del vano scala del complesso immobiliare, è risultata quasi completata per le parti che riguardano le pavimentazioni e gli intonaci interni, ma è priva di impianto elettrico e di riscaldamento. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico, un locale wc e da tre balconi. La pavimentazione interna è in piastrelle in gres porcellanato, le superfici verticali sono risultate rifinite con intonaco civile, e le aperture esterne sono dotate di infissi in materiale metallico a taglio freddo dotate di veneziane in materiale metallico.

Il locale destinato a servizio igienici è rivestito sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico.

L'unità immobiliare è risultata unita con l'attigua unità immobiliare identificata con il subalterno 8.

Bene Immobile 16): Unità Immobiliare sita in Filandari frazione Mesiano

L'unità immobiliare destinata in progetto a civile abitazione, è sita nel Comune di Filandari, Frazione Mesiano, alla via Giuseppe Genovese snc, è posta al piano secondo (sottotetto) di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 8, catastalmente indicata come in corso di costruzione.

L'unità immobiliare dotata di un accesso principale, dotato di portoncino blindato, aggettante sul pianerottolo del vano scala del complesso immobiliare, è risultata quasi completata per le parti che riguardano le pavimentazioni e gli intonaci interni, ma è priva di impianto elettrico e di riscaldamento. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico, un locale wc e da tre balconi. La pavimentazione interna è in piastrelle in gres porcellanato, le superfici verticali sono risultate rifinite con intonaco civile, e le aperture esterne sono dotate di infissi in materiale metallico a taglio freddo dotate di veneziane in materiale metallico.

Il locale destinato a servizio igienici è rivestito sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico.

L'unità immobiliare è risultata unita con l'attigua unità immobiliare identificata con il subalterno 7.

Quesito n.07

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

Alla data del sopralluogo si è potuto constatare che:



- **Bene Immobile 13)** : L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 4, posta al piano terra, intestata alla ditta esecutata, è risultata occupata da un Istituto di credito in forza di un contratto di locazione ;
- **Beni immobili dal punto 12 al punto 17:** Gli immobili sono risultati occupati dalla Signora XXXXXXXX. E' stato stipulato atto di locazione ultranovennale per Notaio XXXXXXXX, Repertorio numero 1421, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia il 18/05/2020 ai numeri 1808 RG e 1485 RP a favore di XXXXXXXX nata a Vibo Valentia il XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà.
- **Altre Unità immobiliari:** Tutte le altre unità immobiliari visitate, sono risultate libere e non occupate.

Quesito n.08

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

8.1 Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

8.2 Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

8.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della trascrizione;

8.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

8.5 Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;

8.6 Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;”

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

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

Non risultano diritti demaniali o usi civici.

Quesito n.09

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

Sulla base dei riscontri ottenuti dalla documentazione in atti alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia, nonché sulla base di quanto depositato negli atti di causa e di quanto

riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, le formalità gravanti sull'unità abitativa pignorata risultano essere:

- **Verbale di Pignoramento Immobili:** atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Vibo Valentia, del 03/02/2021 rep. 147/2021, trascritto a Vibo Valentia il 23/02/2021 R.P. n°720 e R.G. n°815, a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX XXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXX, per la proprietà di 1/1.

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.

- **Ipoteca volontaria:** concessa a garanzia di finanziamento con atto per Notaio XXXXXXXX del 26/06/2006, Repertorio numero 27413, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 28/06/2006 ai numeri 5017 RG e 634 RP a favore di XXXXXXXX, con sede in Milano, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 2.275.000,00, capitale di euro 1.300.000,00 sul fabbricato in corso di costruzione censito in catasto al Foglio 10 Particella 643, oggi immobili di cui ai punti 12, 13, 14, 15, 16 e 17;

Ipoteca Volontaria: il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari ad Euro 35,00 circa, oltre compensi professionali.

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento con atto del Notaio XXXXXXXX del 17/09/2008, Repertorio numero 137711, iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vibo Valentia il 24/09/2008 ai numeri 5744 RG e 777 RP a favore di XXXXXXXX con sede in Cosenza, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, per la somma complessiva di euro 2.000.000,00, capitale di euro 5.600.000,00 sugli immobili dal punto 6 al punto 11.

Ipoteca Volontaria: il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari ad Euro 35,00 circa, oltre compensi professionali.

- **Ipoteca volontaria:** concessa a garanzia di finanziamento con atto del Notaio XXXXXXXX del 29/04/2010 Repertorio numero 141674, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 30/04/2010 ai numeri 2629 RG e 516 RP a favore di XXXXXXXX, con sede in Cosenza, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, per la somma complessiva di euro 2.000.000,00, capitale di euro 800.000,00 sugli immobili dal punto 6 al punto 11.

Ipoteca Volontaria: il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari ad Euro 35,00 circa, oltre compensi professionali.

- **Ipoteca volontaria:** concessa a garanzia di finanziamento con atto del Notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX, Repertorio numero 12133, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 30/03/2012 ai numeri 1762 RG e 132 RP a favore di XXXXXXXX, con sede in

Cosenza, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, per la somma complessiva di euro 3.000.000,00, capitale di euro 1.500.000,00 sugli immobili descritti dal punto 1 al punto 11.

Ipoteca Volontaria: il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari ad Euro 35,00 circa, oltre compensi professionali.

- **Ipoteca giudiziale:** iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vibo Valentia il 19/07/2019 ai numeri 3607 RG e 305 RP a favore di XXXXXXXX, con sede in Milano, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota di ½ ciascuno, per la complessiva somma di euro 12.000,00 capitale di euro 9.456,06 sugli immobili dal punto 12 al punto 17;

Ipoteca Giudiziale: Il costo per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale ha una soglia minima di Euro 200.00 (oppure il 0.50% del valore dell'iscrizione) + 59.00 (bollo) + 35.00 (tassa ipotecaria) = per un totale di Euro 294.00

Quesito n.10

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.”

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Filandari, del Comune di Zambrone e del Comune di Ricadi la copia delle progettazioni originarie, nonché copia di tutti i titoli edilizi ad effettuare lavori presentati dagli intestatari degli immobili oggetto di pignoramento, rispettivamente in data 09/07/2021, in data 15/07/2021 ed in data 05/07/2021. (Allegato 04)

Edificazione:

Il complesso immobiliare sito nel Comune di Ricadi è stato edificato orientativamente nell'anno 1983, ed è stato oggetto di condono edilizio, richiesto con istanza del 31/12/1986 prot. N°6431, da parte della Ditta esecutata, e ad **alla data odierna risulta ancora non concluso.**



Per quanto riguarda il complesso immobiliare sito nel Comune di Filandari, dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filandari, è emerso che lo stesso è stato edificato con concessione edilizia num. 11/2002 e permesso di costruire in variante num. 10/2004.

