Studio D'Ingegneria & Consulenza Tecnica
Ing. Teodorico Namia
Via Filanda n, 2 89900 Vibo Valentia
Email: namiateodorico@libero.it, cell: 347.65.85.887

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

*Procedura Esecutiva Immobiliare n° **9/2024** [redacted] **contro** [redacted] **+1***

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Teodorico Namia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n° 365 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato in data 16/07/2024 per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura in oggetto e, in data 22/07/2024, prestava il giuramento di rito dando inizio alle operazioni peritali.

Dopo aver esaminato il fascicolo, eseguito le verifiche catastali e ipocatastali ed acquisito la planimetria dei beni presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, previo avviso congiuntamente al custode del compendio immobiliare Avv.to Alfredo D'Agostino, a mezzo pec del 07/08/2024 veniva fissato sopralluogo presso i luoghi di causa per il giorno 05 settembre alle ore 16:00 presso il primo bene pignorato fabbricato industriale sito in Vibo Valentia, Frazione Portosalvo, per poi proseguire presso l'immobile sito in via Roma – Vibo Valentia, Frazione Portosalvo e, infine, concludere presso l'immobile sito in Zambrone (VV) contrada Madama.

In data 02 settembre 2024, veniva comunicato a mezzo pec inviata dal Custode Giudiziario Avv. Alfredo D'Agostino il differimento del sopralluogo, precedentemente fissato per il 05 settembre 2024 alle ore 16:00, per l'indisponibilità dei debitori (comunicata telefonicamente in pari data), per motivi di salute, e veniva fissata quale nuova data, per effettuare il sopralluogo, quella del 18 settembre 2024 alle ore 15:30

In data 18 settembre 2024 alle ore 15:30 il sottoscritto, unitamente al custode del compendio immobiliare Avv. Alfredo D'Agostino, si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento siti rispettivamente in:

1) Fabbricato industriale - Località Portosalvo del Comune di Vibo Valentia (VV);
2) Appartamento di tipo economico - Via Roma del Comune di Vibo Valentia (VV);
3) Appartamento in Villino - C.da Madama snc del Comune di Zambrone (VV);

Alla presenza del sig. [redacted], si è provveduto ad acquisire la documentazione fotografica ed è stato eseguito dei beni pignorati, ad eccezione dell'appartamento di tipo economico sito in Via Roma nella

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Frazione Porto Slavo di Vibo Valentia, poiché il locatario non era a conoscenza di tale sopralluogo, individuati catastalmente:

1) Fabbricato industriale - al catasto fabbricati del Comune di Vibo Valentia (VV) Fg. 6 p.lla 91 sub 1104 graffato al sub 1105 Piano Terra Cat. D/7 rendita € 15.442,06;

2) Appartamento di tipo economico - al catasto fabbricati del Comune di Vibo Valentia (VV) Fg. 7 p.lla 282 sub 2 Piano Terra Cat. A/3 rendita € 221,56;

3) Appartamento in Villino - al catasto fabbricati del Comune di Zambrone (VV) Fg. 1 p.lla 496 sub 1 Piano Terra e Piano Primo Cat. A/7 rendita € 908,96;

Solo in data 24 ottobre 2024, alle ore 15:00, è stato possibile procedere al sopralluogo anche presso il secondo bene pignorato, ovvero presso l'appartamento di tipo economico sito nella Frazione Porto Salvo di Vibo Valentia.

Alla presenza del Custode Giudiziario, inoltre, si è provveduto ad eseguire una sommaria ispezione dei locali costituenti l'immobile.

• **– QUESITI**

I quesiti formulati dal Giudice del Tribunale di Vibo Valentia, Dr. ssa Giulia Orefice, a seguito del verbale di giuramento del 23 luglio 2024 sono stati i seguenti:

• **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

• aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento.

PROVVEDA quindi

- 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;
- A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

- A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
- A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
    - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
    - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
    - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
    - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
    - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
    - Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
- 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 e di tutte le successive modifiche,

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

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. lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (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.

- 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;
- 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…
- 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;
- 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;
- indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
- ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc..);

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

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

• indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.

• dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

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

2 – RISPOSTA AI QUESITI

Preliminarmente il sottoscritto ha provveduto ad esaminare gli atti del procedimento ed a estrarre copia del fascicolo presente presso la cancelleria della sezione esecuzioni

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

immobiliari. Ha inoltre provveduto ad acquisire i documenti catastali aggiornati verificando la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. Nella parte che segue sono esposte le risposte ai quesiti posti:

- **Avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile…**

L'accesso all'immobile è regolarmente avvenuto in data 18 settembre 2024 alla presenza del custode del compendio immobiliare pignorato, Avv. Alfredo D'Agostino, e [redacted]. Durante il sopralluogo è stata fatta una ricognizione generale dei luoghi eseguendo opportuni rilievi fotografici e metrici.

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

I beni oggetto della presente consulenza sono degli immobili adibiti rispettivamente a Fabbricato industriale; Civile abitazione di tipo economico; Appartamento in Villino; e così censiti:
1) Fabbricato industriale sito in Località Portosalvo del Comune di Vibo Valentia (VV) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia (VV) Fg. 6 p.lla 91 sub 1104 graffato al sub 1105 Piano Terra Cat. D/7 rendita € 15.442,06;
2) Appartamento di tipo economico sito in Via Roma del Comune di Vibo Valentia (VV) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia (VV) Fg. 7 p.lla 282 sub 2 Piano Terra Cat. A/3 rendita € 221,56;
3) Appartamento in Villino sito in C.da Madama snc del Comune di Zambrone (VV) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Zambrone (VV) Fg. 1 p.lla 496 sub 1 Piano Terra e Piano Primo Cat. A/7 rendita € 908,96;

Fabbricato industriale:
Di proprietà del Sig. [redacted], confina a Nord con i sub 14 e 10 della medesima particella a Sud con altra Ditta ad Est con la particella n. 46 Altra ditta e ad Ovest con la Via Zona Industriale.

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Appartamento di tipo economico:

Di proprietà del Sig. [redacted], confina a Nord-Est con altra Ditta a Sud-Est con la Via Roma 1a Traversa a Sud-Ovest con altra Ditta e a Nord-Ovest in parte con suolo comunale e in parte con altra Ditta.

