TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Giudice:

Dott.ssa Giulia Orefice

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDURA R.G.E. N. 13/2025

FINO 1 SECURITISATION S.R.L. c/

Udienza: 19/03/2026

Allegato n. 1- Documentazione catastale
Allegato n. 2 - Ispezioni telematiche
Allegato n. 3 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
Allegato n. 4 - Documentazione fotografica- Mileto-NCEU fg. 18-Part. 1749- SUB 1-2-3
Allegato n. 5 - Documentazione fotografica- Mileto-NCEU fg. 18-Part. 1749- SUB 5
Allegato n. 6 -Documentazione fotografica- Mileto-TERRENO- fg. 17 part. 53
Allegato n. 7- Rilievo- stato dei luoghi
Allegato n. 8- Documentazione rilasciata dall'UTC di Mileto
Allegato n. 9 - OMI – VAM
Allegato n. 10 – Ispezione ipotecaria per soggetto del 10/03/2026

Appendice
- Ricevute di consegna PEC- Racc.1
- Mail del debitore
- Lotto n. 1- Descrizione sintetica – Elenco trascrizioni/iscrizioni- Allegato A- B
- Lotto n. 2 - Descrizione sintetica – Elenco trascrizioni/iscrizioni- Allegato A- B
- Lotto n. 3- Descrizione sintetica – Elenco trascrizioni/iscrizioni- Allegato A- B

il ctu
Arch. Irene Iannello

Io sottoscritta Architetto Irene Iannello iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 107, con ordinanza del 08/07/2025 sono stata nominata dal G.E., Dott.ssa G. Orefice, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G.E.I. n. 13/2025.
L'udienza fissata per il 4 dicembre 2025, a seguito della proroga richiesta dalla scrivente e concessa dal G.E., è stata rinviata al 19 marzo 2026.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio ed individuati i beni oggetto di consulenza, **in data 29 luglio 2025** alle ore 16,00, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Schirripa Mariaelena ed al collaboratore di mia fiducia Arch. G.B. Apicella, mi sono recata presso l'immobile pignorato sito in Mileto Fraz. Paravati in via Vicepresidente Colloca identificato al NCEU al Fg. 18 part. 1749 sub 1-2-3, previo avviso dato al debitore dal custode a mezzo Racc. 1. Sul posto non era presente nessuno e non potendo accedere e prendere visione dei luoghi, ho effettuato un rilievo fotografico del fabbricato in cui insistono gli immobili staggiti.
Il **secondo sopralluogo**, di comune accordo con il custode, è stato fissato per il giorno **3 settembre 2025** alle ore 10,00 presso l'immobile su citato, previo avviso del custode al debitore a mezzo Racc. A/R (vedi verbale di sopralluogo). Anche in tale occasione **non** è stato possibile ispezionare i luoghi per l'assenza del debitore o di chi per sua delega.
Il **terzo sopralluogo**, stabilito per il giorno **11 novembre 2025** alle ore 10,00, non è stato eseguito poiché, a mezzo mail inviata al custode in data 10/11/2025, il debitore esecutato comunicava che, in tale data, non poteva essere presente per motivi di salute e richiedeva di rimandare l'accesso ai luoghi **al giorno 24 novembre 2025**. Al fine di evitare ulteriori ritardi nelle operazioni di sopralluogo è stato accordato il rinvio.
In data 24 novembre 2025 alle ore 10,00, congiuntamente al custode ed al tecnico di mia fiducia G.B. Apicella, sono ritornata presso gli immobili pignorati siti in Mileto fraz. Paravati via Vicepresidente Colloca e censiti al NCEU al Fg. 18 part.1749 sub 1- 2- 3-5.
Sul posto era presente il debitore, Sig. , che ha concesso l'accesso agli immobili.
Alla sua presenza, ho preso visione di tutti i subalterni oggetto di causa, ho effettuato dei rilievi metrici per avere dei riscontri con i documenti precedentemente acquisiti e scattate numerose fotografie dei luoghi di interesse.
Terminati i rilievi, il debitore ci ha condotto presso il terreno pignorato censito al NCT del comune di Mileto al fg. 17 part. 53, situato ai margini del paese.
Alle ore 12,00, concluse le operazioni, il custode ha redatto il relativo verbale sottoscritto da tutti i presenti.
Al fine di reperire tutti gli elementi necessari all'espletamento della presente, in data 22 luglio 2025, a mezzo pec, ho richiesto, all'ufficio tecnico del Comune di Mileto, la documentazione necessaria a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni censiti al NCEU Fg. 18- p.lla 1749 sub 1-2-3-5 oltre le informazioni riguardo il terreno censito al NCT fg 17 part. 53. Tutta la documentazione mi è stata consegnata in data 11 settembre 2025 (all. n. 8).

RISPOSTA AI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava i seguenti quesiti.

- *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art.567c.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 debitore/i, nonché estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.*

- *Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e 2009, senza risalire al titolo di acquisto. In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art.567 cpc.*

In ottemperanza al decreto di nomina, si è proceduto ad esaminare, preliminarmente, la completezza della documentazione ipo-catastale ex art. 567 c.p.c. in atti. Da tale esame è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario.

Effettuata una verifica presso i registri immobiliari di Catanzaro e Vibo Valentia si è proceduto al controllo della documentazione in atti, rilevando delle imprecisioni nella certificazione notarile, già peraltro, evidenziate dal custode nella sua prima relazione di custodia. In particolare: 1. relativamente alla provenienza ventennale dei beni staggiti censiti al **NCEU di Mileto** al **fg. 18 part. 1749 (ex 968) sub 1-2-3 e 5** si specifica che, il fabbricato in cui si trovano i quattro sub, **è stato edificato** sulla particella di terreno frazionata 116/b acquistata dalla Sig.ra (madre dell'esecutato) con atto a rogito **Notaio del 22/02/1975 trascritto in data 08/03/1975, Registro Particolare n. xxx** (all. n. 2)

2. il **terreno** pignorato censito al NCT del Comune di Mileto al **fg. 17 part**. **n. 53, è stato acquistato dalla Sig.ra** con atto **del Notaio del 21.11.1974 (**non del 22/02/1975 come risulta dalla certificazione notarile) e **trascritto in data 02/12/1974 Registro Particolare n.** (all. n. 2);

3. l'iscrizione giudiziale RP. n. xxx riguardante tutti i beni pignorati è avvenuta in data 17 **settembre** 2021 e **non** il 17 febbraio 2021.

L'identificazione catastale dei beni staggiti contenuta nell'atto di pignoramento **corrisponde a quanto rilevato nelle visure catastali aggiornate.**

RISPOSTA AI QUESITI

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 l'invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

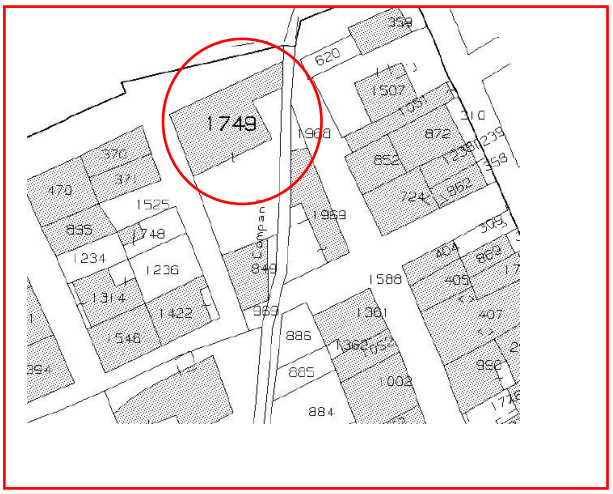
1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 24 novembre 2025 alle ore 10,00 presso l'immobile sito in Mileto fraz. Paravati in via Morabito e censito al NCEU al fg. 18 part. 1749 sub 5. Nello stesso giorno si è presa visione di tutti gli immobili staggiti.
L'accesso è stato consentito ed il sopralluogo si è svolto serenamente alla presenza del debitore.
La scrivente ha comunicato al creditore la data di inizio delle operazioni peritali a mezzo posta certificata inviata in data 17 luglio 2025 e successiva pec dell'11 agosto 2025 (vedi appendice).

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

I beni oggetto della presente relazione di stima sono complessivamente cinque: quattro, sono unità immobiliari urbane e sono porzioni di uno stabile di maggiore estensione, il quinto è un terreno.
Oggetto del pignoramento immobiliare del 17/03/2025 Rep. n. xxx **regolarmente** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Vibo Valentia- Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/04/2025 Reg. Gen. N. Reg. Part. N. **è il diritto di piena proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1, in regime di separazione legale**, dei seguenti beni immobili:

Immagine Google



Stralcio planimetria

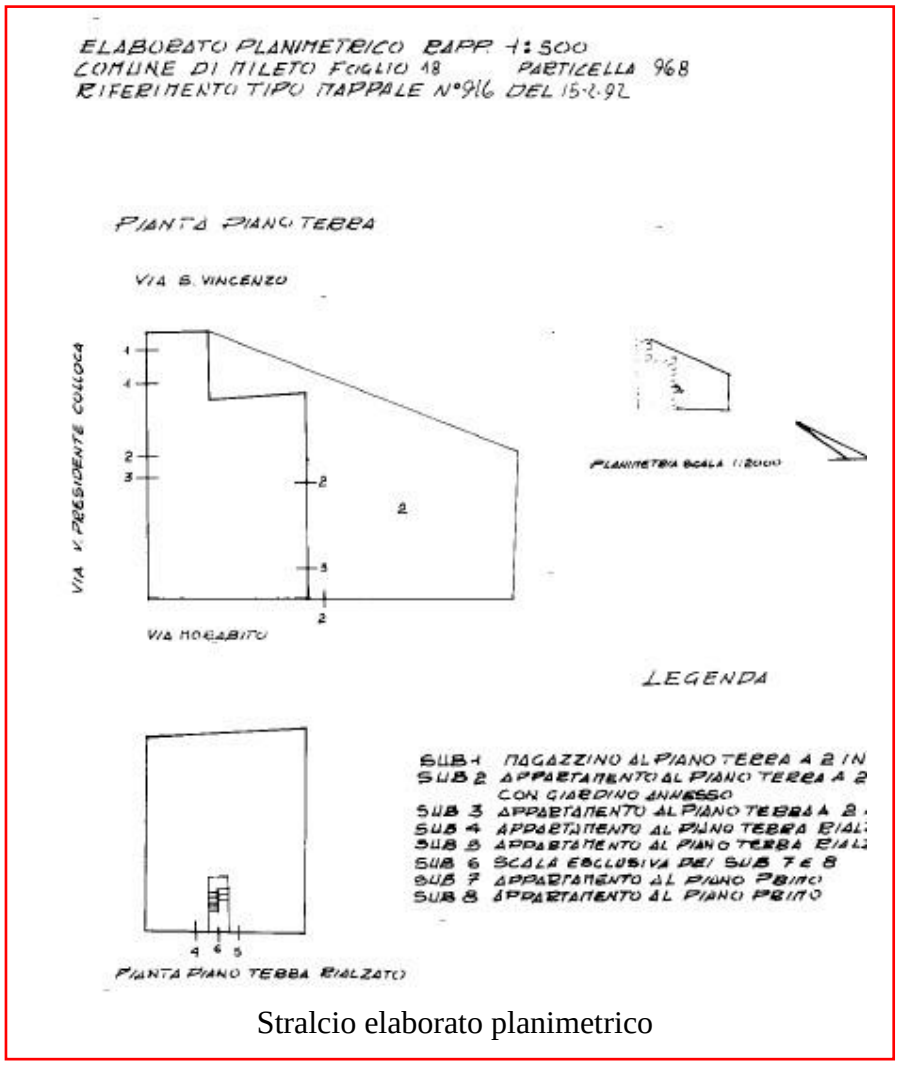
catastale **IDENTIFICAZIONE CATASTALE** (all. n. 1)

BENE N. 1- **Immobile sito nel Comune di Mileto (VV) -NCEU Fg 18 -part. 1749 -sub 1 -cat. C/2 -cl. 1- consistenza 40 mq, superficie catastale totale mq. 45,** rendita € 39,25- locale deposito posto al piano terra con accesso dalla Via Vice Presidente Colloca n. 2 della frazione Paravati di Mileto.