Difformità riscontrate

Per quanto riguarda il complesso immobiliare sito in Ricadi non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici reperiti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ricadi relativamente al condono edilizio presentato dalla ditta esecutata.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare sito in Filandari, dal confronto tra gli elaborati progettuali reperiti, gli elaborati catastali in atti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio Territorio e quanto rilevato dallo scrivente durante lo svolgimento del sopralluogo, si evincono le seguenti difformità:

ID Bene	F.	Part.	Sub.	Difformità riscontrate
14	10	643	5	U.I. catastalmente riportata come in corso di costruzione ma di fatto completata.
15	10	643	7	U.I. fusa con il sub 8 – non completata
16	10	643	8	U.I. fusa con il sub. 7 – non completata

- Unità immobiliare 14)** : L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 5, posta al piano primo è risultata di fatto completata in ogni sua parte, dotata di impianto termico, idraulico ed elettrico, mentre viene riportata catastalmente come ancora in corso di costruzione.
Per tanto il sottoscritto ha provveduto alla presentazione della pratica di variazione catastale con contestuale inserimento della nuova planimetria.
- Unità immobiliare 15)** : L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 7, posta al piano secondo (sottotetto), è risultata unita di fatto con l'attigua unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 8, intestata alla stessa ditta esecutata. La fusione delle due unità immobiliari è dovuta alla mancata realizzazione di una parete divisoria originariamente prevista nel progetto del fabbricato. A seguito dei sopralluoghi espletati si è potuto accertare che l'unità immobiliare non è ancora completata.
- Unità immobiliare 16)** : L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 8, posta al piano secondo (sottotetto), è risultata unita di fatto con l'attigua unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 7, intestata alla stessa ditta esecutata. La fusione delle due unità immobiliari è dovuta alla mancata realizzazione di una parete divisoria originariamente prevista nel progetto del fabbricato. A seguito dei sopralluoghi espletati si è potuto accertare che l'unità immobiliare non è ancora completata.



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.”;

Relativamente all’unità immobiliare identificata con il subalterno 5, al fine del ripristino della conformità catastale, il sottoscritto ha provveduto a presentare presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate servizio Territorio una pratica di aggiornamento dell’unità immobiliare che viene allegata alla presente relazione. (Allegato 12)

L’unità immobiliare identificata con il subalterno 5, a seguito della pratica catastale presentata, viene così identificata:

Bene Immobile 14): Unità Immobiliare sita in Filandari:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
14)	10	643	5	A/3	1	5,5	157	136,34
	indirizzo			Via Giuseppe Genovese snc, piano 1				
	Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1					

La documentazione catastale aggiornata, di tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si allega alla presente relazione. (Allegato 13)

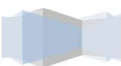
Quesito n.12

“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 lo scrivente ha provveduto alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ad eccezione dell’unità immobiliare destinata ad istituto di credito in quanto allo stato non è stato reperito il libretto di impianto.

Gli Attestati di Prestazione Energetica redatti vengono allegati alla presente (Allegato 13).



Per le unità immobiliari oggetto del pignoramento, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Filandari, e dell'Ufficio tecnico del Comune di Ricadi, non esiste alcuna documentazione tecnica ed amministrativa in materia di certificazione di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n°37.

Va evidenziato che a seguito del sopralluogo tecnico si è potuto verificare che gli impianti elettrici esistenti sono di tipo sottotraccia, con linee elettriche separate (Allegato 06).

Quesito n.13

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

Suddivisione dei lotti

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

Lotto 1: Composto dai Terreni siti in Filandari

- *Bene Immobile 1): Terreno sito in Filandari*

Terreno sito in Filandari, frazione Mesiano, catastalmente identificato al foglio 7 particella 154 di superficie 3.190 metri quadrati.

- *Bene Immobile 2): Terreno sito in Filandari*

Terreno sito in Filandari, frazione Mesiano, catastalmente identificato al foglio 7 particella 155 di superficie 1.200 metri quadrati.

- *Bene Immobile 3): Terreno sito in Filandari*

Terreno sito in Filandari, frazione Mesiano, catastalmente identificato al foglio 7 particella 156 di superficie 2.890 metri quadrati.

- *Bene Immobile 4): Terreno sito in Filandari*

Terreno sito in Filandari, frazione Mesiano, catastalmente identificato al foglio 7 particella 157 di superficie 6.660 metri quadrati.

- *Bene Immobile 5): Terreno sito in Filandari*

Terreno sito in Filandari, frazione Mesiano, catastalmente identificato al foglio 7 particella 158 di superficie 3.430 metri quadrati.



Lotto 2: Composto dai Terreni siti in Zambrone

- *Bene Immobile 6): Terreno sito in Zambrone*

Terreno sito in Zambrone, contrada Filosi, catastalmente identificato al foglio 12 particella 18 di superficie 5.495 metri quadrati.

- *Bene Immobile 7): Terreno sito in Zambrone*

Terreno sito in Zambrone, contrada Filosi, catastalmente identificato al foglio 12 particella 19 di superficie 3.040 metri quadrati.

- *Bene Immobile 8): Terreno sito in Zambrone*

Terreno sito in Zambrone, contrada Filosi, catastalmente identificato al foglio 12 particella 20 di superficie 360 metri quadrati.

Lotto 3: Composto dall'U.I. n° 9 sita in Ricadi

- *Bene Immobile 9): Unità Immobiliare sita in Ricadi*

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è sita nel Comune di Ricadi in Località Santa Maria, è posta al piano seminterrato di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 14 particella 1548 subalterno 2, categoria catastale A/3 (Abitazione di tipo economico), composta da 5 vani catastali per una superficie di circa 125 metri quadrati.

L'unità immobiliare è composta da un porticato esterno in cui è posto l'ingresso principale dell'unità immobiliare, un locale ingresso, una cucina abitabile, un locale soggiorno, un locale wc, un piccolo disimpegno, una camera da letto, un ampio locale ripostiglio ed un garage dotato di un accesso carrabile aggettante sulla corte esterna del complesso immobiliare.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica, ed i locali destinati a servizi igienici sono rivestiti sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico.

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno dotate di veneziane in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia di vecchia fattura.

Lotto 4: Composto dall'U.I. n° 10 sita in Ricadi

- *Bene Immobile 10): Unità Immobiliare sita in Ricadi*

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è sita nel Comune di Ricadi in Località Santa Maria, è posta al piano terra di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 14 particella 1548 subalterno 3, categoria catastale A/3 (Abitazione di tipo economico), composta da 7 vani catastali per una superficie di circa 121 metri quadrati.



L'unità immobiliare è composta da due verande esterne in cui sono posti i due accessi indipendenti all'unità immobiliare, una cucina soggiorno, due locali wc, un piccolo corridoio che disimpegna due delle quattro camere da letto, ed un ampio locale di sgombero.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica, ed i locali destinati a servizi igienici sono rivestiti sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico.

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno dotate di veneziane in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia di vecchia fattura.

Lotto 5: Composto dall'U.I. n° 11 sita in Ricadi

- *Bene Immobile 11): Unità Immobiliare sita in Ricadi*

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è sita nel Comune di Ricadi in Località Santa Maria, è posta al piano primo di un edificio a più livelli, con struttura portante in muratura e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 14 particella 1548 subalterno 4, categoria catastale A/3 (Abitazione di tipo economico), composta da 7 vani catastali per una superficie di circa 124 metri quadrati.