Appartamento in Villino:

Di proprietà del Sig.ra [redacted], confina a Nord-Est con un terreno di altra Ditta a Sud-Est con la altra Ditta a Sud-Ovest con Strada Vicinale e a Nord-Ovest con Strada Comunale Chiatto.3

I suddetti immobili risultano pignorati a seguito di atto giudiziario in data 26/01/2024 del Tribunale di Vibo Valentia rep. n. 57 del 26/01/2024 a favore di [redacted] con sede legale in [redacted] quale conferitaria di tutte le attività e passività della già [redacted]. [redacted] trascritto in data 21/02/2024 Reg. Part. n. [redacted] e Reg. Gen. n. [redacted].

Tali immobili sono pervenuti ai debitori esecutati come di seguito specificato:

Immobile VIBO VALENTIA Foglio 6 Particella 91 Subalterno 1104 graffate Particella 91 Subalterno 1105

* All'esecutato [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Vibo Valentia Foglio 6 Particella 91 Subalterno 1104 graffate Foglio 6 Particella 91 Subalterno 1105, è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 05/12/2013 Numero di repertorio [redacted] TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA sede VIBO VALENTIA trascritto il 12/12/2013 nn. [redacted] da potere di [redacted] Nato il [redacted] Codice fiscale [redacted]

* A [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 22/08/2001 rep. [redacted] Notaio [redacted] trascritto il 05/09/2001 nn [redacted] da potere di [redacted] Codice fiscale [redacted]

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Immobile VIBO VALENTIA Foglio 7 Particella 282 Subalterno 2

* All'esecutato Lo [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Vibo Valentia Foglio 7 Particella 282 Sub. 2, è pervenuta per atto di compravendita del 10/12/2007 Numero di repertorio [redacted] Notaio [redacted] Sede [redacted] trascritto il 20/12/2007 nn. [redacted] da potere di [redacted]

[redacted] Nato il [redacted] Codice fiscale [redacted]
[redacted] Codice fiscale [redacted]

* A [redacted] la quota dell'intero di nuda proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 24/08/1988 rep. [redacted] Notaio [redacted] trascritto il 02/09/1988 [redacted] da potere [redacted] che si riservava l'usufrutto (deceduto [redacted]

Immobile VIBO VALENTIA Foglio 6 Particella 91 Subalterno 1104 graffate Particella 91 Subalterno 1105

* All'esecutato [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Vibo Valentia Foglio 6 Particella 91 Subalterno 1104 graffate Foglio 6 Particella 91 Subalterno 1105, è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 05/12/2013 Numero di repertorio [redacted] TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA sede VIBO VALENTIA trascritto il 12/12/2013 nn. [redacted] da potere di [redacted] Nato il [redacted] Codice fiscale [redacted]

* A [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 22/08/2001 rep. [redacted] Notaio [redacted], trascritto il 05/09/2001 [redacted] da potere di [redacted] sede Vibo Valentia (VV) Codice fiscale [redacted]

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Immobile ZAMBRONE (VV) Foglio 1 Particella 496 Subalterno 1

* All'esecutata [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile Zambrone Foglio 1 Particella 496 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 11/08/2020 Numero di repertorio [redacted] Notaio [redacted] Sede VIBO VALENTIA trascritto il 02/09/2020 nn [redacted] da potere di [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Nata il [redacted] a VIBO [redacted] Codice fiscale [redacted]

* A [redacted] la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuna, dell'immobile Zambrone Foglio 1 Particella 496 Sub. 1, è pervenuta per successione in morte di [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted], deceduto [redacted] 6 al Numero di repertorio [redacted] V[redacted] trascritta il [redacted] ai NN. [redacted] e successiva rettifica registrata il 23/04/2018 al Numero di repertorio [redacted] trascritta il 10/05/2018 ai NN [redacted] devoluta per legge
Risulta trascritta in data 02/09/2020 ai nn. [redacted] accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] [redacted] O Nato i[redacted] Codice fiscale [redacted] da parte degli eredi sigg.ri [redacted] ascente da atto Notaio [redacted] del 11/08/2020

* A [redacted] la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile Zambrone Foglio 1 Particella 496 Sub. 1, è pervenuta per atto di compravendita del 07/03/2006 Numero di repertorio [redacted] Notaio [redacted] Sede [redacted] trascritto il 16/03/2006 nn. [redacted] 2 da potere di [redacted] Codice fiscale [redacted]

* A [redacted] a, la quota dell'intero di piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 25/09/1992 rep. [redacted] Notaio [redacted], trascritto il 30/09/1992 nn [redacted] da potere di [redacted] Codice fiscale [redacted] Codice fiscale [redacted]

- **Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i…**

Il fabbricato industriale:

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito un capannone industriale che si estende interamente al piano terra, con pianta rettangolare, ed esposto con i due lati lunghi a Nord e Sud.

Risulta essere composto da un unico vano con due grandi accessi sul lato Ovest che prospetta sulla Via Zona Industriale per i mezzi pesanti ed ulteriori due accessi rispettivamente a Nord e a Sud dell'immobile.

All'interno sono ricavati alcuni vani con divisori a secco temporanei adibiti a magazzini e deposito materiali.

Vi si accede attraverso un'area totalmente scoperta (corte) a cui si accede per mezzo di un cancello in fregio sulla Via Zona Industriale.

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Nell'area scoperta è presente anche un prefabbricato adibito ad uffici e servizi igienici.
Il fabbricato adibito a capannone ha una superficie complessiva di circa 2.250,00 mq mentre quello adibito ad ufficio ha una superficie di circa 115,00 mq.
La struttura portante risulta essere composta da montanti in acciaio su cui poggiano le capriate in acciaio a sostegno della copertura composta da lamiere grecate.
Le pareti esterne sono in parte costituite da muratura interposta fra i montanti in acciaio, grossolanamente intonacate ed in parte da ampie vetrate che in altezza arrivano fino alla copertura.
I suddetti infissi di tipo industriale e abbastanza datati sono realizzati in alluminio e vetro.
I pavimenti in gettata industriale sono in discreto stato.
L'impianto elettrico è stato realizzato a soffitto ed è completo d'interruttori e deviatori in buono stato di manutenzione. L'impianto idrico e fognante risulta essere collegato con le reti comunali. L'impianto termico è assente.
Riprese fotografiche capannone:

***Foto 1-2**: prospetto principale primo immobile pignorato.*

***Foto 3-4**: interni capannone industriale.*

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

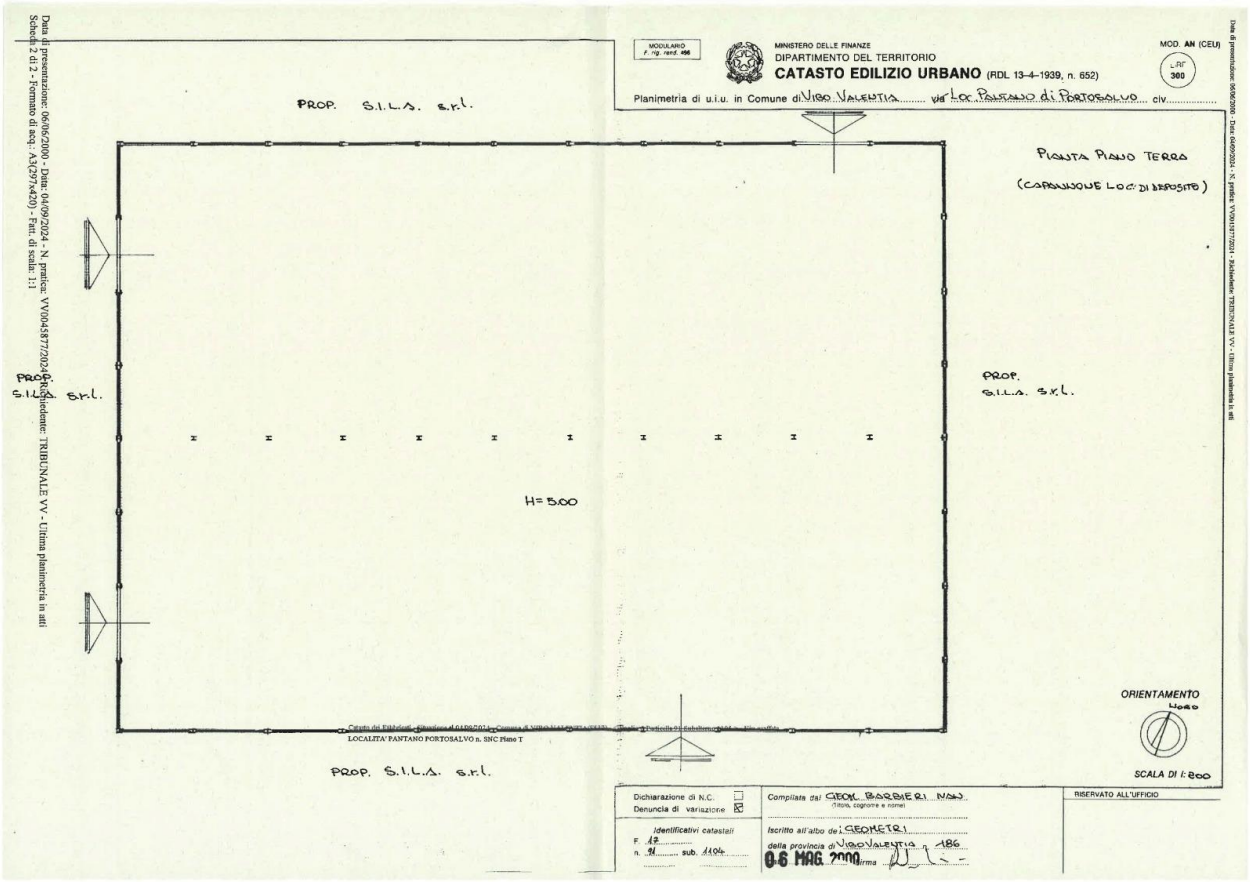


***Figura 1**: planimetria fabbricato industriale Frazione Portosalvo di Vibo Valentia.*

L'appartamento di tipo economico:

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra di una palazzina di 3 piani fuori terra, con pianta rettangolare, ed esposto con i due lati corti a Nord-Ovest e Sud-Est.

L'appartamento risulta essere una frazione dell'intero piano terra. Ad esso si può accedere per mezzo di un vano scala, ad uso comune per tutta la palazzina, e che è posto in fregio una stradina pubblica censita in catasto allo stesso foglio e alla stessa particella, con sub n. 1.

Da quest'ultima stradina si può accedere anche alla corte dell'immobile per mezzo di un cancello carrabile, posto sulla stessa via.

Nella corte, in parte lastricata ed in parte a verde ad uso giardino, è presente un piccolo vano adibito a garage/magazzino.

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Nella parte con superficie permeabile sono presenti alberi di vario tipo fra cui alberi da frutto.

L'appartamento all'interno risulta essere composto da un totale di otto vani rispettivamente adibiti a: ingresso; zona pranzo/cucina; soggiorno; n. 2 bagni; n. 3 camere da letto.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa 143,00 mq, con un'altezza utile h = 3,00 m, per un volume totale pari a 431,00 mc.

Mentre, il garage ha una superficie pari a circa 22,50 mq con un'altezza di circa 2,70 m per un volume totale pari a 60,75 mc.

Il garage è un fabbricato, precario, adibito a magazzino e deposito attrezzi, il quale è costituito da muratura in laterizio e copertura con struttura lignea sormontata da copertura coibentata di tipo grecata. E' presente una finestrella che prospetta sul lato interno della corte avente le dimensioni di 1,00 metri x 1,00 metri non prevista nel progetto originario ed eseguita senza alcuna autorizzazione edilizia, per come anche riferito verbalmente dal locatario Sig. [redacted].

La struttura portante dell'appartamento risulta essere intelaiata pilastri e travi in calcestruzzo armato e le tamponature in laterizie intonacate al fino su entrambe i lati. Gli intonaci interni ed esterni sono finiti con intonaco al civile, la tinteggiatura delle pareti murarie interne ed esterne è del tipo idrolavabile.

Gli infissi esterni sono in alluminio e doppio vetro, completi di scuri e zanzariere. Le porte interne di colore marrone, completi di ferramenta e quanto necessario per rendere loro funzionali. L'impianto elettrico è sottotraccia, completo d'interruttori e deviatori in buono stato di manutenzione. L'impianto idrico e fognante risulta essere collegato con le reti comunali. L'impianto termico è **assente** e l'acqua calda sanitaria (ACS) viene generata da un piccolo boiler elettrico posizionato nel bagno.

I rivestimenti dei locali WC sono in mattonelle di ceramica delle dimensioni di varie misure, per un'altezza finita di m. 2,50. Le soglie delle porte e delle finestre sono rivestite in marmo. I pavimenti sono in gres ceramico di tipo misto, infatti sono diversi da ambiente ad ambiente. Le finiture interne si presentano, nel complesso, in sufficiente stato, seppur di vecchia data, con spesso parti ammalorate da risalita di umidità.

L'intradosso dell'abitazione è costituito dal soffitto in latero-cemento, mai ribassato.