CONFINI: Il locale confina procedendo in senso antiorario: Via S. Vincenzo, Via Vice Presidente Colloca, part. 1749 sub 2 stessa proprietà.

BENE N. 2- **Immobile sito nel Comune di Mileto (VV) - NCEU Fg 18, part. 1749- sub 2- cat. A/3- cl. 2- consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 203,00 mq, escluse aree scoperte mq 180,00 -rendita € 351,19-** abitazione di tipo economico con annesso giardino posta al piano terra, con ingresso principale dalla Via Vice Presidente Colloca, n. 2 della fraz. Paravati di Mileto. Durante il sopralluogo si è constatato che il numero civico attuale è il n. 1.

CONFINI: L'unità immobiliare con annesso giardino confina, procedendo in senso antiorario: part.1749 sub 1 stessa proprietà, strada pubblica Via Vice Presidente Colloca, part. 1749 sub 3 stessa proprietà, Via Morabito, part. 849 e Via San Vincenzo.



Stralcio elaborato planimetrico

BENE N. 3- **Immobile sito nel Comune di Mileto (VV) -NCEU Fg 18 - part. 1749 - sub 3- cat. A/3 -cl. 1- consistenza 5,5 vani- superficie catastale totale 134,00 mq- escluse aree scoperte mq 134,00 rendita € 196,00-** abitazione di tipo economico posta al piano terra con ingresso principale da Via Vice Presidente Colloca, n. 2 della frazione Paravati di Mileto. **CONFINI:** L'unità immobiliare confina, procedendo in senso antiorario: part.1749 sub 2 stessa proprietà, Via Vice Presidente Colloca, Via Morabito e prospetta il giardino annesso al sub 2.

BENE N. 4 - **Immobile sito nel Comune di Mileto (VV) -NCEU Fg 18, part. 1749 sub 5 cat. A/3, cl. 1- consistenza 5 vani, superficie catastale totale 161,00 mq, escluse aree scoperte mq 154,00 Rendita € 178,18-** abitazione di tipo economico posta al piano terra rialzato con accesso da Via Morabito, snc della frazione Paravati di Mileto.
Durante il sopralluogo si è constatato che il numero civico attuale è il n. 61.
CONFINI: L'unità immobiliare confina con: corpo scala sub 6 (esclusiva proprietà dei sub 7-8 non pignorati), part. 1749 sub 4 altra proprietà, prospetta il giardino annesso al sub 2.

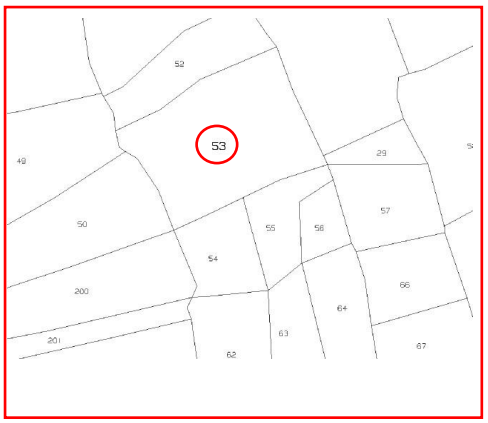
Le visure storiche aggiornate e redatte per tutti i subalterni su elencati evidenziano che i beni attualmente identificati con part. n. **1749 sub 1-2-3-5-** all'epoca della loro costituzione

(24/02/1992) erano identificati in catasto con particella **968 sub 1-2-3-5**, come peraltro si riscontra nell'elaborato planimetrico (alle. n. 1).

La variazione più significativa che si rileva nelle medesime visure riguarda **la rettifica** dell'intestazione avvenuta attraverso la Voltura d'ufficio del 7/02/2012 e relativa all'atto rogato dal Notaio in data 22/02/1975 trascritto in data 08/03/1975 Reg. part. con il quale la Sig. (madre dell'esecutato) acquista la particella frazionata di terreno edificabile n. 116/b (all. n. 2), di cui si è detto in precedenza.

Per completezza di esposizione, si riferisce che l'accatastamento all'urbano della costruzione ha comportato la soppressione della particella di terreno n. 116/b ed ha generato originariamente la part. 968 e successivamente, per variazione allineamento mappa, l'attuale part. 1749.

BENE N. 5 – **TERRENO sito nel Comune di Mileto (VV) -NCT FG. 17 -part. 53-** qualità seminativo arborato, cl. 2, superficie mq 3550- Redd. domin. € 16,50 –Redd. agr. € 5,50.



mappa

Immagine Google

Stralcio catastale

Confini: Il terreno confina in senso orario con particelle nn. 50, 49, 52, 28, 29, 55, 54.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici catastali risulta che, per tutti i beni staggiti, gli **identificativi catastali corrispondono** a quelli riportati nell'atto di pignoramento

Tutti gli immobili sono in testa al Sig. nato a Mileto (VV) il 16/05/1972 C.F. STR SVR 72E16 F207Z **pieno proprietario per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni. Il pignoramento riguarda, per tutti i beni, l'intera proprietà.**

****

PROVENIENZA (all. n. 2)

BENE N. 1 – Unità immobiliare - Mileto (VV)- NCEU Fg 18 -part. 1749 -sub 1 -cat. C/2 -cl. 1- consistenza 40 mq, superficie catastale totale mq. 45, rendita € 39,25- locale deposito posto al piano terra con accesso dalla Via Vice Presidente Colloca.

BENE N. 2 – Unità immobiliare - Mileto(VV)- NCEU Fg 18, part. 1749- sub 2- cat. A/3- cl. 2 consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 203,00 mq, escluse aree scoperte mq 180,00 -rendita € 351,19- abitazione di tipo economico con annesso giardino (VV) posta al piano terra, con accesso da Via Vice Presidente Colloca.

BENE N. 3 – Unità immobiliare- Mileto (VV) NCEU Fg 18 - part. 1749 - sub 3- cat. A/3 -cl. 1- consistenza 5,5 vani- superficie catastale totale 134,00 mq- escluse aree scoperte mq 134,00 rendita € 196,00- abitazione di tipo economico posta al piano terra con accesso da Via Vice Presidente Colloca.

Al debitore il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1- in regime di separazione dei beni- delle unità immobiliari su descritte (beni n. 1-2-3) è pervenuta giusto atto di "CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO" redatto dal Notaio Dott.xxx con sede in Prato (PO) **in data 29/02/2012 Repertorio xxx** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Vibo Valentia il 09/03/2012 Reg. Gen. n. xxx Reg. Part. xxx, dalla Sig.ra nata a Mileto (VV) il xxx proprietaria per la quota di 1/1.

Nella sezione D della nota è specificato che "*il trasferimento è fatto al Sig. , quale TRUSTEE del TRUST identificato per mezzo della denominazione "xxx" ed istituito con il medesimo titolo che si pubblica"* (all. n. 2).

Alla Sig.ra **il diritto di 1/1 di piena proprietà del terreno** (fg. 18 part. 116/b) su cui insiste il fabbricato, oggi individuato catastalmente con part 1749 (ex 968), è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita redatto **dal Notaio con sede in Pizzo in data 22/02/1975 trascritto in data 8.03.1975**- Registro Particolare N. .

********** **PROVENIENZA**

BENE N. 4 - Unità immobiliare -Comune di Mileto NCEU Fg 18, part. 1749 -sub 5- cat. A/3, cl. 1- consistenza 5 vani, superficie catastale totale 161,00 mq, escluse aree scoperte mq 154,00- Rendita € 178,18- abitazione di tipo economico posta al piano terra rialzato con accesso da Via Morabito.

Al debitore il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1- in regime di separazione dei beni- sull' unità immobiliari su descritta (bene n. 4) è pervenuta giusto atto di "CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO" redatto dal Notaio Dott. xxx con sede in Prato (PO) in data 08/04/2013 Repertorio xxx trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Vibo Valentia il 09/04/2013 Reg. Gen. n.xxx, dalla Sig.ra nata a Mileto il proprietaria per la quota di 1/1.

Nella sezione D della nota è specificato che "*il trasferimento è fatto al Sig. , quale TRUSTEE del Trust identificato per mezzo della denominazione "xxx" ed istituito con atto del Notaio xxx in data 29 febbraio 2012 rep n. xxx registrato a Prato il 6 marzo 2012 al n. xxx e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vibo Valentia in data 9 marzo 2012 ai nn. Xxx di formalità"* (all. n.2).

Alla Sig.ra il diritto di 1/1 di piena proprietà del **terreno** (fg. 18 part. 116/b) su cui insiste il fabbricato, oggi individuato catastalmente con part 1749 (ex 968), è pervenuto in virtù dell'atto di

compravendita redatto dal Notaio **con sede in Pizzo in data 22/02/1975 trascritto in data 8.03.1975 – Registro Particolare N. xxx**

****

PROVENIENZA

BENE N. 5 - Comune di Mileto- Terreno -NCT Fg. 17 -part. 53- qualità seminativo arborato, cl. 2, superficie mq 3550- Redd. domin. € 16,50 –Redd. agr. € 5,50.

Al debitore il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1- in regime di separazione dei beni- sull'unità immobiliari su descritta (Bene n. 5) è pervenuta giusto atto di "CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO" redatto dal Notaio Dott. Xxx con sede in Prato (PO) in data 08/04/2013 Repertorio xxx trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Vibo Valentia il 09/04/2013 Reg. Gen. n. xxx Reg. Part.xxx**,** dalla Sig.ra nata a Mileto il xxxx proprietaria per la quota di 1/1.

Alla Sig.ra la piena proprietà del terreno fg. 17 part. 53 è pervenuta con atto di compravendita redatto **dal Notaio in data 21/11/1974 Rep. n. xxx trascritto in data 02 dicembre 1974 RP xxx.**

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

Il fabbricato individuato al NCEU di Mileto con Fg. 18 part.lla 1749 è costituito da un totale di otto subalterni, di questi, quattro e precisamente Sub 1-2- 3 e 5 sono oggetto della presente procedura.

Lo stabile è sito nella frazione Paravati del Comune di Mileto compreso tra le Vie pubbliche San Vincenzo, Vice Presidente Colloca e Via Morabito.