L'unità immobiliare è dotata di due accessi indipendenti, è composta da un piccolo locale ingresso, una cucina abitabile, quattro ampie camere, due locali wc, due corridoi che disimpegnano le camere dell'unità immobiliare, un locale ripostiglio, un ampio terrazzo, ed una veranda esterna.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica, ed i locali destinati a servizi igienici sono rivestiti sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico.

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno dotate di veneziane in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia di vecchia fattura.

Lotto 6: Composto dall'U.I. n° 12 sita in Filandari

- *Bene Immobile 12): Unità Immobiliare sita in Filandari frazione Mesiano*

L'unità immobiliare in corso di costruzione, in progetto destinata a garage, è sita nel Comune di Filandari Frazione Mesiano, alla via Giuseppe Genovese snc, è posta al piano seminterrato di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 2.

L'unità immobiliare è dotata di due accessi indipendenti, uno posto all'interno del vano scala comune del complesso immobiliare ed uno carrabile dalla corte esterna, è composta da un locale da adibirsi a locale wc e da un unico ambiente, non risulta dotata di impianto elettrico ed idrico ed allo stato si presenta per la maggior parte allo stato di rustico.



Non sono presenti le pavimentazioni ed i rivestimenti del locale da destinarsi a servizio igienico, non sono presenti rifiniture interne ad eccezione del solo strato di intonaco fine. Le aperture esterne sono dotate di infissi in materiale metallico non a taglio termico e serrande in materiale metallico. Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio.

Si è rilevata la difformità tra le tramezzature interne realizzate rispetto alle divisioni interne previste nella progettazione originaria.

Lotto 7: Composto dall'U.I. n° 13 sita in Filandari

- *Bene Immobile 13): Unità Immobiliare sita in Filandari frazione Mesiano*

L'unità immobiliare destinata ad Istituto di Credito, cambio ed Assicurazione è sita nel Comune di Filandari, Frazione Mesiano, alla via Giuseppe Genovese snc, è posta al piano terra di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 4 categoria catastale D/5.

L'unità immobiliare è risultata occupata da un istituto di credito, per tanto la planimetria e la descrizione dell'unità immobiliare viene omissata ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza per gli istituti di credito.

Lotto 8: Composto dall'U.I. n° 14 sita in Filandari

- *Bene Immobile 14): Unità Immobiliare sita in Filandari frazione Mesiano*

L'unità immobiliare destinata in progetto a civile abitazione, è sita nel Comune di Filandari, Frazione Mesiano, alla via Giuseppe Genovese snc, è posta al piano primo di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 5, categoria catastale A/3.

L'unità immobiliare è dotata di un accesso principale, dotato di portoncino blindato, aggettante sul pianerottolo del vano scala del complesso immobiliare, è composta da un ingresso soggiorno, una cucina abitabile, un ripostiglio, tre camere, due locali wc, un disimpegno, e quattro balconi.

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

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in alluminio a taglio freddo dotate di veneziane in alluminio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia.

Lotto 9: Composto dall'U.I. n° 15 sita in Filandari

- *Bene Immobile 15): Unità Immobiliare sita in Filandari frazione Mesiano*

L'unità immobiliare destinato ad ufficio e studio privato, è sita nel Comune di Filandari, Frazione Mesiano, alla via Giuseppe Genovese snc, è posta al piano primo di un edificio a più livelli, con



struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 6, categoria catastale A/10.

L'unità immobiliare è dotata di un accesso principale, dotato di portoncino blindato, aggettante sul pianerottolo del vano scala del complesso immobiliare, è composta da un cinque locali, un disimpegno, due locali wc, un piccolo locale archivio, e quattro balconi.

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

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in alluminio a taglio freddo dotate di veneziane in alluminio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia.

Lotto 10: Composto dalle U.I. n° 16 e n°17 site in Filandari

- *Bene Immobilita 16): Unità Immobiliare sita in Filandari frazione Mesiano*

L'unità immobiliare destinata in progetto a civile abitazione, è sita nel Comune di Filandari, Frazione Mesiano, alla via Giuseppe Genovese snc, è posta al piano secondo (sottotetto) di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 7, catastalmente indicata come in corso di costruzione.

L'unità immobiliare dotata di un accesso principale, dotato di portoncino blindato, aggettante sul pianerottolo del vano scala del complesso immobiliare, è risultata quasi completata per le parti che riguardano le pavimentazioni e gli intonaci interni, ma è priva di impianto elettrico e di riscaldamento. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico, un locale wc e da tre balconi. La pavimentazione interna è in piastrelle in gres porcellanato, le superfici verticali sono risultate rifinite con intonaco civile, e le aperture esterne sono dotate di infissi in materiale metallico a taglio freddo dotate di veneziane in materiale metallico.

Il locale destinato a servizio igienico è rivestito sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico.

L'unità immobiliare è risultata unita con l'attigua unità immobiliare identificata con il subalterno 8.

- *Bene Immobilita 17): Unità Immobiliare sita in Filandari frazione Mesiano*

L'unità immobiliare destinata in progetto a civile abitazione, è sita nel Comune di Filandari, Frazione Mesiano, alla via Giuseppe Genovese snc, è posta al piano secondo (sottotetto) di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 10 particella 643 subalterno 8, catastalmente indicata come in corso di costruzione.

L'unità immobiliare dotata di un accesso principale, dotato di portoncino blindato, aggettante sul pianerottolo del vano scala del complesso immobiliare, è risultata quasi completata per le parti che riguardano le pavimentazioni e gli intonaci interni, ma è priva di impianto elettrico e di riscaldamento. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico, un locale wc e da tre balconi.



La pavimentazione interna è in piastrelle in gres porcellanato, le superfici verticali sono risultate rifinite con intonaco civile, e le aperture esterne sono dotate di infissi in materiale metallico a taglio freddo dotate di veneziane in materiale metallico.

Il locale destinato a servizio igienico è rivestito sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico.

L'unità immobiliare è risultata unita con l'attigua unità immobiliare identificata con il subalterno 7.

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:

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

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 2021 – Semestre 1. Occorre precisare che il "Valore di Mercato" riportato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L), mentre il "Valore di Locazione" è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L). Le tipologie rilevate per le zona sono: Abitazioni Civili, Abitazioni di tipo Economico, Box, Ville e Villini. In base ai dati rilevati emerge che la voce "Abitazioni di Tipo economico" rappresenta al meglio l'unità immobiliare in esame e, ai fini della stima, si andrà ad elaborare opportunamente il valore massimo.