Riprese fotografiche dell'appartamento:

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Studio D'Ingegneria & Consulenza Tecnica
Ing. Teodorico Namia
Via Filanda n, 2 89900 Vibo Valentia
Email: namiateodorico@libero.it, cell: 347.65.85.887

Foto 5-6: *prospetto principale secondo immobile pignorato.*

Foto 7-8: *Giardino con Fabbricato (Garage).*

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Studio D'Ingegneria & Consulenza Tecnica
Ing. Teodorico Namia
Via Filanda n, 2 89900 Vibo Valentia
Email: namiateodorico@libero.it, cell: 347.65.85.887

Foto 9-12: *Interni secondo immobile pignorato.*

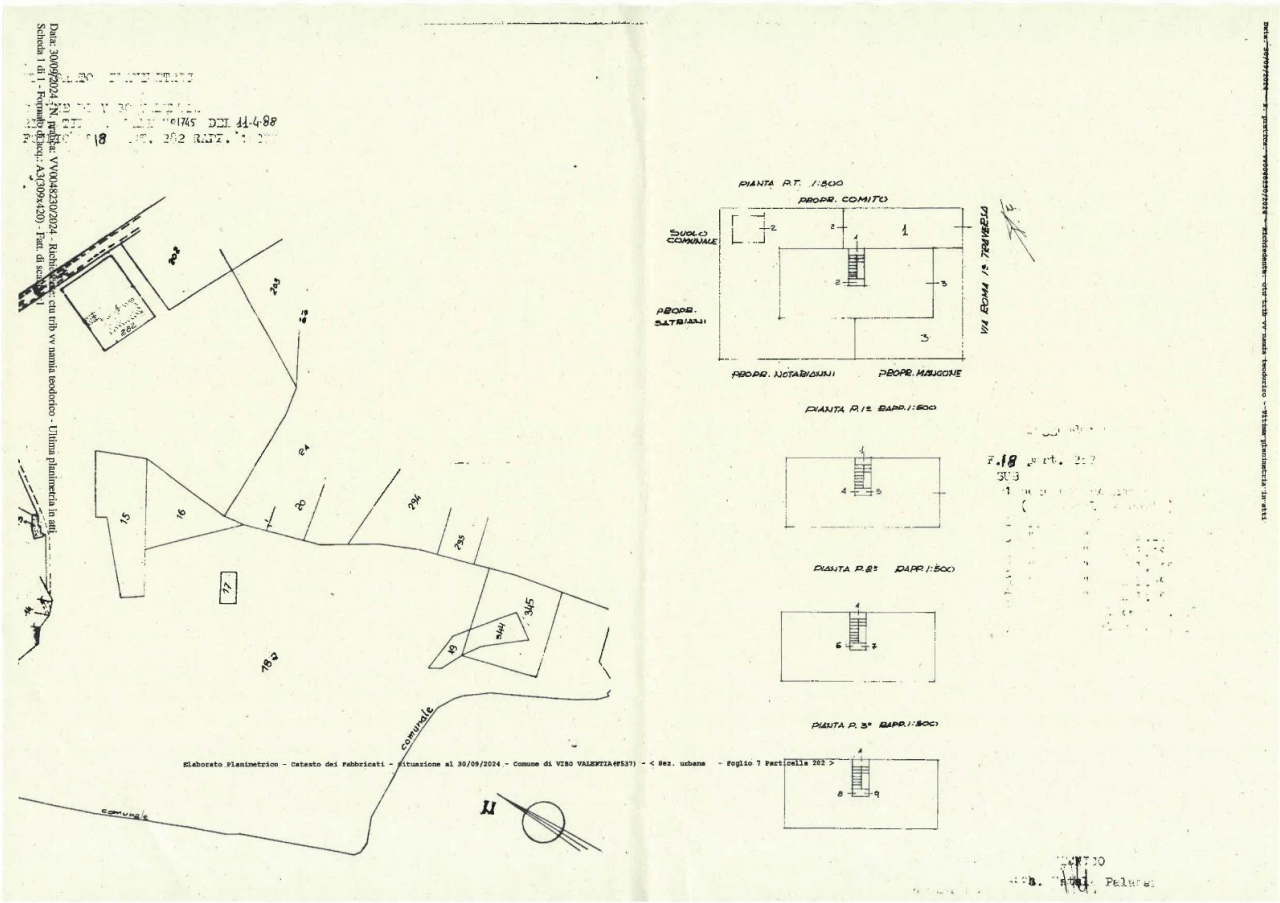


Figura 2: *planimetria appartamento di Via Roma, frazione Portosalvo (VV).*

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

L'Appartamento in Villino:

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da un villino adibito a civile abitazione, composto da due piani fuori terra e copertura a falde, con pianta irregolare, ed esposto con i due lati corti a Nord-Est e Sud-Ovest.

La villa aperta sui quattro lati, ha una corte principale a cui si accede dalla strada vicinale e sulla quale vi affaccia il portone di ingresso alla villa ed una pertinenza staccata dalla vitta ed adibita a magazzino. La stessa corte, continua su entrambe i lati del villino fino ad arrivare sul lato opposto all'ingresso, ovvero lato Nord-Est, ove la stessa corte si amplia lasciando spazio ad una piscina, vista mare, che ricopre tutto lo spazio centrale e intorno a cui vi sono spazi attrezzati all'uso della stessa, con ombrelloni e sdraio nonché area barbecue e tavolo da pranzo esterno.

La predetta piscina risulta essere su due livelli, ove in quello più alto, accessibile per mezzo di una scala, vi è la zona idromassaggio.

Tutta la pavimentazione della corte e dello spazio attrezzato intorno, come anche la piscina stessa, sono rivestiti con piastrelle di ceramica rettangolari, variopinte finto pietra, per esterni, di tipo antiscivolo.

Come predetto alla villa si accede dall'ingresso principale sul fronte della strada vicinale o per mezzo di un ingresso secondario posto sul lato Sud-Est.

Dall'ingresso principale, si accede ad un vano dove si trova una scala autoportante in ferro e gradini in vetro, che porta al piano superiore.

Dallo stesso vano, si può accedere all'abitazione posta al pian terreno per mezzo di una porta dove percorrendo un corridoio si arriva a tre stanze adibite a WC ed una camera da letto, oltre che ad un salone e ad una cucina. Dal Salone ci sono delle porte/finestre da cui si può accedere ad un soggiorno, che è accessibile anche dall'esterno come detto precedentemente da un ingresso lato Sud-Est.

Percorrendo le scale poste all'ingresso si arriva al piano superiore, a cui si può accedere per mezzo di un corridoio che serve da spazio di distribuzione per le altre camere che affacciano sullo stesso. al piano superiore vi sono n. 3 camere da letto e n. 2 WC. due delle camere da letto poste al piano primo affacciano su un terrazzo che dà sulla piscina.