Via San Vincenzo

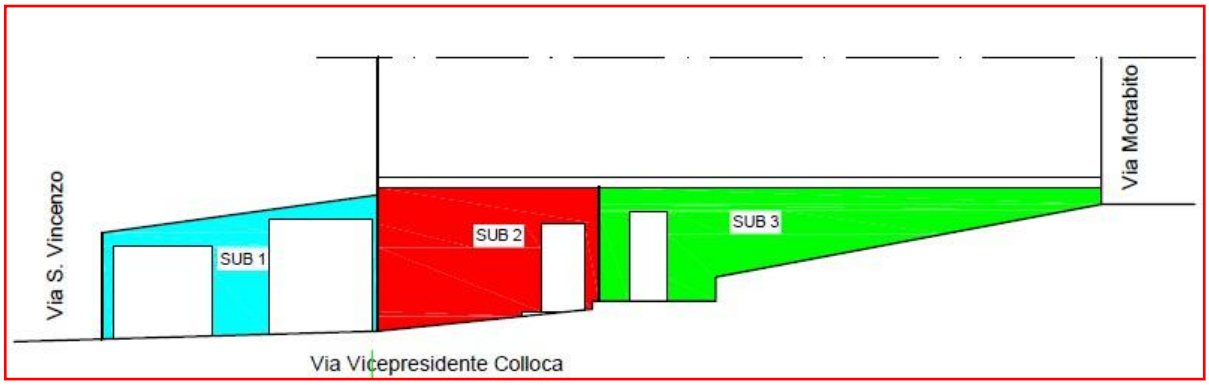
Via Presidente Colloca

Via Morabito

La strada su cui insiste (Vicepresidente Colloca) ha una notevole pendenza, cosicché il fronte che prospetta via San Vincenzo si presenta a tre piani fuori terra, quello opposto, su via Morabito, a due piani f.t.; tale situazione comporta che il subalterno n. 3 risulta in parte interrato.

Le unità immobiliari identificate con i sub 1 -2 e 3 sono adiacenti, tutti hanno l'accesso principale dalla via pubblica Vice Presidente Colloca ed attualmente sono comunicanti; al sub 5, invece, si

accede da via Morabito che si trova ad una quota superiore, come evidenziato nel sottostante riquadro. Il fabbricato in cui insistono i subalterni 2-3 e 5 ha struttura in c. a. e copertura a tetto a padiglione.



All'esterno la costruzione non è completa, è priva di intonaco e tinteggiatura, inoltre parte dei balconi sono senza ringhiera e pavimentazione, altri presentano l'estradosso molto degradato; il tetto, invece, è stato oggetto, recentemente, di opere di ristrutturazione operando la sostituzione delle travi più degradate e del manto di copertura come risulta dalla SCIA presentata all'ufficio tecnico di Mileto in data 08 luglio 2016 prot. n.xxx.

DESCRIZIONE DEI SINGOLI SUBALTERNI

BENE N. 1- *Fg. 18, Part. 1749, Sub 1- Cat. C/2* (*magazzino*)

Trattasi di un manufatto fatiscente, utilizzato come magazzino e deposito ricadente nel centro abitato della frazione Paravati di Mileto. (all. n. 4)

L'accesso all'unità immobiliare, avviene direttamente dalla Via Vice Presidente Colloca, attraverso due ampie aperture con infisso in ferro.

L'immobile, costituito da un unico ambiente ad un solo livello fuori terra, è costruito in aderenza al subalterno n. 2- anch'esso pignorato-, con il quale comunica attraverso una porta in legno a due battenti di vecchia fattura. Tra i due subalterni esiste un piccolo dislivello di circa 50 cm che viene superato tramite due/tre gradini. Il locale si presenta al rustico; lo spazio è delimitato da una muratura realizzata in mattoni forati che, sia all'interno che all'esterno, è priva di intonaco; manca il pavimento ed il piano di calpestio è composto da un misto di terra battuta e materiale di risulta. Non vi sono impianti né elettrico né idrico.

Il tetto, ad una sola falda, appare precario; è costituito da travi e travetti in legno con manto di copertura in lastre di eternit; poiché a tratti le lastre risultano danneggiate ne sono state sovrapposte altre di lamiera ondulata.

Il locale versa in uno stato **di completo abbandono e lo stato manutentivo è scadente.**

La superficie netta è mq. 40,00, quella lorda è circa mq. 45,00; l'altezza interna varia da un max di m. 3,60 ad un min. di m. 2,60.

Vista dell'accesso al sub 1 dal sub n.2

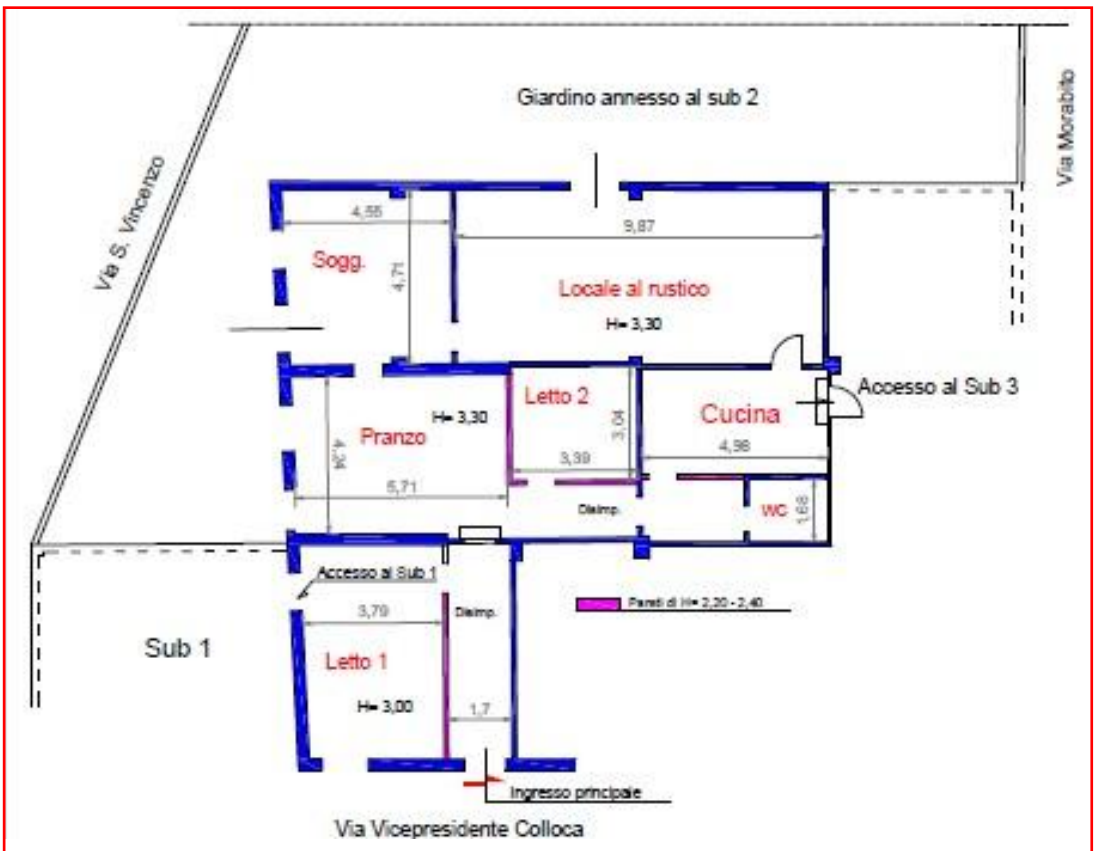
Vista interna del subalterno n. 1

BENE N. 2- *Fg. 18, Part. 1749, Sub 2- Cat. A/3 (all. n. 4 e 7)*

Trattasi di un appartamento per civile abitazione con annesso giardino, ubicato al piano terra del già menzionato fabbricato sito nel centro abitato della frazione Paravati del Comune di Mileto, realizzato in aderenza ai subalterni n. 1 e n. 3, anch'essi oggetto della presente.

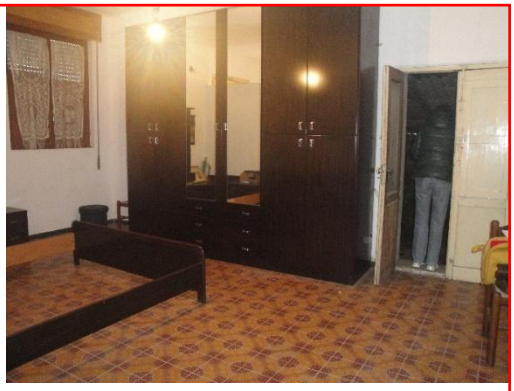
L'appartamento ha due ingressi, quello principale è da Via Vicepresidente Colloca, quello "*secondario*" dal giardino, il cui accesso avviene da Via Morabito attraverso un provvisorio cancello realizzato con tavole di legno e rete metallica.

L'appartamento è composto da un totale di 5 vani: due camere da letto, una zona pranzo, un soggiorno, un ampio ambiente al rustico, oltre cucina, bagno e disimpegno/corridoio per una superficie lorda di ca. mq 180,00; all'interno tutto appare trascurato e non manutentato.

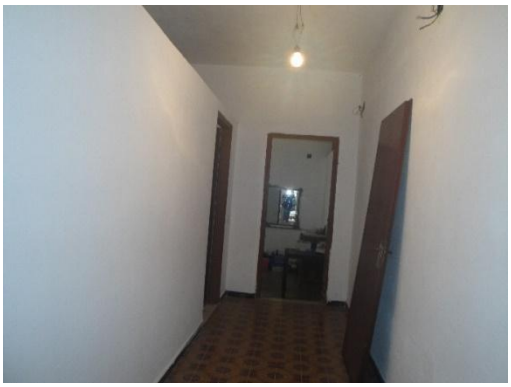


Rilievo- Stato dei luoghi Sub 2

Superato il portone d'ingresso, il corridoio conduce ad un primo vano, adibito a camera da letto, che comunica con il sub 1(magazzino), attraverso la porta in legno a due ante di vecchia fattura, di cui si è detto in precedenza. Il vano, delimitato lungo il lato che guarda il corridoio da un tramezzo che non raggiunge il soffitto, è dotato di finestra completa di tapparella. Ha una superficie di mq. 22,00 ed una altezza interna di ml 3,00.



Vista interna della camera da letto 1 e dell'accesso al magazzino sub 1



Proseguendo e scendendo due gradini si giunge alla zona pranzo che si trova in posizione centrale e smista i restanti vani che hanno tutti un altezza interna di ml. 3,30.

Gli ambienti adibiti a pranzo e soggiorno prospettano il giardino che si raggiunge da entrambe attraverso porte finestre di vecchia fattura a due ante realizzate in legno con vetro singolo e scuri ; gli ambienti sono luminosi perché dotati anche di finestre con telai in ferro, vetro singolo e tapparelle in materiale plastico.

Viste dei locali adibiti a pranzo e soggiorno

Dal vano adibito a soggiorno si entra in un grande locale, di superficie mq. 46,00, attualmente utilizzato come deposito di oggetti di varia natura; l'ambiente si presenta allo stato rustico, tutta la struttura (intradosso solaio, muratura perimetrale) è priva di intonaco, mancano pavimentazione e impiantistica; è dotato di una sola apertura costituita da una porta a due ante realizzata in lamiera ondulata da cui si accede all'annesso giardino.

Locale al Rustico

Dalla zona pranzo, si raggiunge la seconda camera da letto che risulta delimitata, per due lati (colorati in rosa nella planimetria) da pareti che non raggiungono il soffitto. Il vano è privo di finestre e porta.