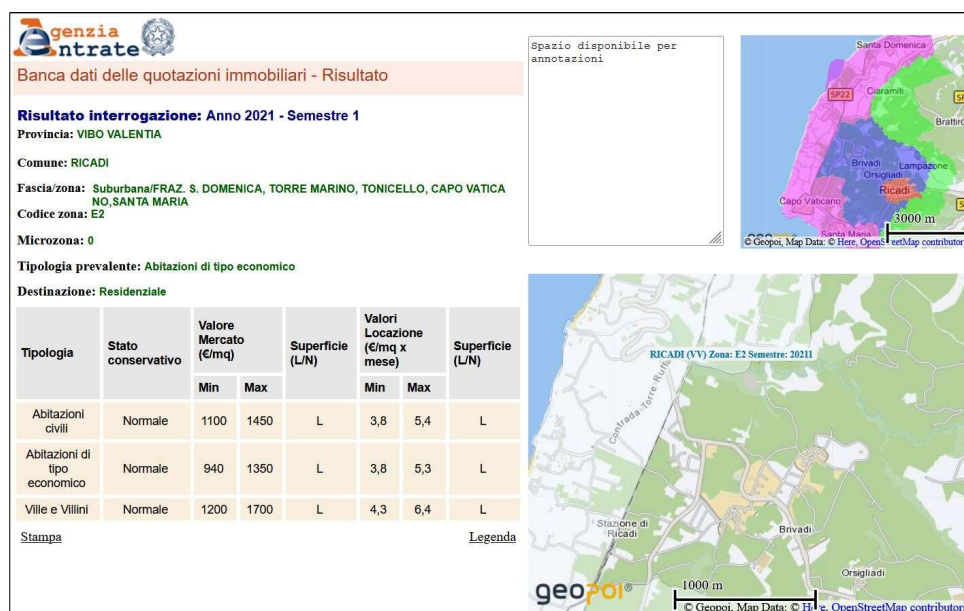


Figura 5. Estratto Tabelle OMI Comune di Ricadi c.da Santa Maria

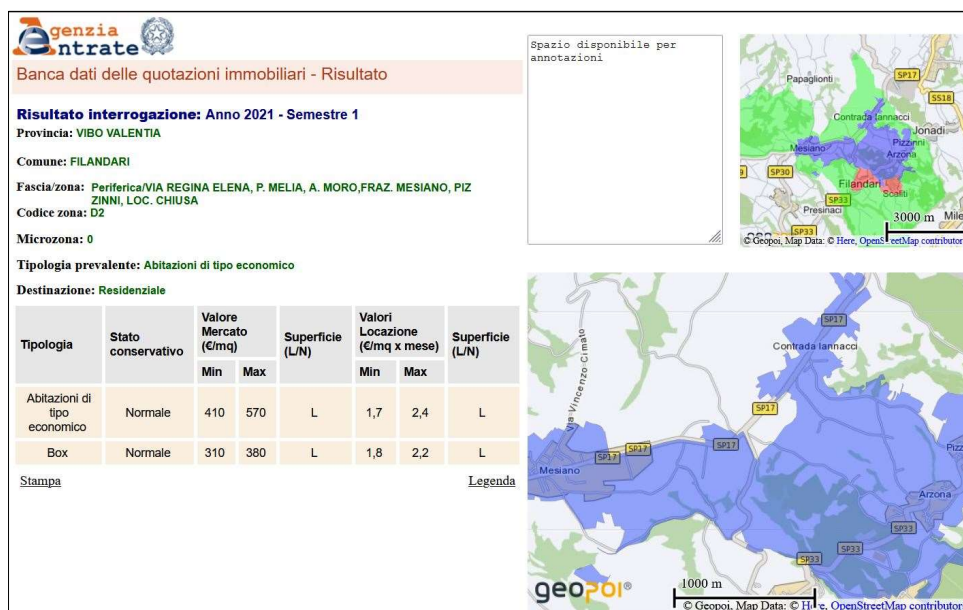


Figura 6. Estratto Tabelle OMI Comune di Filandari fraz. Mesiano

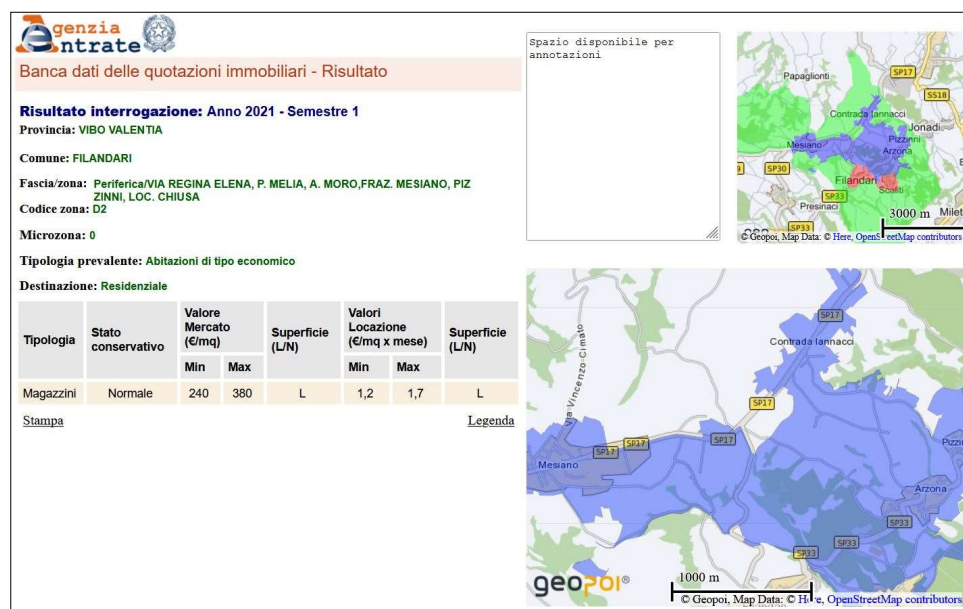


Figura 7. Estratto Tabelle OMI Comune di Filandari fraz. Mesiano

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

Calcolo del valore commerciale dei Lotti:

Lotto 1: Composto dai Terreni siti in Filandari

Al fine di procedere alla stima dei terreni siti in agro nel Comune di Filandari, per le porzioni ricadenti in zona agricola "E1", 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), mentre per le porzioni ricadenti in zona "D2" (zone destinate ad attività produttive consolidate ed attività artigianali) e per tanto con potenzialità edificatorie si è tenuto conto del valore di mercato vigente per la zona.

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.