La villa ha una superficie complessiva di circa 183,00 mq distribuite su due livelli, escluse le aree scoperte, con un'altezza utile h = 3,00 m, per un volume totale pari a 549,00 mc.

Mentre, il corpo di fabbrica indipendente, adibito a magazzino ha una superficie pari a circa 14,00 mq con un'altezza media di circa 2,20 m per un volume totale pari a 30,80 mc.

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Il corpo di fabbrica indipendente è adibito a magazzino e deposito attrezzi ed è costituito da muratura in laterizio e copertura con struttura lignea sormontata da copertura in laterizio.

La struttura portante della villa, risulta essere in **muratura portante** e le tamponature esterne in laterizio, intonacate al fino su entrambe i lati. Gli intonaci interni ed esterni sono finiti con intonaco al civile, la tinteggiatura delle pareti murarie interne ed esterne è del tipo idrolavabile.

Gli infissi esterni sono in alluminio e doppio vetro, completi di scuri anch'essi in alluminio. Le porte interne moderne, di ultima generazione, complete di ferramenta e quanto necessario per rendere loro funzionali. L'impianto elettrico è sottotraccia, completo d'interruttori e deviatori in di recente costruzione e quindi in ottimo stato di manutenzione. L'impianto idrico e fognante risulta essere collegato con le reti comunali. L'impianto termico è composto da pompa di calore e ventilconvettori, mentre l'acqua calda sanitaria (ACS) viene generata da un boiler elettrico posizionato nel bagno.

La villa è dotata di impianto fotovoltaico di 6 KW che contribuisce a limitare il consumo energetico dell'abitazione.

I rivestimenti dei locali WC sono in mattonelle di ceramica dalle dimensioni di varie misure, e di varie colorazioni, per un'altezza finita di m. 2,50. Le soglie delle porte e delle finestre sono rivestite in marmo. I pavimenti sono in gres ceramico di tipo misto, infatti sono diversi da ambiente ad ambiente. Le finiture interne ed esterne si presentano, nel complesso, in ottimo stato, considerati anche i recentissimi lavori di manutenzione straordinaria, realizzati per l'efficientamento energetico dell'edificio.

Riprese fotografiche dell'immobile:

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

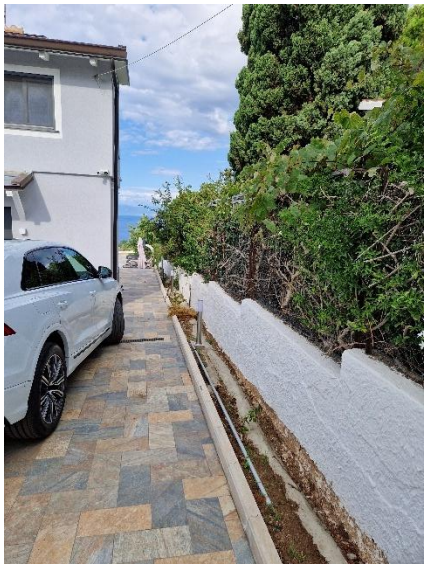
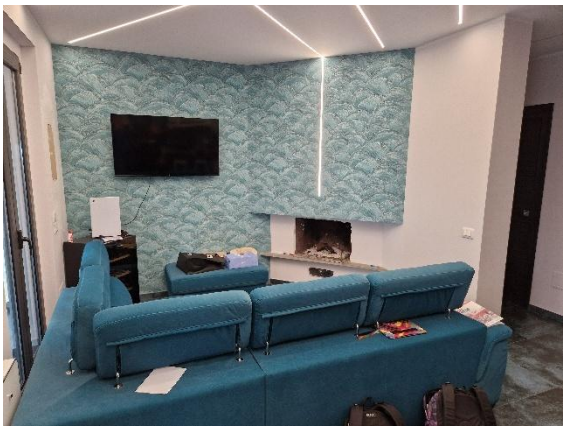
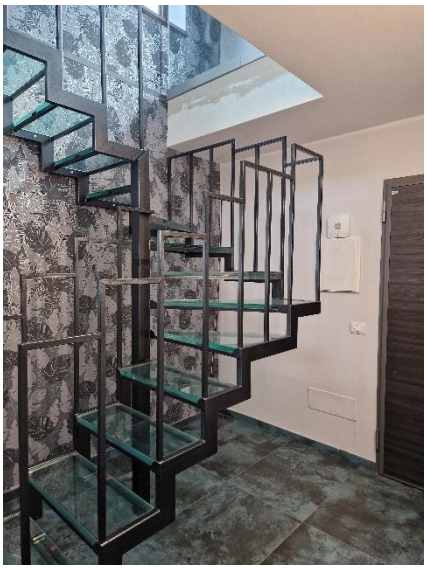


***Foto 13-18**: prospetto principale terzo immobile pignorato.*

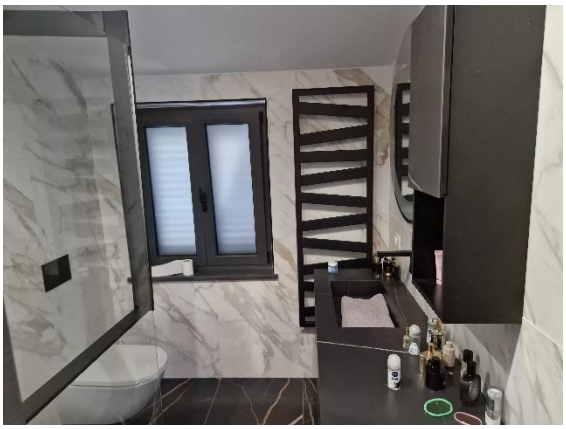
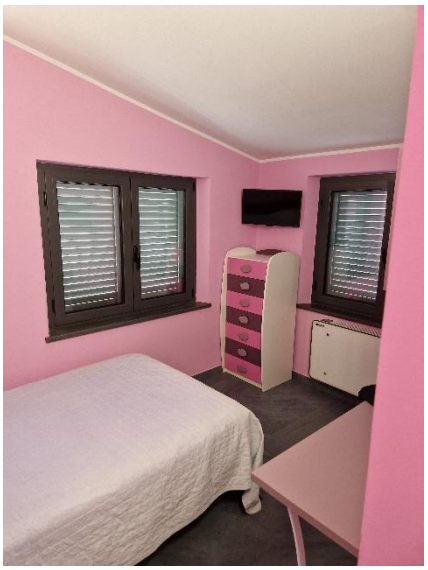
Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