Parete che delimita la camera letto n. 2

Vista interna - Camera da letto n. 2

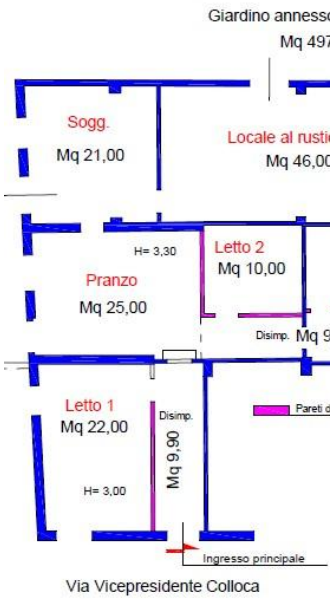
Il bagno, cieco e privo di porta, è pavimentato, le pareti sono piastrellate ed è dotato di sanitari oltre al piatto doccia; l'intero ambiente si presenta in cattivo stato di conservazione: la rubinetteria e i raccordi idraulici sono arrugginiti, alcuni sanitari sono lesionati e/o incrostati dal calcare; al momento del sopralluogo non era funzionante per problemi con l'impianto idrico-fognario.

Come il bagno, anche la cucina è priva di finestra e porta; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di vari tipi e decori, non montate correttamente. Dalla cucina si accede, attraverso una porta in legno tamburato, al vano allo stato rustico descritto in precedenza, e salendo due gradini si entra nel subalterno n. 3, anch'esso oggetto di stima, di cui si dirà di seguito.

L'appartamento non è dotato d'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è fatiscente, si notano cavi a vista e volanti e i componenti esterni (prese ed interruttori) sono obsoleti. A riguardo, il debitore, in sede di sopralluogo, ha dichiarato che "*l'energia elettrica dei beni pignorati proviene dal contatore di un appartamento adiacente e intestato al fratello xxx ".* Le rifiniture ed i materiali utilizzati sono datati e tutti risentono della totale mancanza di manutenzione: i pavimenti, dove presenti, sono composti da piastrelle di vari tipi e dimensioni con decori tipici degli anni '70, alcune sono sbeccate altre lesionate; le pareti ed il soffitto sono stati tinteggiati ma non rasati, a tratti si notano screpolature e macchie di umidità e/o infiltrazioni d'acqua. In alcune stanze mancano le porte, gli infissi esterni sono di vario tipo alcuni con telaio in legno altri con telaio in ferro, quelli in legno sono deformate dall'umidità e la vernice originaria attualmente si sfoglia.
In conclusione l'appartamento non riceve cure da molti anni, e lo stato di conservazione e di manutenzione degli elementi strutturali ed impiantistici è mediocre.

Il giardino è delimitato da una recinzione costituita da un muretto in blocchi di cemento con sovrastante rete metallica e si estende per mq. 497,00; il terreno è pianeggiante in leggera pendenza verso via san Vincenzo, su di esso insistono degli alberi da frutto. Al momento del sopralluogo era incolto, abbandonato, ricoperto da erbacce ed anche gli alberi recavano evidenti segni di trascuratezza.

RIEPILOGO SUPERFICI NETTE - **SUB 2**



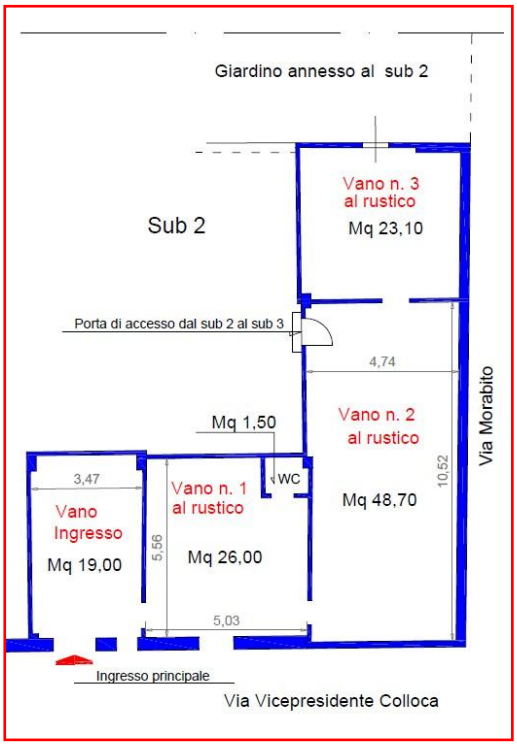
Vano	**Superficie Mq**
Letto 1	22,00
Pranzo	25,00
Soggiorno	21,00
Locale al rustico	46,00
Letto 2	10,00
Disimpegno	19,60
Cucina	14,00
Wc	4,00
Totale	**161,60**

BENE N. 3- ***Fg. 18, Part. 1749, Sub 3- Cat. A/3 (all. n. 4 e 7)***

Trattasi di unità immobiliare accatastata come abitazione di tipo economico, attualmente utilizzata come deposito. L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica, Via Vicepresidente Colloca, attraverso un portoncino in legno a due battenti, attualmente non visibile dalla strada poiché è nascosto da una saracinesca ad apertura manuale, che occupa tutto il fronte ed ingloba anche la finestra di cui è dotato il vano d'ingresso.

Accesso principale al sub 3

Vano ingresso



L'appartamento si presenta in evidente stato di abbandono; in sede di sopralluogo si è constatato che le opere edilizie all'interno non sono state concluse e che tutto è in corso di definizione: gli ambienti sono perlopiù al rustico, il bagno è fatiscente e non vi sono impianti. Allo stato attuale, per le condizioni in cui versa non si ritiene abitabile.

L'unità immobiliare è costituita complessivamente da quattro vani ed un "*locale igienico*" per una superficie lorda di mq. 134,00.

Dalla strada, si entra nel vano - ingresso che si presenta pavimentato e con pareti soltanto intonacate; la finestra di cui è dotato, ha un modesto telaio in ferro, il cui vetro, al momento del sopralluogo, risultava rotto; all'infisso è stata anteposta un'inferriata. Dal vano-ingresso si accede in un locale privo di infisso e di pavimento che comprende un piccolo e fatiscente "*locale igienico*" delimitato da pareti alte 2,00 ed in pessimo stato di manutenzione; il wc è privo di pavimento, di rivestimenti e porta ed è fornito solo di un water ed un piccolo lavabo.

Locale in cui si trova il wc

Vista del wc

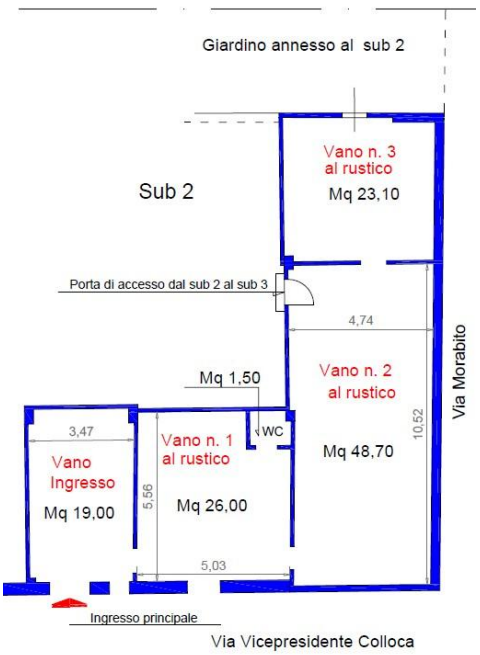
Locale al rustico di mq 48,70

Proseguendo si trovano due locali , che p resentano il lato, in corrispondenza di V ia Morabito , realizzato contro terra, sotto la quota della strada; il più grande di mq. 48,70 è privo di finestre ed è comunicante con il sub 2 già descritto, il più piccolo è dotato di una porta in ferro da cui si raggiunge il giardino annesso al sub 2, al suo interno è posizionato un camino, al momento del sopralluogo, non funzionante ; entrambe i locali sono allo stato rustico, l'altezza interna è circa ml 2,90.

Locale che prospetta il giardino

Attualmente, l'unità immobiliare è utilizzata come deposito; ad eccezione del vano d'ingresso che si presenta pavimentato, i restanti ambienti sono allo stato rustico; mancano gli infissi esterni, le poche porte interne presenti sono in legno tamburato; non vi sono impianti, né elettrico né di riscaldamento. All'interno sulle murature si notano tracce di umidità e/o infiltrazioni d'acqua. L'appartamento necessita di lavori di riqualificazione; lo stato di conservazione e manutenzione del bene è scadente.

RIEPILOGO SUPERFICI NETTE - **SUB 3**



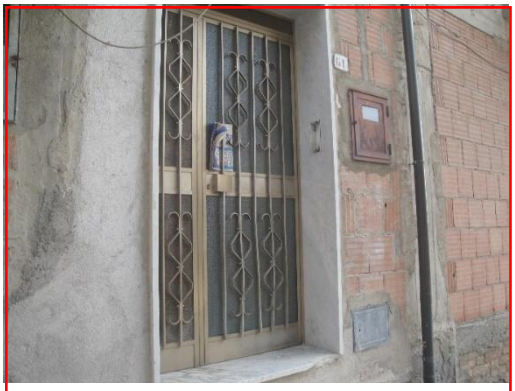
Rilievo - Stato dei luoghi

Vano	Superf. Netta Mq
Vano Ingresso	19,00
Vano n. 1	26,00
Wc	1,50
Vano n. 2	48,70
Vano n. 3	23,10
Totale	118,30

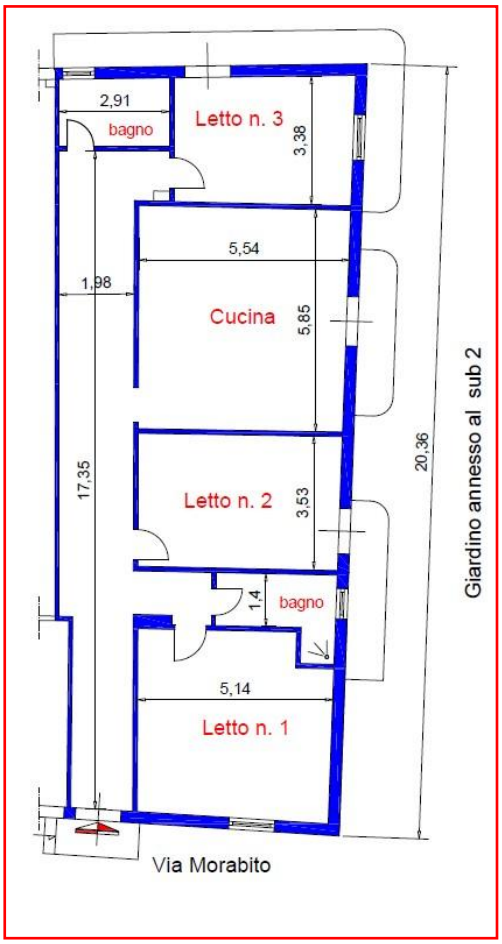
BENE N. 4- *Fg. 18, Part. 1749, Sub 5- Cat. A/3 (all. n. 5 e 7)*

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra rialzato dello stesso stabile in cui si trovano i subalterni su descritti ed ha accesso dalla Via Morabito civico n. 61. Un portoncino non blindato, costituito da una struttura in alluminio e vetro si apre su un corridoio lungo oltre 17,00 metri che disimpegna tutti gli ambienti che sono: tre vani attualmente adibiti a camera da letto, un'ampia cucina, due bagni e corridoio, per una superficie lorda di mq. 154,00 oltre circa mq. 21,00 di balcone; l'altezza interna è ml 3,00. L'appartamento ha forma rettangolare e, ad eccezione di un bagno, le camere si sviluppano sul lato lungo che affaccia sul giardino annesso al sub 2.