Terreno		Superficie			Qualità catastale	Edificabile	Porzione Edificabile [mq]	Porzione Non edificabile [mq]	
Foglio	Part.	ha	are	ca		S/N/P			
7	154	00	31	90	Incolto Prod.	P	2.550	640	
7	155	00	12	00	Incolto Prod.	S	1200	00	
7	156	00	28	90	Pascolo	P	1390	1500	
7	157	00	66	60	Pascolo	P	4800	1860	
7	158	00	34	30	Incolto Prod.	N	00	3430	
totale								9.940	7.430

Dai calcoli effettuati i terreni di qualità “**pascolo**”, che ricadono in zona agricola “**E1**” e per tanto non edificabili, hanno una superficie complessiva pari a circa 3360 mq, che moltiplicato per il valore agricolo medio corrispondente pari a **2.301,72 €/ettaro** forniscono un valore complessivo di **€ 773,38**;

Per tanto dai calcoli effettuati i terreni con qualità “**incolto produttivo**”, che ricadono in zona agricola “**E1**” e per tanto non edificabili, hanno una superficie complessiva pari a circa 4070 mq, che moltiplicato per il valore agricolo medio corrispondente pari a **1.414,02 €/ettaro** forniscono un valore complessivo di **€ 575,51**;

Dai dati rilevati i terreni che ricadono in zona “**D/2**”, ossia attività produttive e per tanto edificabili a scopo industriale, hanno una superficie complessiva pari a circa 9.940 mq che moltiplicato per il valore di mercato dei terreni ad uso industriale, rilevato dall’analisi dei prezzi di mercato per la zona, pari a **25,00 €/mq** forniscono un valore complessivo di **€ 248.500,00**.

Sommando i valori dei terreni componenti il lotto 1, il valore complessivo stimato risulta pari a:

$$\mathbf{€ 773,38 + € 575,51 + € 248.500,00 = € 249.849,00}$$

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore dei terreni facenti parte del LOTTO 1 è pari a € 250.000,00.

Lotto 2: Composto dai Terreni siti in Zambrone

Al fine di procedere alla stima dei terreni siti in agro nel Comune di Zambrone, per le porzioni ricadenti in zona agricola, 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), mentre per le porzioni ricadenti in “area ad edificazione indiretta (“eredità di Piano”) in corso di esecuzione” e per tanto con potenzialità edificatorie si è tenuto conto del valore di mercato vigente per la zona.

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.



Terreno		Superficie			Qualità catastale	Edificabile	Porzione Edificabile [mq]	Porzione Non edificabile [mq]
Foglio	Part.	ha	are	ca		S/N/P		
12	18	00	54	95	Pascolo	P	385	55
12	19	00	30	40	Seminativo	S	3040	00
12	20	00	03	60	Uliveto	S	360	0
totale							3.785	55

Dai calcoli effettuati i terreni di qualità “pascolo”, che ricadono in zona agricola e per tanto non edificabili, hanno una superficie complessiva pari a circa 55 mq, che moltiplicato per il valore agricolo medio corrispondente pari a **2.301,72 €/ettaro** forniscono un valore complessivo di **€ 12,65**;

Dai dati rilevati i terreni che ricadono in “area ad edificazione indiretta (“eredità di Piano”) in corso di esecuzione”, e per tanto edificabili hanno una superficie complessiva pari a circa 3.785 mq che moltiplicato per il valore di mercato dei terreni edificabili, rilevato dall’analisi dei prezzi di mercato per la zona, pari a **50,00 €/mq** forniscono un valore complessivo di **€ 189.250,00**.

Sommando i valori dei terreni componenti il lotto 2, il valore complessivo stimato risulta pari a:

$$\text{€ 12,65} + \text{€ 189.250,00} = \text{€ 189.262,65}$$

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore dei terreni facenti parte del LOTTO 2 è pari a **€ 189.000,00**.

Lotto 3: Composto dall’U.I. n° 9 sita in Ricadi

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

U.I. Sub.2	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamenti	147,24	100%	147,24	€ 5,30	12	€ 9.364,46
Balconi/Verande	16,20	25%	4,05	€ 5,30	12	€ 257,58
RL	Reddito Lordo (RL)					€ 9.622,04

- **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	€ 9.622,04	10	€ 962,20
servizi	€ 9.622,04	2	€ 192,44
Tr	€ 9.622,04	8	€ 769,76
Amm/ne	€ 9.622,04	1	€ 96,22
Sf+Ines	€ 9.622,04	2	€ 192,44
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 1.106,54
	€ 2.213,07	50,00%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 3.319,61

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 9.622,04	€ 3.319,61	€ 6.302,44

▪ **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
€ 6.302,44	2,5%	€ 252.097,55
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 252.097,55

Ottenendo un valore pari a € 250.097,55

• **critério 2)**

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamenti	147,24	100%	147,24
Balconi/Verande	16,2	25%	4,05
Totale superficie commerciale			151,29

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

COEFF.	DESCRIZIONE
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
0,9	Finestratura con vetri ordinari
0,95	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili



1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,8	Età da 21 a 40 anni
1	Riscaldamento autonomo
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,98	Senza citofono
0,97	Persiane o scuri
1	Senza ascensore seminterrato
0,599	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: **0,599**

○ ***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
0,599	1350	808,55

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
808,55	151,29	€ 122.326,20

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:

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



	critério 1	critério 2	media
U.I. Sub.2	€ 252.097,55	€ 122.326,20	€ 187.211,88
		valore immobile	€ 187.211,88

Ne consegue che il valore si attesta ad € 187.211,88.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 187.500,00.

Lotto 4: Composto dall'U.I. n° 10 sita in Ricadi

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

U.I. Sub.3	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamenti	134,02	100%	134,02	€ 5,30	12	€ 8.523,67
Balconi/Verande	29,70	25%	7,43	€ 5,30	12	€ 472,23
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 8.995,90

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 8.995,90	10	€ 899,59
servizi	€ 8.995,90	2	€ 179,92
Tr	€ 8.995,90	8	€ 719,67
Amm/ne	€ 8.995,90	1	€ 89,96
Sf+Ines	€ 8.995,90	2	€ 179,92
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 1.034,53
	€ 2.069,06	50,00%	
		TOTALE DETRAZIONE	€ 3.103,59

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 8.995,90	€ 3.103,59	€ 5.892,32



- **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
€ 5.892,32	2,5%	€ 235.692,63
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 235.692,63

Ottenendo un valore pari a € 235.692,63

- critério 2)

- **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamenti	134,02	100%	134,02
Balconi/Verande	29,7	25%	7,43
Totale superficie commerciale			141,45

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

COEFF.	DESCRIZIONE
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
0,9	Finestratura con vetri ordinari
0,95	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,8	Età da 21 a 40 anni
1	Riscaldamento autonomo
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,98	Senza citofono
0,97	Persiane o scuri
1	Senza ascensore seminterrato
0,599	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: **0,599**

○ **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
0,599	1350	808,55

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
808,55	141,45	€ 114.365,98

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
U.I. Sub.3	€ 235.692,63	€ 114.365,98	€ 175.029,31
		valore immobile	€ 175.029,31

Ne consegue che il valore si attesta ad € 175.029,31.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 175.000,00.