***Foto 19-24**: Area piscina.*





Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

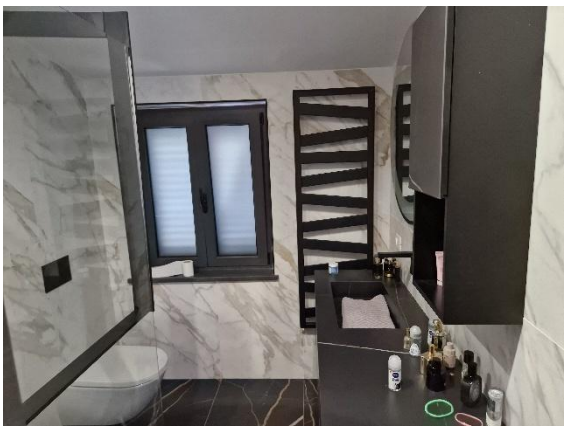


***Foto 24-32**: interni*

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

***Figura 3**: planimetria catastale appartamento in villino C.da Madama in Zambrone (VV).*

- **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 …**

L'immobile sito in Zambrone (VV), contrada Madama, si presenta, alla data del sopralluogo, utilizzato e occupato poiché all'interno sono presenti mobili e suppellettili vari di proprietà della parte debitrice esecutata.

Per quanto concerne il capannone industriale di proprietà del sig. [redacted], invece, risulta in affitto, in base al contratto di locazione, stipulato in data 08 gennaio 2017 fra lo stesso Sig. [redacted] e la [redacted]

In relazione, invece, all'immobile sito nella Frazione Porto Salvo di Vibo Valentia, lo stesso risultava essere occupato, al momento del sopralluogo, dal Sig. [redacted], per il quale il sottoscritto CTU ha provveduto con apposita relazione già trasmessa in data 02 dicembre 2024, previa richiesta pervenuta allo scrivente in data 06 novembre 2024 a mezzo pec dal Custode Giudiziario Avv. Alfredo D'Agostino, a calcolare il valore dell'indennità di occupazione che è risultato essere pari ad € 280,48,

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

- **A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente …**

L'immobile non risulta gravato da nessuna formalità ad esclusione di quella derivante dalla presente procedura.

- **A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) …**

L'elenco delle formalità a carico dell'immobile risulta essere:

- trascrizione contro del 21/02/2024 - Registro Particolare 994 Registro Generale 1162 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE di Vibo Valentia Repertorio 57 del 26/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Vibo Valentia (VV) e Zambrone (VV)

Alla data del deposito della perizia è stato accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

verbale di pignoramento immobili del 26/01/2024 Registro Generale n. 1162 Registro Particolare: 994;

- **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 …**

Questo Ctu, dopo aver acquisito tutta la documentazione inerente gli immobili in questione, che è stata paragonata con i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha riscontrato le seguenti difformità.

In relazione al secondo bene pignorato, ossia appartamento di tipo economico sito nella Frazione Portosalvo di Vibo Valentia, l'immobile risulta essere conforme sia dal punto di vista urbanistico sia dal punto di visto catastale, ad eccezione per la realizzazione di una finestra di dimensioni m 1,00 x m 1,00 al locale garage non opportunamente autorizzata. La stessa è stata eseguita a posteriori rispetto alla realizzazione del garage e, acclarato che le distanze legali con i vicini sono rispettate, tale difformità risulta essere sanabile per mezzo di una S.C.I.A. in sanatoria, i cui costi per l'affidamento ad un tecnico specializzato possono essere stimati nel più che congruo importo di € 1.000,00 (diconsi euro mille/00).

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

In relazione al terzo bene pignorato, appartamento tipo villino sito nel Comune di Zambrone (VV). All'interno del vigente Piano Strutturale Comunale, la zona in cui è ubicato tale villino risulta essere inquadrata come "Aree ad edificazione indiretta" residenziale di consolidamento della città recente a densità elevata. Quest'ultimo è stato autorizzato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione del 30 ottobre 1974 rilasciata dal Sindaco;
- Concessione Edilizia n. 5 del 9 aprile 1984;
- Concessione in sanatoria n. 52 del 10 ottobre 1989;
- Concessione n. 38 del 12 agosto del 1991;
- CILA del 15 aprile 2022 per il progetto per l'efficientamento energetico di un edificio residenziale unifamiliare sito in C.da Madama, in Zambrone.

V'è stata riscontrata una differente conformazione della piscina che oltre a svilupparsi in piano presenta anche una vasca idromassaggio in c.a. sopraelevata che si diparte dal piano di calpestio di 1,70 metri circa non opportunamente autorizzata. Tale difformità riscontrata può essere sanabile attraverso la predisposizione di relativa relazione geologica e di un progetto strutturale in sanatoria, i cui costi di affidamento incarico ai professionisti specializzati possono essere stimati in complessivi € 3.000,00 (diconsi euro tremila/00) più le spese catastali pari a € 70,00 per ogni rettifica posta in essere e le spese di affidamento incarico tecnico per la procedura di conformità catastale da stimarsi nel più che congruo importo di € 1000,00 (diconsi euro mille/00).

- **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…**

Questo CTU, in base a quanto considerato al punto precedente, ravvisa al momento di non dover procedere ad alcuna modifica catastale se non quelle relative alle rettifiche da eseguire una volta trasmessi i vari elaborati necessari agli uffici competenti, affinché gli immobili possano risultare conformi dal punto di vista urbanistico.

Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione …

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Per quanto riguarda la presente valutazione, si è tenuto conto del tipo di costruzione, della relativa consistenza, della ubicazione dell'intero stabile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La stima è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, ossia il metro quadro convenzionale, a cui è stato associato un valore unitario desunto da dati medio-statistici anche disponibili nella letteratura di settore e dall'eventuale applicazione allo stesso valore di coefficienti correttivi, afferenti alle condizioni oggettive estrinseche ed intrinseche del bene (zona, condizioni generali, funzionalità, esposizione, etc.).

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta) nonché degli spazi di circolazione orizzontale (disimpegni, corridoi, ecc.). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm.,

Mentre, i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.