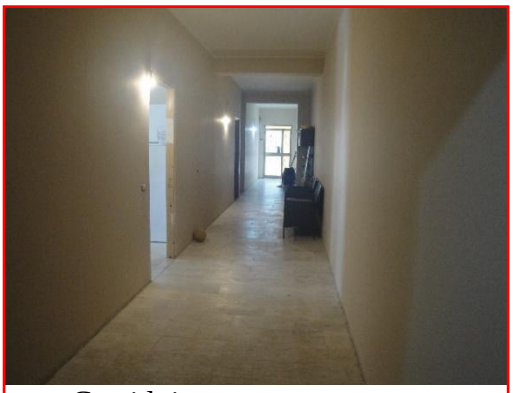
Vista del fabbricato da Via Morabito



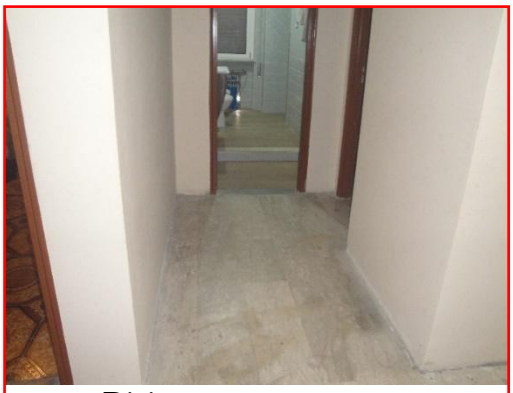
Accesso al Sub 5



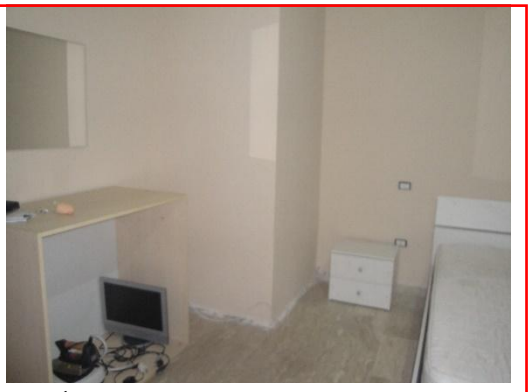
In prossimità dell'ingresso, un piccolo disimpegno, serve la prima camera da letto, illuminata naturalmente da una finestra che prospetta via Morabito, ed un bagno, la cui finestra affaccia sul giardino annesso al sub 2. La camera si presenta rasata, tinteggiata e pavimentata con piastrelle di marmo di dimensioni 25x 50 cm, manca il battiscopa; il bagno è pavimentato con piastrelle in gres e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore grigio di dimensioni 15 x 15 cm ; è dotato di tutti i sanitari oltre doccia. All'interno è posizionato un scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda. Proseguendo, si rileva un secondo vano, utilizzato anch'esso come camera da letto, pavimentato con piastrelle stile anni'70, di dimensioni 20 x 20 cm, che riproducono un decoro geometrico a forma di ottagono; è presente una portafinestra, da cui si accede ad un soletta aggettante in c.a. lasciata al rustico, priva di pavimentazione e ringhiera, allo stato impraticabile, che segnala la presenza futura di un balcone



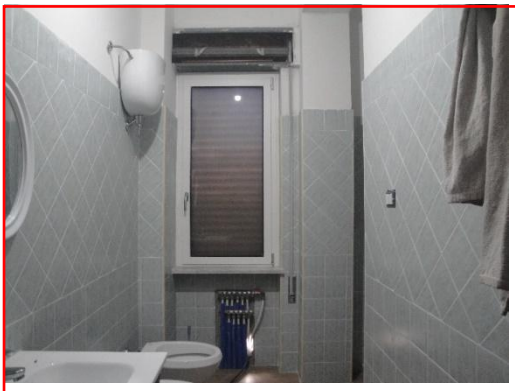
- Corridoio

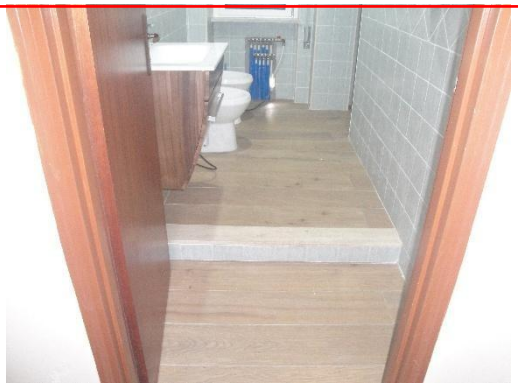


- Disimpegno



Camera da letto n. 1





Bagno con doccia

Camera da letto n. 2

Proseguendo, si trova la cucina , un ambiente di circa 32,00 mq, dotato di porta finestra con accesso ad una soletta aggettante in c.a. lasciata al rustico, con le stesse caratteristiche di quella su descritta, e pertanto non utilizzabile; la cucina è pavimentata con piastrelle di dimensione 25 x50 cm di colore beige, le pareti sono rasate e tinteg giate; la parete su cui è posto il blocco cucina è piastrellata sino ad un'altezza di 1,50; manca il battiscopa e la porta.

Vano cucina

Soletta aggettante allo stato rustico

Oltre la cucina, una terza camera da letto, con doppia esposizione ovvero è presente una finestra che prospetta il giardino annesso al sub 2, ed una portafinestra che affaccia su Via san Vincenzo. La portafinestra si apre su una soletta aggettante in c.a. , che segnala l a presenza futura di un balcone, priva di ringhiera e pavimentazione. La camera è pavimentata e tinteggiata.

Tale stanza è attigua al secondo bagno dotato di tutti i sanitari e doccia e fornito di finestra con affaccio su via San Vincenzo; è pavimentato e le pareti sono piastrellate con mattonelle in ceramica di colore beige di dimensioni 20 x20 cm. All'interno è posizionato uno scaldabagno elettrico da 80 litri per la fornitura di acqua calda.

Il corridoio è pavimentato con le stesse piastrelle in marmo di dimensioni 25 x 50 che ritroviamo in altri ambienti e le pareti sono tinteggiate, manca il battiscopa.

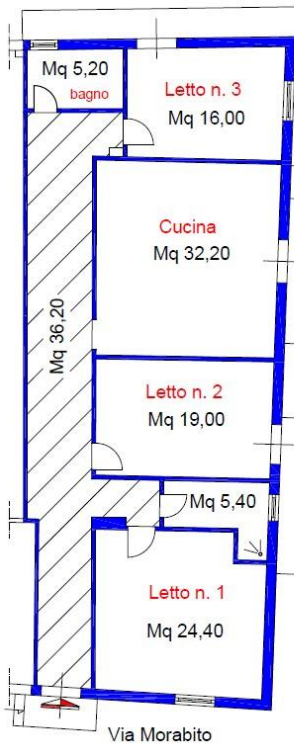
L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento né di impianto citofonico; è presente l'impianto elettrico realizzato sottotraccia e sono stati montati gli interruttori e le prese ma mancano le placche. In sede di sopralluogo, il debitore ha dichiarato che: "***l'energia elettrica*** **dei** *beni pignorati proviene dal contatore di un appartamento adiacente e intestato al fratello xxx"* (vedi verbale del custode).

Tutti gli infissi interni (finestre e portafinestre) sono in PVC di colore bianco con vetrocamera e avvolgibili in materiale plastico; le porte interne presenti sono tamburate.

I lavori edili nell'immobile non sono conclusi, per come già detto manca la porta in cucina, mancano i battiscopa oltre tutte le rifiniture dei balconi e la messa a norma dell'impianto elettrico.

Ciò detto, le rifiniture ed i materiali utilizzati sono del tipo economico in buono stato di conservazione e manutenzione. La superficie commerciale è mq. 161,00.

Riepilogo Superfici Nette - **SUB 5**



Rilievo _Stato dei luoghi

Vani	Superficie Netta Mq
Letto n. 1	24,40
Bagno	5,40
Letto n. 2	19,00
Cucina	32,20
Letto n. 3	16,00
Bagno	5,20
Corridoio/disimp.	36,20
Totale	**138,40**

BENE N. 5- TERRENO - *Fg. 17, Part. 53- Seminativo arborato (all. n.6)*

Fondo rustico sito nel Comune di Mileto frazione Paravati dell'estensione complessiva di mq. 3.550. Il terreno si trova ai margini del centro abitato, è intercluso, non ha accesso diretto dalla via pubblica e si raggiunge con difficoltà. Dalla Statale SS18 che attraversa il piccolo paese, percorrendo per circa Km 1 una ripida stradina tortuosa e non asfaltata, segnalata sulle mappe come comunale, e proseguendo, senza autovettura, lungo un viottolo sterrato che attraversa altre proprietà si raggiunge il terreno oggetto di consulenza. Il terreno ha forma rettangolare e si presenta con giacitura degradante verso le particelle n. 56 e 49; i confini del fondo non sono identificati da recinzione; il terreno non è servito da fonti d'acqua, non è irriguo.

Al momento del sopralluogo il fondo si presentava incolto, ricoperto da erbacce e non vi erano tracce di recenti lavorazioni. I pochi alberi presenti recavano evidenti segni di trascuratezza e abbandono. Il terreno si trova alla periferia del centro abitato di Paravati frazione di Mileto e ricade su un'area che, nel vigente strumento urbanistico, ha la seguente destinazione urbanistica "**Zona Agricola -Forestale**". L'area è soggetta a vincolo di natura geomorfologica con grado di fattibilità con consistenti limitazioni (classe 3) ed a vincolo cimiteriale.