Lotto 5: Composto dall'U.I. n° 11 sita in Ricadi• **criterio 1)**▪ **Calcolo del reddito lordo RL**

U.I. Sub.4	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamenti	115,44	100%	115,44	€ 5,30	12	€ 7.341,98
Balconi/Verande	45,32	25%	11,33	€ 5,30	12	€ 720,59
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 8.062,57

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 8.062,57	10	€ 806,26
servizi	€ 8.062,57	2	€ 161,25
Tr	€ 8.062,57	8	€ 645,01
Amm/ne	€ 8.062,57	1	€ 80,63
Sf+Ines	€ 8.062,57	2	€ 161,25
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 927,20
	€ 1.854,39	50,00%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 2.781,59

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 8.062,57	€ 2.781,59	€ 5.280,98

▪ **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
---------------	---	------



€ 5.280,98	2,5%	€ 211.239,39
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 211.239,39

Ottenendo un valore pari a € 211.239,39

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

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamenti	115,44	100%	115,44
Balconi/Verande	45,32	25%	11,33
Totale superficie commerciale			126,77

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

COEFF.	DESCRIZIONE
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
0,9	Finestratura con vetri ordinari
0,95	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,8	Età da 21 a 40 anni
1	Riscaldamento autonomo
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,98	Senza citofono
0,97	Persiane o scuri
1	Senza ascensore seminterrato
0,599	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: **0,599**

- ***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
0,599	1350	808,55

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
808,55	126,77	€ 102.500,45

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
U.I. Sub.4	€ 211.239,39	€ 102.500,45	€ 156.869,92
		valore immobile	€ 156.869,92

Ne consegue che il valore si attesta ad € 156.869,92.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 157.000,00.

Lotto 6: Composto dall'U.I. n° 12 sita in Filandari

Considerato che l'unità immobiliare risulta parzialmente completata, il sottoscritto ha provveduto ad adeguare i valori OMI previsti per la categoria dell'immobile in oggetto.

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

U.I. Sub. 2	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Garage	397,5	100%	397,5	€ 0,85	12	€ 4.054,50
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 4.054,50

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



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

	RL	%	euro
Q	€ 4.054,50	10	€ 405,45
servizi	€ 4.054,50	2	€ 81,09
Tr	€ 4.054,50	8	€ 324,36
Amm/ne	€ 4.054,50	1	€ 40,55
Sf+Ines	€ 4.054,50	2	€ 81,09
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 466,27
	€ 932,54	50,00%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 1.398,80

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 4.054,50	€ 1.398,80	€ 2.655,70

- **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
€ 2.655,70	2,5%	€ 106.227,90
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 106.227,90

Ottenendo un valore pari a € 106.227,90

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

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Garage	397,5	100%	397,50
	Totale superficie commerciale		397,50

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



COEFF.	DESCRIZIONE
0,50	Edificio parzialmente completato
0,50	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: **0,50**

○ *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
0,50	380,00 €	190,00 €

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
190,00 €	397,50	75.525,00 €

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
U.I. Sub. 2	€ 106.227,90	€ 75.525,00	€ 90.876,45
		valore immobile	€ 90.876,45



Ne consegue che il valore si attesta ad € 90.876,45.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 91.000,00.

Lotto 7: Composto dall'U.I. n° 13 sita in Filandari

- critério 1)

- **Calcolo del reddito lordo RL**

U.I. Sub.4	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Istituto di credito	312,00	100%	312	€ 3,00	12	€ 11.232,00
Corte Esclusiva	301,00	25%	75,25	€ 3,00	12	€ 2.709,00
Terrazza	114,00	25%	28,50	€ 3,00	12	€ 1.026,00
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 14.967,00

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 14.967,00	10	€ 1.496,70
servizi	€ 14.967,00	2	€ 299,34
Tr	€ 14.967,00	8	€ 1.197,36
Amm/ne	€ 14.967,00	1	€ 149,67
Sf+Ines	€ 14.967,00	2	€ 299,34
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 1.721,21
	€ 3.442,41	50,00%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 5.163,62

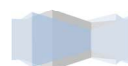
R= RL-(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 14.967,00	€ 5.163,62	€ 9.803,39

- **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

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

Vm(valore per capitalizzazione)= R/r;



Reddito (R)	r	Euro
€ 9.803,39	2,5%	€ 392.135,40
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 392.135,40

Ottenendo un valore pari a € 392.135,40

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

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Istituto di credito	312	100%	312,00
Corte Esclusiva	301	25%	75,25
Terrazza	114	25%	28,50
Totale superficie commerciale			415,75

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

COEFF.	DESCRIZIONE
0,70	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: **0,70**

- *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
0,70	570,00 €	399,00 €

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
399,00	415,75	€ 165.884,25

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
U.I. Sub.4	€ 392.135,40	€ 165.884,25	€ 279.009,83
		valore immobile	€ 279.009,83

Ne consegue che il valore si attesta ad € 279.009,83.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 279.000,00.

Lotto 8: Composto dall'U.I. n° 14 sita in Filandari

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

U.I. Sub.5	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamenti	160,32	100%	160,32	€ 2,40	12	€ 4.617,22
Balconi/Verande	38,95	25%	9,74	€ 2,40	12	€ 280,44
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 4.897,66

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 4.897,66	10	€ 489,77
servizi	€ 4.897,66	2	€ 97,95
Tr	€ 4.897,66	8	€ 391,81
Amm/ne	€ 4.897,66	1	€ 48,98

Sf+Ines	€ 4.897,66	2	€ 97,95
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 563,23
	€ 1.126,46	50,00%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 1.689,69

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 4.897,66	€ 1.689,69	€ 3.207,96

▪ **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
€ 3.207,96	2,5%	€ 128.318,59
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 128.318,59

Ottenendo un valore pari a € 128.318,59

• **critério 2)**

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamenti	160,32	100%	160,32
Balconi/Verande	38,95	25%	9,74
Totale superficie commerciale			170,06

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

COEFF.	DESCRIZIONE
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
1	Finestratura con vetrocamera
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,85	Età da 10 a 20 anni
1	Riscaldamento autonomo
0,97	Privo di impianto di aria condizionata



1	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio
1	Citofono apriporta
0,97	Persiane o scuri
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
0,736223671	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: **0,736**

○ *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
0,736	570 €	419,65 €

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
419,65	170,06	€ 71.364,20

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
U.I. Sub.6	€ 128.318,59	€ 71.364,20	€ 99.841,40
		valore immobile	€ 99.841,40

Ne consegue che il valore si attesta ad € 99.841,40.



Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 100.000,00.

Lotto 9: Composto dall'U.I. n° 15 sita in Filandari

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

U.I. Sub.6	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamenti	160,32	100%	160,32	€ 2,40	12	€ 4.617,22
Balconi/Verande	38,95	25%	9,74	€ 2,40	12	€ 280,44
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 4.897,66

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 4.897,66	10	€ 489,77
servizi	€ 4.897,66	2	€ 97,95
Tr	€ 4.897,66	8	€ 391,81
Amm/ne	€ 4.897,66	1	€ 48,98
Sf+Ines	€ 4.897,66	2	€ 97,95
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 563,23
	€ 1.126,46	50,00%	
		TOTALE DETRAZIONE	€ 1.689,69

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 4.897,66	€ 1.689,69	€ 3.207,96



▪ **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
€ 3.207,96	2,5%	€ 128.318,59
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 128.318,59

Ottenendo un valore pari a € 128.318,59

• **criterio 2)**

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamenti	160,32	100%	160,32
Balconi/Verande	38,95	25%	9,74
Totale superficie commerciale			170,06

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

COEFF.	DESCRIZIONE
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
1	Finestratura con vetrocamera
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,85	Età da 10 a 20 anni
1	Riscaldamento autonomo
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
1	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio
1	Citofono apriporta
0,97	Persiane o scuri
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
0,736223671	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: **0,736**

○ ***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
0,736	570 €	419,65 €/mq

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
419,65	170,06	€ 71.364,20

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
U.I. Sub.6	€ 128.318,59	€ 71.364,20	€ 99.841,40
		valore immobile	€ 99.841,40

Ne consegue che il valore si attesta ad € 99.841,40.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 100.000,00.