Le superfici commerciali omogeneizzate in funzione della destinazione d'uso saranno quindi:

Dest. D'uso - Piano	**Sup. Reale [mq]**	**Coeff. Omogen.**	**Sup. Commerciale[mq]**
Fabbricato industriale	2.250,00	1,00	2.250,00
Uffici	115,08	1,00	115,08
Corte F.I.	8.000,00	0,10	800,00
Abitazione di tipo economico	143,00	1,00	143,00
Garage	22,50	1,00	22,50
Corte	340,75	0,10	34,00
Abitazione Villa	183,00	1,00	183,00
Magazzino	14,00	1,00	14,00
Corte	555,00	0,10	55,50

Totale sup. commerciale fabbricati = 2.974,64 mq

Totale Sup. commerciale Terreno = 889,50 mq

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Studio D'Ingegneria & Consulenza Tecnica
Ing. Teodorico Namia
Via Filanda n, 2 89900 Vibo Valentia
Email: namiateodorico@libero.it, cell: 347.65.85.887

Si è proceduto a consultare la banca dati dell'osservatorio immobiliare

Per il capannone industriale nel Comune di Vibo Valentia:

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: VIBO VALENTIA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE, C.DA CUCCURATA, VIA BRIATICO, LOC. PENNELLO

Codice di zona: E8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	450	L	1,9	2,4	L

Per l'abitazione di tipo economico nel Comune di Vibo Valentia:

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: VIBO VALENTIA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE, C.DA CUCCURATA, VIA BRIATICO, LOC. PENNELLO

Codice di zona: E8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	390	520	L	1,5	2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	475	L	1,5	1,8	L
Box	NORMALE	340	410	L	1,9	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	475	650	L	1,8	2,5	L

Per l'abitazione di tipo villa nel Comune di Zambrone:

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: ZAMBRONE

Fascia/zona: Suburbana/CONTRADA MADAMA, POTAME, MARINA, PRISCOPIO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1150	L	3,2	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	3,1	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	990	1450	L	3,9	5,7	L

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Il probabile **valore unitario** di mercato, in termini statistici e di riferimento, è stato identificato mediando, al fine della più stretta individuazione probabilistica, i valori esposti nelle più recenti pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi (quali "L'osservatorio dei valori immobiliari" curato dalla Agenzia del Territorio di Vibo Valentia riferiti al I° semestre 2024), il valore unitario desunto dall'esercizio professionale dello scrivente, in altre parole per informazioni assunte presso operatori del settore (colleghi, notai, agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori, etc.) ed il canone d'affitto mensile per appartamenti simili.

Per i **capannoni industriali nel Comune di Vibo Valentia**, le contrattazioni possono oscillare, in zona specifica, fra i 350,00 ed i 450,00 €/mq.
Si ritiene di poter assumere in questo caso, e in termini tecnicamente accettabili, l'importo di **€/mq 400,00**, quale valore unitario desunto dall'esperienza professionale per beni similari (epoca di costruzione, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione), nel corrente periodo.
Considerando lo stato di manutenzione, conservazione, il coefficiente di merito risulta essere pari a -2 %; mentre per quanto riguarda la luminosità, il coefficiente di merito può essere assunto pari a 0 % (soleggiatura diretta presente nell'arco del giorno); infine, per quanto concerne l'esposizione e vista il coefficiente di merito può essere assunto di tipo misto (interna ed esterna) = 0 %; per quanto riguarda il coefficiente di vetustà, esso può essere assunto pari a -20% avendo l'immobile in esame una vita superiore ai 20 anni; il grado di finiture interne ed esterne del fabbricato di tipo medio.
Discorso a parte deve essere fatto per il fabbricato indipendente adibito a garage, che risulta in condizioni buone, pertanto si ritiene di dover dare un coefficiente di merito pari + 10%.
Mentre per la corte valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si può lasciare invariato il coefficiente di demerito allo 0%.

Al valore unitario dovrà essere applicato un coefficiente riduttivo ottenendo quindi il valore unitario ragguagliato, per come di seguito:

Dest. D'uso	Valore Unit. [€/mq]	Coeff. Stato manutenzione	Unit. Ragg. [€/mq]
Fabbricato Industriale	400,00	0,78	312,00 €/mq

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Uffici	400,00	1,10	440,00 €/mq

Per quanto concerne la corte, i valori immobiliari di riferimento devono essere riferiti al valore di mercato dell'unità immobiliare e ragguagliato in virtù del fatto che si tratta di un terreno ben servito dalla strada principale, che non ha particolari criticità o vincoli urbanistici che ne limitano la costruzione (distanze dai confini/ fabbricati) può essere distinto per come di seguito:

Dest. D'uso	Valore Unit. [€/mq]	Coeff. Stato manutenzione	Unit. Ragg. [€/mq]
Corte	400,00	1,00	200,00 €/mq

Ala luce di ciò, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, giuste considerazioni sopra esposte, risulta essere pari a **€. 1.072.635,20**, per come si può evincere dalla tabella sottostante.

Dest. D'uso - Piano	Valore Unit. [€/mq]	Sup. Comm.le [mq]	Valore [€]
Fabbricato Industriale	312,00 €	2250,00 mq	702.000,00
Uffici	440,00 €	115,08 mq	50.635,20
Corte	400,00 €	800,00 mq	320.000,00
		Valore immobile	**1.072.635,20**

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ossia per 1/1 dell'intero, risulta essere pari a **€. 1.072.635,20** (diconsi euro un milione zero settantadue mila seicento trentacinque/20).

Per le **abitazioni di tipo economico nel Comune di Vibo Valentia**, le contrattazioni possono oscillare, in zona specifica, fra i 380,00 ed i 475,00 €/mq.
Si ritiene di poter assumere in questo caso, e in termini tecnicamente accettabili, l'importo di **€/mq 427,50**, quale valore unitario desunto dall'esperienza professionale per beni similari (epoca di costruzione, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione), nel corrente periodo.
Per i **Box nel Comune di Vibo Valentia** le contrattazioni possono oscillare, in zona specifica, fra i 340,00 ed i 410,00 €/mq.

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Si ritiene di poter assumere in questo caso, e in termini tecnicamente accettabili, l'importo di **€/mq 375,00**, quale valore unitario desunto dall'esperienza professionale per beni similari (epoca di costruzione, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione), nel corrente periodo.

Considerando lo stato di manutenzione, conservazione, il coefficiente di merito risulta essere pari a -5 %; mentre per quanto riguarda la luminosità, il coefficiente di merito può essere assunto pari a -3 % (soleggiatura diretta presente nell'arco del giorno); infine, per quanto concerne l'esposizione e vista il coefficiente di merito può essere assunto di tipo misto (interna ed esterna) = -5 %; per quanto riguarda il coefficiente di vetustà, esso può essere assunto pari a -5% avendo l'immobile in esame una vita probabilmente superiore ai 20 anni; il grado di finiture interne ed esterne del fabbricato di tipo medio basso.

Così come allo stesso modo risulta essere il fabbricato indipendente adibito a garage, che risulta in sufficienti condizioni, pertanto si ritiene di dover dare un coefficiente di merito pari -3%.