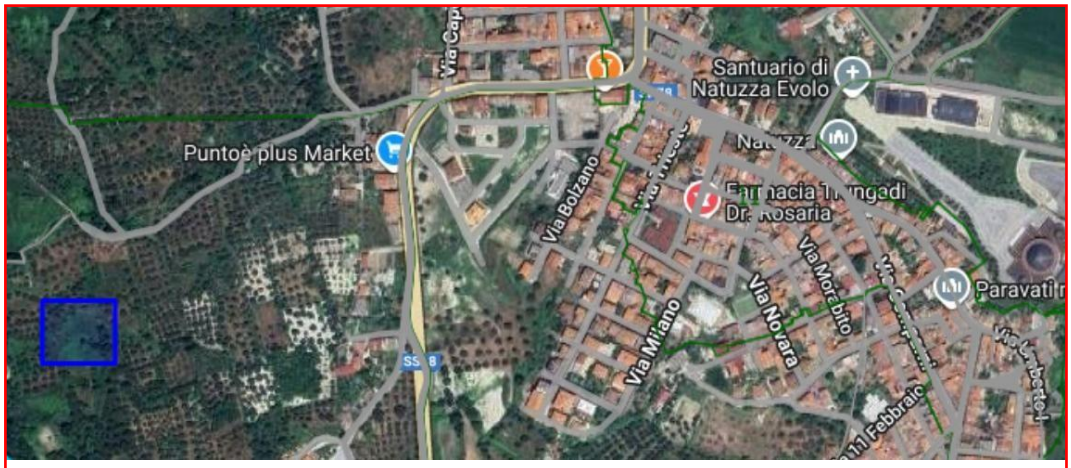
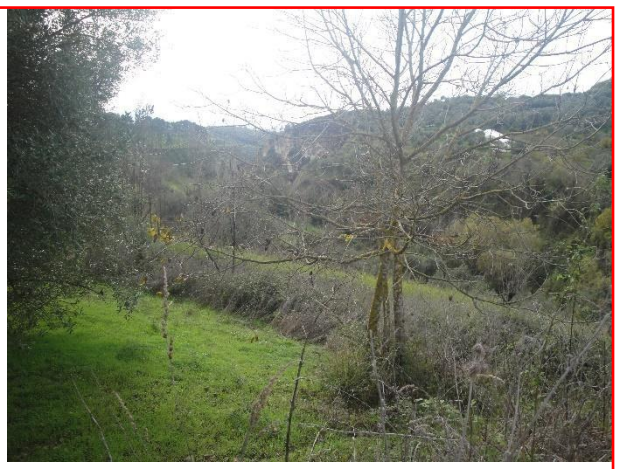


Immagine Google con individuazione del terreno



Strada che conduce al terreno

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti, aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. In particolare, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

POSSESSO

Gli immobili staggiti:

- NCEU di Mileto al Fg 18 Part. 1749 sub 1- 2-3-5
- NCT fg. 17 part. 53 al momento del sopralluogo, non erano occupati da terzi.

In sede di sopralluogo, il debitore ha dichiarato "*di essere in possesso insieme alla di lui famiglia*" dei beni pignorati e "*di essere il l.r.p.t. del Trust".*

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

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- *Altri pesi o limitazioni (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)*
- *Esistenza di vincoli storici, culturali e archeologici, architettonici, paesaggistici, e ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*
- *nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista;*
- *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto.*

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio trasmesso alla sottoscritta dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Buggiano (PT) risulta che il Sig. ha contratto matrimonio in data 14 ottobre 2006; i coniugi con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto hanno scelto il regime di separazione dei beni (all. n. 3).

Con sentenza del Tribunale di Pistoia n xxx in data 04 novembre 2015 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Sul fabbricato in cui insistono le unità immobiliari staggite:

- Non vi sono oneri condominiali;
- Non esistono vincoli storici, culturali e archeologici, né vincoli urbanistici e/o amministrativi, né contratti relativi agli immobili ed opponibili alla procedura;
- Non vi sono convenzioni, matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

TERRENO - Fg. 17, Part. 53- Seminativo arborato

Nel vigente PSC, il terreno staggito ricade in territorio Agricolo- Forestale. L'area è soggetta a vincolo di natura geomorfologica con grado di fattibilità con consistenti limitazioni (classe 3) ed a vincolo cimiteriale.

La scrivente pur avendo esperito ulteriori indagini non è venuta a conoscenza di altri pesi o limitazioni (diritti demaniali, servitù pubbliche).

Su tutti i lotti insistono le formalità elencate al successivo punto n. 6.

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

Con riferimento **ai vincoli**, dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti vincoli di trust (all. n.2):

1. VINCOLO DI TRUST

Con atto ai rogiti del Notaio di Prato in data 29 febbraio 2012, Rep. n, racc. N.xxx, trascritto presso la Conservatoria di RR. II. di Vibo Valentia in data 9 marzo 2012 al numero xxx (relativo al trasferimento della proprietà al Trustee) ed al numero (relativo alla trascrizione del vincolo del trust), come si evince dalla relativa nota di trascrizione, la disponente, Signora , (all .2) ha istituito parte dei beni pignorati ed in particolare sulle porzioni del fabbricato identificate in catasto fabbricati Mileto al foglio di mappa 18 particella 1749 sub 1, sub 2 e sub 3 **in trust** denominato "xxx", con sede in xxx, xxxx Codice Fiscalexxxx; assicurare ai familiari della stessa, come appresso meglio indicati, la migliore e più efficace garanzia, protezione e tutela economica negli anni a venire costituendo un vincolo di destinazione tale per cui tali beni siano conservati, gestiti ed amministrati ad esclusivo beneficio dei soggetti beneficiari figli del trustee - Signor - a sua volta nipoti in linea retta della disponente, Signore: xxx, nata a xxx (Russia) xxxx xxx, nata a xxx ilxxx.

2. VINCOLO TRUST

Con altro successivo atto, ai rogiti dello stesso Notaio E. xxx di Prato in data 8 aprile 2013, Rep. n. xxx, racc. N. xxx, trascritto presso la conservatoria di RR. II. di Vibo Valentia, in data 9 aprile 2013, al numero del Registro Particolare xxx (relativo al trasferimento della proprietà al Trustee) ed

al numero del Registro Particolare xxx (relativo alla trascrizione del vincolo del trust), come si evince dalla relativa nota di trascrizione (all. n. 2)

la stessa disponente, sopra citata Signora - madre del debitore - , ha istituito

su altra parte dei beni pignorati, ed in particolare su altra porzione dello stesso fabbricato sopra indicato identificato in catasto fabbricati Mileto al foglio di mappa 18 particella 1749 sub 5 e il terreno riportato in catasto terreni di Mileto al foglio di mappa 17 particella 53 nello **stesso trust** denominato

"xxx", con sede in xxx, Via xxx Codice Fiscale xxx; allo scopo di assicurare agli stessi familiari, Sig.re:

- xxx, nata a xxx (xxxx) ilxxxx;
- xxx, nata a xxx il xxxnonché alla
- Sig.raxxxx, nata a xxx il xxxx nuova terza beneficiaria la migliore e più efficace garanzia, protezione e tutela economica negli anni a venire costituendo un vincolo di destinazione – tale per cui tali beni siano conservati, gestiti ed amministrati ad esclusivo beneficio dei tre soggetti beneficiari sopra indicati - figlie del trustee (debitore esecutato), a sua volta nipoti in linea retta della disponente.

Da entrambe le note di trascrizione dei detti vincoli di trust (all. n. 2) riguardante tutti gli immobili staggiti, emerge che la cessazione del trust è prevista:

a) all'esaurirsi dello scopo del trust ovvero quando non vi fossero più beni nel trust, perché venduti ed esaurito il ricavato;
b) in alternativa, al verificarsi di tutte le seguenti tre condizioni, congiuntamente:
   - del compimento del 40 anno di età del più giovane dei beneficiari;
   - morte del padre dei beneficiari (nonché trustee al momento della istituzione) signor (debitore esecutato);
   - piena e totale indipendenza economica dei beneficiari.

****

IN RIFERIMENTO ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie si rileva che su tutti i beni staggiti gravano le seguenti formalità (all. n.2):

- **ISCRIZIONE Di IPOTECA** di Euro 60.000,00, effettuata presso la Conservatoria dei RR.II di Vibo Valentia **in data 17/09/2021- Reg. Part. xxx-** Reg. Gen. xxxx- **A Favore** di FINO 1 SECURITISION s.r.l. – **Contro** nato a xxx;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE-** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia **in data 12/04/2023- Reg. Part. Xxx** – Reg. Gen. Xxx - **A Favore** di FINO 1

SECURITISION s.r.l. – **Contro** nato a Mileto il xxx - si procede al pignoramento per la somma di Euro 47.600,00 oltre spese giusto atto di precetto notificato in data 29/11/2022, in proprio, ed euro 48.125,00 oltre spese – quale Trustee di xxx .

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE –** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia **in data 09 aprile 2025- Reg. Part.xxx** – Reg. Generale. Xxx - **A Favore** di FINO 1 SECURITISION s.r.l. – **Contro** nato a Mileto il xxx

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale di euro 60.000,00 ammonta ad euro 394,00.

Il costo per la cancellazione dei due pignoramenti ammonta complessivamente ad euro 588,00.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Fornisca le notizie di cui all' art. 40 della L. 47/85 ed 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. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv.Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 236; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 ss.mm.ii., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani

Bene 1- Mileto-Magazzino Fg 18 part 1749 (ex 968) **sub 1**
Bene n. 2- Mileto-Abitazione di tipo economico - FG 18 part. 1749 (ex 968) **sub 2**
Bene n. 3 Mileto- Abitazione di tipo economico - FG 18 part. 1749 (ex 968) **sub 3**
Bene n. 4 - Mileto-Abitazione di tipo economico - FG 18 part. 1749 (ex 968) **sub 5**

Il fabbricato part. 1749 (ex 968) è stato realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi per come dichiarato dalla Sig. (madre dell'esecutato) nell'atto redatto dal Notaio xxx Rep. Xxx raccolta n. 13.872 (vedi allegati alla 2ª relazione custode).

Dalle ricerche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Mileto è emerso che, al fine di ottenere la concessione in sanatoria, sono state presentate le seguenti istanze di condono edilizio (ex legge 724/1995) (all. n.8):

- Istanza a firma del Sig. prot. n. xxx del 31 marzo 1995, relativa alle unità immobiliare censite al NCEU fg. 18 part. xxx (oggi 1749) **sub 1 e 2**, in esito alla quale, è stato rilasciato il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 64 del 15 dicembre 2011**;
- Istanza a firma della Sig.ra prot. n. xxx del 31 marzo 1995, relativa all' unità immobiliare censita al NCEU fg. 18 part. Xxx (oggi 1749) **sub 3**, in esito alla quale, è stato rilasciato il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 65 del 15 dicembre 2011;**

- Istanza a firma del Sig. xxx prot. n. xxx del 31 marzo 1995, relativa all'unità immobiliare censite al NCEU fg. 18 part. 968 (oggi 1749) **sub 5**, in esito alla quale, è stato rilasciato il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 67 del 19 dicembre 2011**;

In data 08 luglio 2016 prot N.xxx , a firma anche del debitore, è stata presentata al medesimo ufficio, una SCIA per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti il tetto di copertura e la facciata esterna del fabbricato.

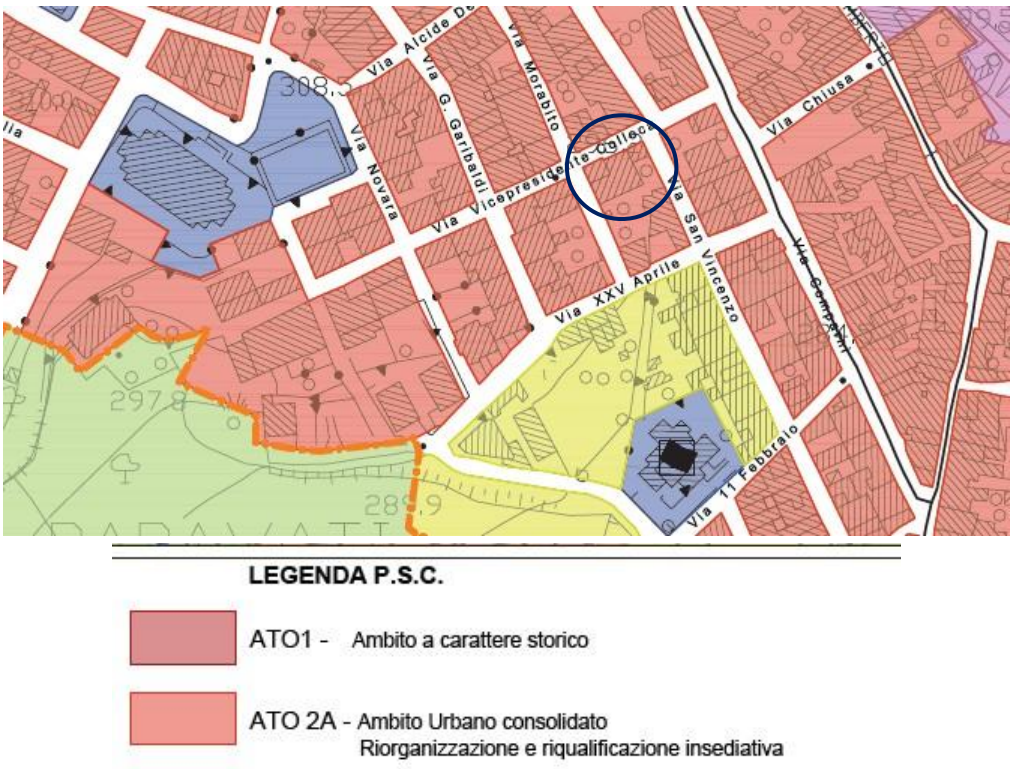
Non è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico il certificato di abitabilità.