Lotto 10: Composto dalle U.I. n° 16 e n°17 site in Filandari

- **Stima dell'U.I. n°16 [Sub 7]:**

Considerato che l'unità immobiliare risulta parzialmente completata, il sottoscritto ha provveduto ad adeguare i valori OMI previsti per la categoria dell'immobile in oggetto.



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

U.I. Sub.7	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamenti	149,5	100%	149,5	€ 1,20	12	€ 2.152,80
Balconi/Verande	15,87	25%	3,97	€ 1,20	12	€ 57,13
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 2.209,93

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 2.209,93	10	€ 220,99
servizi	€ 2.209,93	2	€ 44,20
Tr	€ 2.209,93	8	€ 176,79
Amm/ne	€ 2.209,93	1	€ 22,10
Sf+Ines	€ 2.209,93	2	€ 44,20
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 254,14
	€ 508,28	50,00%	
		TOTALE DETRAZIONE	€ 762,43

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 2.209,93	€ 762,43	€ 1.447,51

- **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

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

Vm(valore per capitalizzazione)= R/r;

Reddito (R)	r	Euro
€ 1.447,51	2,5%	€ 57.900,22
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 57.900,22

Ottenendo un valore pari a € 57.900,22

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



	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamenti	149,5	100%	149,50
Balconi/Verande	15,87	25%	3,97
Totale superficie commerciale			153,47

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

COEFF.	DESCRIZIONE
0,50	Edificio parzialmente completato
0,50	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: **0,50**

- *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
0,50	380,00 €	190,00 €

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
285,00	153,47	€ 43.738,24

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:

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



	critero 1	critero 2	media
U.I. Sub.7	€ 57.900,22	€ 43.738,24	€ 50.819,23
		valore immobile	€ 50.819,23

Ne consegue che il valore si attesta ad € 50.819,23.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 51.000,00.

- **Stima dell'U.I. n°17 [Sub 8]:**

Considerato che l'unità immobiliare risulta parzialmente completata, il sottoscritto ha provveduto ad adeguare i valori OMI previsti per la categoria dell'immobile in oggetto.

- **critero 1)**

- **Calcolo del reddito lordo RL**

U.I. Sub.8	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamenti	149,5	100%	149,5	€ 1,20	12	€ 2.152,80
Balconi/Verande	15,87	25%	3,97	€ 1,20	12	€ 57,13
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 2.209,93

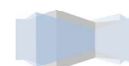
- **Calcolo della detrazione al reddito lordo RL**

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

	RL	%	euro
Q	€ 2.209,93	10	€ 220,99
servizi	€ 2.209,93	2	€ 44,20
Tr	€ 2.209,93	8	€ 176,79
Amm/ne	€ 2.209,93	1	€ 22,10
Sf+Ines	€ 2.209,93	2	€ 44,20
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 254,14
	€ 508,28	50,00%	
		TOTALE DETRAZIONE	€ 762,43

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 2.209,93	€ 762,43	€ 1.447,51



- **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

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

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

Reddito (R)	r	Euro
€ 1.447,51	2,5%	€ 57.900,22
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 57.900,22

Ottenendo un valore pari a € 57.900,22

- criterio 2)

- **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamenti	149,5	100%	149,50
Balconi/Verande	15,87	25%	3,97
Totale superficie commerciale			153,47

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

COEFF.	DESCRIZIONE
0,50	Edificio parzialmente completato
0,50	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: **0,50**

- **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
0,50	380,00 €	190,00 €

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
285,00	153,47	€ 43.738,24

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
U.I. Sub.8	€ 57.900,22	€ 43.738,24	€ 50.819,23
		valore immobile	€ 50.819,23

Ne consegue che il valore si attesta ad € 50.819,23.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 51.000,00

Valore complessivo del Lotto 10:

Per tanto il valore complessivo di stima del Lotto 10 sarà pari a:

Valore Lotto 10= Valore Stima U.I. n°16 + Valore di Stima U.I. n°17

Lotto 10= 51.000,00 € + 51.000,00 € = 102.000,00 €

Tabella di sintesi dei valori dei lotti:

Identificativo	Id. Bene Immobile	Riferimenti Catastali	Sintesi Beni	Valore di stima
Lotto 1	1,2,3, 4 e 5	F.7 p.154,155,156,157,158;	Terreni siti in Filandari	285.000,00 €
Lotto 2	6, 7 e 8	F.12 P. 18, 19, 20	Terreni siti in Zambrone	189.000,00 €
Lotto 3	9	F. 14 P.1548 S.2	Appartamento in Ricadi	187.500,00 €

Lotto 4	10	F.14 P.1548 S.3	Appartamento in Ricadi	175.000,00 €
Lotto 5	11	F.14 P.1548 S.4	Appartamento in Ricadi	157.000,00 €
Lotto 6	12	F.10 P.643 S.2	Locale Garage in Filandari	91.000,00 €
Lotto 7	13	F.10 P.643 S.4	Istituto di credito	279.000,00 €
Lotto 8	14	F.10 P.643 S.5	Appartamento in Filandari	100.000,00 €
Lotto 9	15	F.10 P.643 S.6	Appartamento in Filandari	100.000,00 €
Lotto 10	16 e 17	F.10 P.643 S.7 e 8	Appartamenti in Filandari	102.000,00 €
Totale Valore stimato del Compendio				1.665.500,00 €

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;”

Non vi sono spese condominiali da indicare in quanto gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di complessi immobiliari non costituiti in condominio facenti capo ad un unico soggetto proprietario.