Mentre per la corte valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si può apprezzare il fatto che ci siano degli alberi da frutto già grandi e quindi si può stabilire il coefficiente di merito allo +3%.

Al valore unitario dovrà essere applicato un coefficiente riduttivo ottenendo quindi il valore unitario ragguagliato, per come di seguito:

Dest. D'uso	Valore Unit. [€/mq]	Coeff. Stato manutenzione	Unit. Ragg. [€/mq]
Abitazione economico	427,50	0,82	350,55 €/mq
Garage	375,00	0,82	307,50 €/mq

Dest. D'uso	Valore Unit. [€/mq]	Coeff. Stato manutenzione	Unit. Ragg. [€/mq]
Corte	350,55	1,00	350,55 €/mq

Ala luce di ciò, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, giuste considerazioni sopra esposte, risulta essere pari a **€. 68.966,10**, per come si può evincere dalla tabella sottostante.

Dest. D'uso - Piano	Valore Unit. [€/mq]	Sup. Comm.le [mq]	Valore [€]
Abitazione economico	350,55 €	143,00 mq	50.128,65

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Garage	307,50 €	22,50 mq	6.918,75
Corte	350,55 €	34,00 mq	11.918,70
		Valore immobile	**68.966,10**

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ossia per 1/1 dell'intero, risulta essere pari a **€. 68.966,10** (diconsi euro sessantottomilanovecentosessantasei/10).

Per le abitazioni di tipo **villa nel Comune di Zambrone**, le contrattazioni possono oscillare, in zona specifica, fra i 990,00 ed i 1450,00 €/mq.
Si ritiene di poter assumere in questo caso, e in termini tecnicamente accettabili, l'importo di **€/mq 1220,00**, quale valore unitario desunto dall'esperienza professionale per beni similari (epoca di costruzione, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione), nel corrente periodo.
Considerando lo stato di manutenzione, conservazione, il coefficiente di merito risulta essere pari a + 5 %; mentre per quanto riguarda la luminosità, il coefficiente di merito può essere assunto pari a + 5 % (soleggiatura diretta presente nell'arco del giorno), in quanto la villa è aperta su quattro lati e permette una buona illuminazione; infine, per quanto concerne l'esposizione e vista il coefficiente di merito può essere assunto di tipo misto (interna ed esterna) = +5 %; per quanto riguarda il coefficiente di vetustà, esso può essere assunto pari a 0% essendo l'immobile di recente ristrutturazione; il grado di finiture interne ed esterne del fabbricato di tipo buono.
Così come allo stesso modo risulta essere il fabbricato indipendente adibito a magazzino, che risulta in buone condizioni, pertanto si ritiene di dover dare un coefficiente di merito pari + 3%. Al valore unitario dovrà essere applicato un coefficiente riduttivo ottenendo quindi il valore unitario ragguagliato, per come di seguito:

Dest. D'uso	Valore Unit. [€/mq]	Coeff. Stato manutenzione	Unit. Ragg. [€/mq]
Abitazione Villa	1220,00	1,15	1403,00 €/mq
Magazzino	1220,00	1,03	1256,60 €/mq

Dest. D'uso	Valore Unit. [€/mq]	Coeff. Stato manutenzione	Unit. Ragg. [€/mq]
Corte	1403,00	1,00	1.403 €/mq

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

Alla luce di ciò, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, giuste considerazioni sopra esposte, risulta essere pari a **€. 352.199,50** (diconsi euro trecentocinquanta duemila centonovantanove/50), per come si può evincere dalla tabella sottostante.

Dest. D'uso	Valore Unit. [€/mq]	Sup. Comm.le [mq]	Valore [€]
Abitazione Villa	1403,00 €	183,00 mq	256.749,00
Magazzino	1256,60 €	14,00 mq	17.584,00
Corte	1403,00 €	55,50 mq	77.866,50
		Valore immobile	**352.199,50**

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ossia per 1/1 dell'intero, risulta essere pari a **€. 352.199,50** (diconsi euro diconsi euro trecentocinquanta duemila centonovantanove/50).

Sommando il valore di mercato dell'intero patrimonio avremo:

1.072.635,20 + € 68.966,10 + € 352.199,50 = ***euro 1.493.800,80***

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, risulta essere pari a **euro *1.493.800,80* (diconsi Euro unmilionequattrocentonovantatremilaotto/80)**, a cui vanno detratte le spese tecniche per sanare le difformità riscontrate, pari ad euro 4.100,00 circa ovvero approssimato per eccesso ***€ 1.490.000,00***, percome sopra evidenziato

- **Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate…**

A tal riguardo non sono presenti fatture o documenti contabili che indichino le spese fisse di gestione o di manutenzione.

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

Successivamente alla vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- trascrizione contro del 21/02/2024 - Registro Particolare 994 Registro Generale 1162 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE di Vibo Valentia Repertorio 57 del

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

26/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Vibo Valentia (VV) e Zambrone (VV).

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

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento ed i confini:

Dati catastali:

Catasto Fabbricati	Comune di VIBO VALENTIA Provincia di VIBO VALENTIA

Intestato:	[redacted] nato a Vibo Valentia il 0[redacted] – C.F. [redacted] – Proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	282	2	A/3	2	6,5 Vani	Euro 221,56

Indirizzo	Via Roma snc Piano T. Vibo Valentia (VV)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	91	1104 1105	D/7			Euro 15.442,06

Indirizzo	Località Pantano Portosalvo snc Piano T. Vibo Valentia (VV)

Catasto Fabbricati	Comune di ZAMBRONE Provincia di VIBO VALENTIA

Intestato:	[redacted] nata a Vibo Valentia il [redacted] – C.F. [redacted] – Proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	496	1	A/7	U	11 Vani	Euro 908,96

Indirizzo	Contrada Madama snc Piano T. - 1 Zambrone (VV)

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575

- **Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge;**

Non risulta necessario effettuare smaltimento del bene pignorato.

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

In base alla tipologia e alla conformazione dell'immobile pignorato non si riscontra la possibilità di convertire la destinazione d'uso attuale a diversa destinazione.

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

Il bene staggito non risulta destinatario di contributi regionali o comunitari.

- **Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita**

Il sottoscritto Ctu nulla ritiene di dover aggiungere.

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore degli immobili, così come espresso in precedenza (€ *1.490,000,00*), si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Giulia Orefice e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza.

Vibo Valentia, lì 04/03/2025

Il C. T. U

(Ing. Teodorico Namia)

Firmato Da: TEODORICO NAMIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 704f09acda810abfcf10c490bd0b4575