L'edificio che comprende i beni staggiti si trova in una zona a carattere prevalentemente residenziale, nell'attuale strumento urbanistico (PSC approvato il 01/02/2024) ricade in zona ATO 2 A (ambito urbano consolidato). Per tale ambito, per come si legge nel regolamento edilizio-urbanistico allegato al Piano Strutturale di Mileto, l'obiettivo è la riqualificazione del patrimonio edilizio anche mediante la sua sostituzione.

25.2 Ambiti consolidato ATO_2

25.2.1 Sub ambito di riqualificazione edilizia – *ATO_2A*

1. Comprende le parti urbane a carattere storico non comprese nel perimetro degli ambiti di cui al precedente articolo, ma con le quali presentano contiguità negli elementi morfo-tipologici e ambientali. Sono individuate nei centri di Mileto, Paravati, San Giovanni Comparni, e si caratterizzano per le forti carenze qualitativo-formali.



Stralcio PSC con individuazione dello stabile

CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati ai relativi permessi a costruire in sanatoria e lo stato di fatto dei luoghi, è emerso che:

- **Bene n. 1-** Mileto-Magazzino Fg 18 part 1749 (ex 968) **SUB 1** e **Bene n. 2-** Mileto-Abitazione di tipo economico - FG 18 part. 1749 (ex 968) **SUB 2**, sono **conformi** al Permesso di Costruire in Sanatoria **n. xxx** del 15 dicembre 2011;
- **Bene n. 3 -**Mileto- Abitazione di tipo economico - FG 18 part. 1749 (ex 968) **SUB 3**, è **conforme** al PDC in Sanatoria **n. xx** del 15 dicembre 2011;

- **Bene n. 4 -** Mileto-Abitazione di tipo economico - FG 18 part. 1749 (ex 968) **SUB 5 non è conforme** al Permesso di Costruire in Sanatoria **n.** del 19 dicembre 2011.

  Confrontando gli elaborati grafici allegati al PDC e lo stato dei luoghi si sono rilevate le seguenti difformità:

  1. il bagno prossimo all'ingresso è stato ampliato con la realizzazione di un vano doccia che si protende nella camera da letto adiacente;
  2. l'aggetto del balcone è difforme per dimensioni e sviluppo architettonico a quanto assentito; in particolare, l'aggetto, lungo il lato che prospetta il giardino del sub 2, si presenta suddiviso in tre parti anziché in un unico sbalzo.

Trattasi di difformità non rilevanti e possono essere regolarizzate presentando all'ufficio tecnico del comune di Mileto, una CILA a firma di un tecnico abilitato ed aggiornando la planimetria catastale per conformare lo stato di fatto a quello planimetrico.

La spesa da sostenere per l'attività del tecnico, presumibilmente, ammonta ad euro 1500,00 oltre IVA ed oneri.

CONFORMITA' CATASTALE

- **Bene 1**- Mileto-Magazzino Fg 18 part 1749 (ex 968) **SUB 1**
- **Bene n. 2**- Mileto-Abitazione di tipo economico - FG 18 part. 1749 (ex 968) **SUB 2**
- **Bene n. 3** - Mileto- Abitazione di tipo economico - FG 18 part. 1749 (ex 968) **SUB 3**

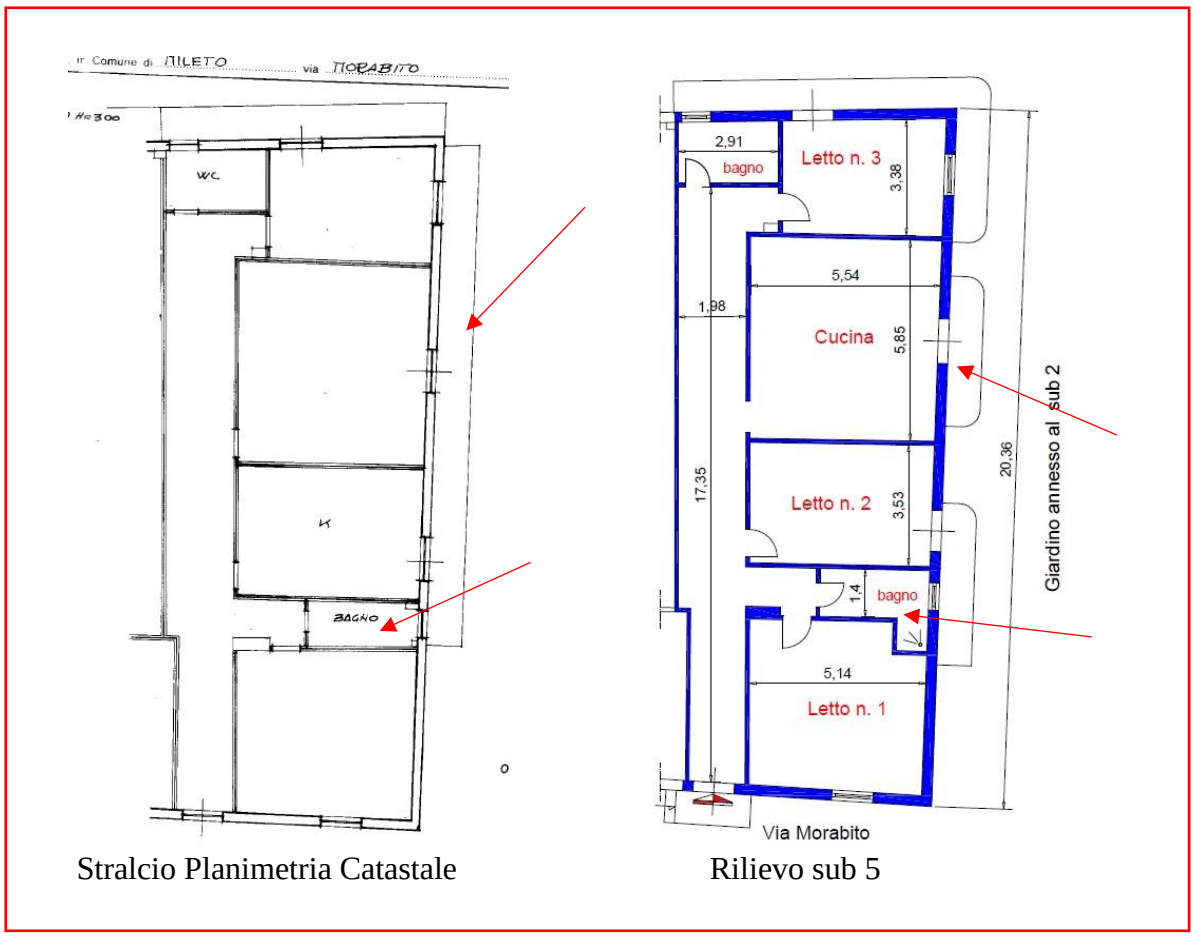
I beni n. 1, 2 e 3 sono **conformi** alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate.

****

- **Bene n. 4** - Mileto-Abitazione di tipo economico - FG 18 part. 1749 (ex 968) **SUB 5**

Nelle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio si rilevano **le stesse** modeste difformità con lo stato dei luoghi già riscontrate nel confronto con gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. **xx** del 19 dicembre 2011 ed esplicitate al punto precedente. Ciò premesso, il bene n. 4 **non è conforme** catastalmente.

Al fine della regolarità catastale è necessario redigere un Docfa con l'esatta rappresentazione grafica dell'immobile staggito. La spesa per l'attività professionale è di Euro 500,00 oltre IVA e oneri. Riguardo la redazione del Docfa si rimane in attesa dell'autorizzazione del Sig. Giudice

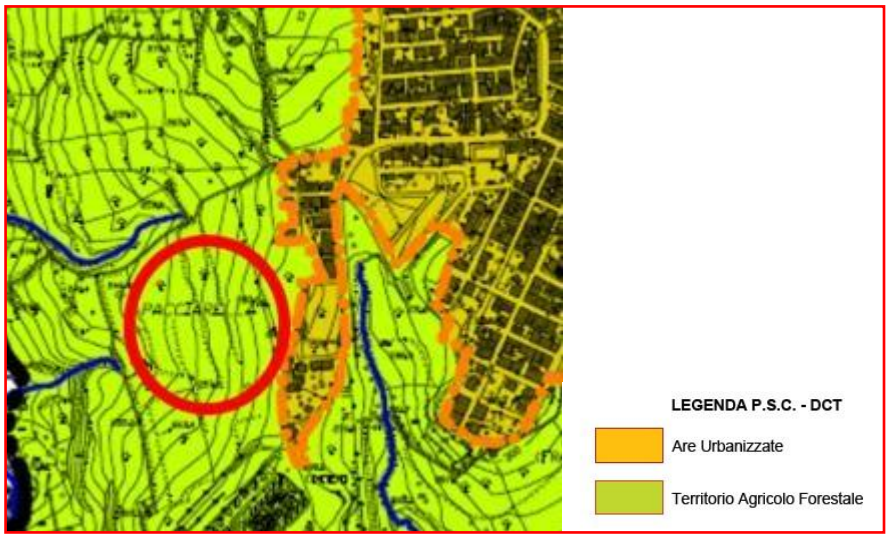


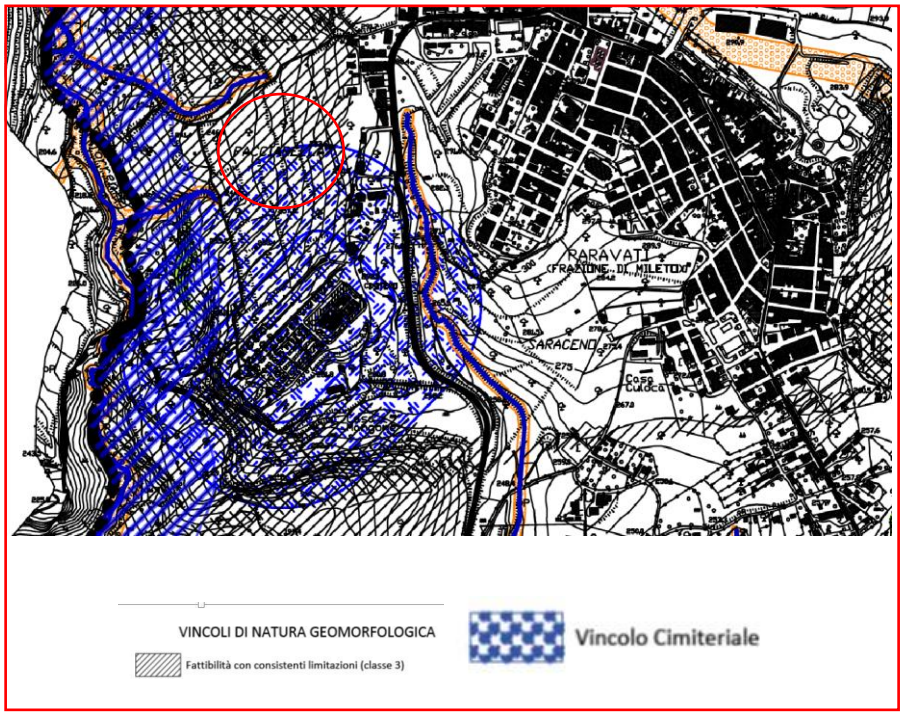
Stralcio Planimetria Catastale — Rilievo sub 5