Quesito n.15

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

- **Verbale di Pignoramento Immobili:** atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Vibo Valentia, del 03/02/2021 rep. 147/2021, trascritto a Vibo Valentia il 23/02/2021 R.P. n°720 e R.G. n°815, a favore di XXXXXXX con sede in XXXXXXX XXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXX, per la proprietà di 1/1.
- **Ipoteca volontaria:** concessa a garanzia di finanziamento con atto per Notaio XXXXXXX del 26/06/2006, Repertorio numero 27413, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 28/06/2006 ai numeri 5017 RG e 634 RP a favore di XXXXXXX, con sede in Milano, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 2.275.000,00, capitale di euro 1.300.000,00 sul

fabbricato in corso di costruzione censito in catasto al Foglio 10 Particella 643, oggi immobili di cui ai punti 12, 13, 14, 15, 16 e 17;

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento con atto del Notaio XXXXXXX del 17/09/2008, Repertorio numero 137711, iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vibo Valentia il 24/09/2008 ai numeri 5744 RG e 777 RP a favore di XXXXXXX con sede in Cosenza, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, per la somma complessiva di euro 2.000.000,00, capitale di euro 5.600.000,00 sugli immobili dal punto 6 al punto 11.
- **Ipoteca volontaria:** concessa a garanzia di finanziamento con atto del Notaio XXXXXXX del 29/04/2010 Repertorio numero 141674, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 30/04/2010 ai numeri 2629 RG e 516 RP a favore di XXXXXXX, con sede in Cosenza, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, per la somma complessiva di euro 2.000.000,00, capitale di euro 800.000,00 sugli immobili dal punto 6 al punto 11.
- **Ipoteca volontaria:** concessa a garanzia di finanziamento con atto del Notaio XXXXXXX del XXXXXXX, Repertorio numero 12133, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia il 30/03/2012 ai numeri 1762 RG e 132 RP a favore di XXXXXXX, con sede in Cosenza, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà, per la somma complessiva di euro 3.000.000,00, capitale di euro 1.500.000,00 sugli immobili descritti dal punto 1 al punto 11.
- **Ipoteca giudiziale:** iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vibo Valentia il 19/07/2019 ai numeri 3607 RG e 305 RP a favore di XXXXXXX, con sede in Milano, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota di ½ ciascuno, per la complessiva somma di euro 12.000,00 capitale di euro 9.456,06 sugli immobili dal punto 12 al punto 17;

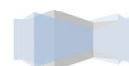
Quesito n.16

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

Lotto 1: Composto dai Terreni siti in Filandari

Bene Immoblie 1): Terreno sito in Filandari:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
1)	07	154		INCOLTO PROD. / 2	00 31 90	0,16	0,16



Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXX- Proprietà per 1/1

Bene Immobile 2): Terreno sito in Filandari:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
2)	07	155		INCOLTO PROD. / 2	00 12 00	0,06	0,06

Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXX- Proprietà per 1/1

Bene Immobile 3): Terreno sito in Filandari:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
3)	07	156		PASCOLO / U	00 28 90	2.24	1.34

Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXX- Proprietà per 1/1

Bene Immobile 4): Terreno sito in Filandari:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
4)	07	157		PASCOLO ARB. / U	00 66 60	10.32	4.82

Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXX- Proprietà per 1/1

Bene Immobile 5): Terreno sito in Filandari:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
5)	07	158		INCOLTO PROD. / 2	00 34 30	0,18	0,18

Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXX- Proprietà per 1/1

Lotto 2: Composto dai Terreni siti in Zambrone



Bene Immobiliare 6): Terreno sito in Zambrone:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
6)	12	18		PASCOLO / U	00 54 95	2.55	1.99
Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1000/1000					

Bene Immobiliare 7): Terreno sito in Zambrone:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
7)	12	19		SEMINATIVO / 3	00 30 40	3.93	2.04
Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1000/1000					

Bene Immobiliare 8): Terreno sito in Zambrone:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Qualità/classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
8)	12	20		ULIVETO / U	00 03 60	1.49	1.39
Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1000/1000					

Lotto 3: Composto dall'U.I. n° 9 sita in Ricadi*Bene Immobiliare 9): Unità Immobiliare sita in Ricadi:*

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
9)	14	1548	2	A/3	2	5	125	271,14
		indirizzo Contrada Santa Maria snc, piano S1						
Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1000/1000						

Lotto 4: Composto dall'U.I. n° 10 sita in Ricadi*Bene Immobiliare 10): Unità Immobiliare sita in Ricadi:*

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
10)	14	1548	3	A/3	2	7	121	379,60

indirizzo	Contrada Santa Maria snc, piano T
Intestatari:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1000/1000

Lotto 5: Composto dall'U.I. n° 11 sita in Ricadi*Bene Immobile 11): Unità Immobiliare sita in Ricadi:*

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
11)	14	1548	4	A/3	2	7	124	379,60
	indirizzo		Contrada Santa Maria snc, piano T					
	Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
			Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1000/1000					

Lotto 6: Composto dall'U.I. n° 12 sita in Filandari*Bene Immobile 12): Unità Immobiliare sita in Filandari:*

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
12)	10	643	2	F/1	---	--	---	---
	indirizzo		Via Giuseppe Genovese snc, piano S1-T					
	Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
			Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1					

Lotto 7: Composto dall'U.I. n° 13 sita in Filandari*Bene Immobile 13): Unità Immobiliare sita in Filandari:*

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
13)	10	643	4	D/5				2.824,00
	indirizzo		Via Giuseppe Genovese snc, piano T					
	Intestatari:		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
			Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1					

Lotto 8: Composto dall'U.I. n° 14 sita in Filandari*Bene Immobile 14): Unità Immobiliare sita in Filandari:*

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
14)	10	643	5	A/3	1	5,5	157	136,34

indirizzo	Via Giuseppe Genovese snc, piano 1
Intestatari:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1

Lotto 9: Composto dall'U.I. n° 15 sita in Filandari*Bene Immobilita 15): Unità Immobiliare sita in Filandari:*

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
14)	10	643	6	A/10	U	6.5	149	503.55
	indirizzo	Via Giuseppe Genovese snc, piano 1						
	Intestatari:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1						

Lotto 10: Composto dalle U.I. n° 16 e n°17 site in Filandari*Bene Immobilita 16): Unità Immobiliare sita in Filandari:*

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
16)	10	643	7	F/1	--	--	--	--
	indirizzo	Via Giuseppe Genovese snc, piano 2						
	Intestatari:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1						

Bene Immobilita 17): Unità Immobiliare sita in Filandari:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Superficie mq	Rendita euro
17)	10	643	8	F/1	--	--	--	--
	indirizzo	Via Giuseppe Genovese snc, piano 2						
	Intestatari:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXX- Proprietà per 1/1						

Quesito n.17

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

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

Quesito n.18

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

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

Quesito n.19

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

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

Quesito n.20

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

Null’altro da segnalare.



OSSERVAZIONI

Sulla base di quanto disposto dall’Illustrissimo Giudice dell’Esecuzione, al fine della redazione delle eventuali osservazioni di carattere tecnico, l’elaborato è stato trasmesso alle parti ed al custode giudiziario in data 10/12/2021 a mezzo pec mail. (Allegato 11)

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



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

Vibo Valentia, lì 03/01/2022

Il consulente tecnico d'ufficio
(Dott. Ing. Paolo De Fina)
-Documento Firmato Digitalmente-

Tabella degli allegati

- Allegato 01: Nomina CTU;
- Allegato 02: Comunicazioni di nomina, comunicazioni sopralluoghi;
- Allegato 03: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 04: Richiesta Atti presentata ai Comuni;
- Allegato 05: Estratto della documentazione reperita in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filandari, del Comune di Zambrone e del Comune di Ricadi, e copia dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni.
- 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: Copia delle ricevute di invio della bozza alle parti ed al custode.
- Allegato 12: Pratica catastale presentata;
- Allegato 13: Attestati di prestazione energetica redatti;