Confronto tra scheda catastale e rilievo

Bene n. 5 - Mileto-Terreno Fg 17 part. 53

Il terreno nel Piano Strutturale Comunale ricade in Territorio Agricolo-Forestale.
L'area è soggetta a vincolo di natura geomorfologica con grado di fattibilità con consistenti limitazioni (classe 3) ed a vincolo cimiteriale (all. n. 8)





Il capitolo IV del Regolamento edilizio riporta le norme per la sicurezza idrogeologica e sismica del territorio, in particolare per le zone con classe 3 di fattibilità, al punto 35.3, si legge: "*per le aree che, pur ricadendo in questa classe, permangono giustificati interessi per la loro trasformazione l'utilizzo è subordinato……a specifici approfondimenti e verifiche di carattere geologico, geotecnico e geomorfologico per accertare la sostenibilità degli eventuali interventi, nonché la loro compatibilità con l'attuale livello di pericolosità geomorfologica e sismica, in modo da non aggravarlo, per un congruo intorno territoriale" (all.8).* Il certificato di

destinazione urbanistica, poiché ha durata limitata nel tempo, dovrà essere richiesto prima del trasferimento del bene.

8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all' accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare censita al NCEU al fg. 18 part. 1749 subalterno n. 5 si dovrà redigere un Docfa con l'esatta rappresentazione grafica dell'immobile staggito. La spesa per l'attività professionale è di Euro 500,00 oltre IVA e oneri che attualmente sono pari ad euro 70,00. Riguardo la redazione del Docfa si rimane in attesa dell'autorizzazione del Sig. Giudice.

Relazione di stima

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 la relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso di costruzioni abusive, determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio; Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DIVISIONE IN LOTTI

La sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita del compendio immobiliare in numero **tre** lotti e precisamente:

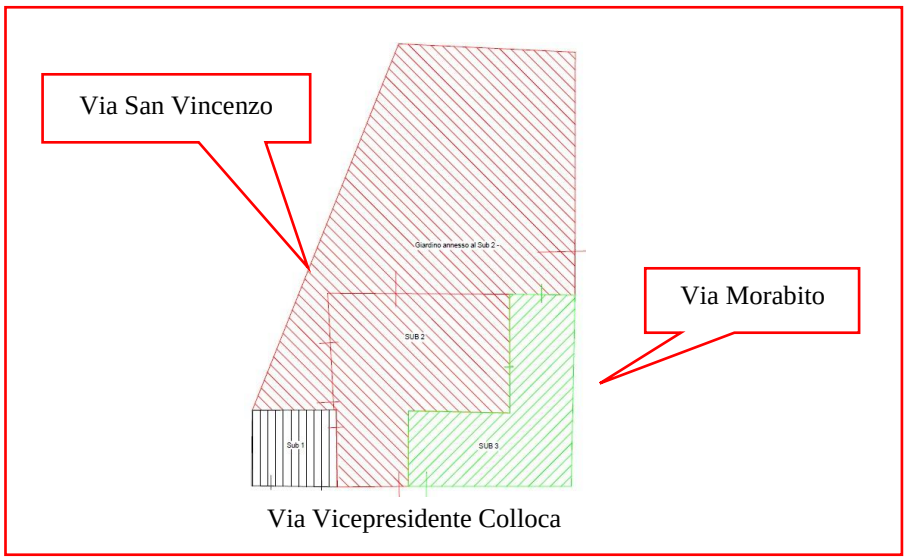
LOTTO N. 1 costituito dai beni 1, 2 e 3 e precisamente:

- Unità immobiliare sita nella Frazione Paravati di Mileto (VV) con accesso da Via Vice Presidente Colloca censita al NCEU al **Fg 18 part. 1749 sub 1**- categ. catast. **C/2 magazzino**;
- Unità immobiliare con annesso giardino sita nella Frazione Paravati di Mileto (VV) con accesso da Via Vice Presidente Colloca censita al **NCEU al Fg 18 part. 1749 sub 2**- cat. **A/3-** Abitazione di tipo economico;
- Unità immobiliare sita nella Frazione Paravati di Mileto (VV) con accesso da Via Vice Presidente Colloca – censita al **NCEU al Fg 18 part. 1749 sub 3-** cat**. A/3-** Abitazione di tipo economico.

Per rendere più appetibile la vendita, trattandosi di **appartamenti e relativa pertinenza funzionalmente già collegati, si è ritenuto opportuno optare per la costituzione di un unico lotto,** considerando anche che:

- i tre subalterni, sono ubicati al piano terra del fabbricato individuato al catasto fabbricati al fg. 18 part. 1749, ed hanno tutti accesso autonomo diretto dalla Via Vice Presidente Colloca;
- le tre unità immobiliari, **tutte in testa al debitore, sono contigue e attualmente comunicanti attraverso dei vani porta realizzate sui muri in comune;**
- **il sub 3 ha accesso diretto al giardino annesso al sub 2;**
- per rendere le singole unità autonome, si dovrebbero affrontare delle spese relative:
  - ai lavori edili (chiusura dei vani porta oltre l'accesso al giardino);
  - alla redazione, per ogni subalterno, di una CILA a firma di un tecnico abilitato all'UTC del Comune di Mileto;
  - all'adeguamento delle planimetrie catastali, con tre distinti Docfa**, attività che si è ritenuta antieconomica;**
- tutte le unità immobiliari, necessitano di una generale manutenzione e riqualificazione, si precisa che nello stato in cui versano oggi, i beni staggiti, **non possono essere utilizzati ai fini abitativi**. Nei sub 2 e 3 i bagni sono privi dei requisiti minimi di utilizzo, tutti i sub sono privi di impiantistica; in particolare il sub 3 adiacente al sub 2, oltre ad avere ambienti privi di rifiniture, essendo parzialmente interrato, per come relazionato nei punti precedenti, presenta locali bui e/o scarsamente illuminati dalla luce naturale.

Confini lotto n. 1: procedendo in senso antiorario, confina con: Via Vice Presidente Colloca, Via Morabito, Part. 849, Via San Vincenzo.



LOTTO N. 2 - Unità Immobiliare sita nella Frazione Paravati di Mileto (VV) con accesso dalla via Morabito n. 61- censita al NCEU al Fg 18 part. 1749 sub 5- A/3- Abitazione di tipo economico;

****

LOTTO N. 3 - Terreno- Comune di Mileto – NCT- Fg. 17- Part. 53 – seminativo arborato Il terreno ricade in zona agricola ed ha una superficie di mq. 3550.

****

CRITERI DI STIMA

Per determinare il valore venale dei beni è stato applicato **il criterio di stima del più probabile valore di mercato**. In questo caso si tralascia il metodo analitico, fondato sulla capitalizzazione dei redditi, in considerazione delle condizioni in cui versano, oggi, gli immobili staggiti che sono tali da non consentirne l'uso per fini abitativi in quanto, tutti, necessitano di interventi di manutenzione e/o riqualificazione.

La stima verrà, pertanto, definita con **il procedimento di stima sintetico comparativo** operando come segue:

- individuando, tramite indagini di mercato mirate condotte nella zona, il valore medio attuale per unità di misura (mq), di immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto;
- confrontando e mediando i dati acquisiti dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI nel primo semestre dell'anno 2025 (all. n. 9);
- correggendo il valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate in loco. A tal fine, saranno utilizzati dei coefficienti di merito che sono numeri moltiplicatori che permettono di perfezionare le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari staggite, si terrà in debita considerazione il fatto che sono ubicate in una zona diventata luogo di pellegrinaggio legato alla figura della mistica Natuzza Evolo. La frazione Paravati del Comune di Mileto, nel corso degli anni, è diventata un centro di devozione religiosa associato alla Fondazione Cuore Immacolato di Maria Rifugio delle Anime legato alla figura della mistica.

L'unità fisica di riferimento è il **metro quadrato di superficie commerciabile** intesa come:

1) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;
2) Superficie delle pertinenze (terrazzi, balconi, giardini) ridotte a superfici commerciali; Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima sono i seguenti:

Cpm –Coefficiente posizionale medio: Tale coefficiente tiene conto dell'ubicazione dell'edificio nel contesto urbano. Il fabbricato (part 1749) catastalmente ricade in zona periferica (D2).
Ct– Coefficiente relativo alle caratteristiche tipologiche dell'immobile: considera le caratteristiche dell'immobile: abitazioni economiche, popolare, villa, fabbricato signorile, uffici, etc;
Cp- Coefficiente di piano: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.).
Ca- Coefficiente relativo alle caratteristiche ambientale intrinseche: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile rispetto alle qualità di panoramicità, orientamento e luminosità;
Cf- Coefficiente di funzionalità globale dell'immobile: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).
Ccm- Coefficiente di conservazione e manutenzione: lo stato di conservazione in cui versano i singoli subalterni; di ciò si terrà conto attraverso un coefficiente introdotto nelle tabelle sottostanti.

STIMA

LOTTO N. 1 composto da:

- Unità immobiliare - Mileto con Fg 18 part. 1749 **sub 1**- C/2 –magazzino-deposito;
- Unità immobiliare - Mileto con Fg 18 part. 1749 **sub 2**- A/3- Abitazione di tipo economico; - Unità immobiliare - Mileto con Fg 18 part. 1749 **sub 3**- A/3- Abitazione di tipo economico. Il lotto comprende:
- **SUB 1**: magazzino- deposito: unico ambiente fronte strada pubblica di superficie commerciale mq. 45,00, altezza media interna ml 3,10, in stato di degrado. La copertura è in eternit ed il costo per il suo smaltimento è, ad oggi, pari ad euro 2.400,00- tale somma sarà detratta dal valore di stima;
- **SUB 2**: appartamento con annesso giardino composto da un totale di n. 5 vani: due camere da letto, una zona pranzo, un soggiorno ed un ampio ambiente non rifinito, oltre cucina, bagno e disimpegno/corridoio per una superficie lorda di ca. mq 180,00; il giardino ha una superficie di mq. 497,00; l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è

fatiscente; per come dichiarato dal debitore "*l'energia elettrica dei beni pignorati proviene dal contatore di un appartamento adiacente e intestato al fratello xxx "*. Le rifiniture ed i materiali utilizzati sono datati e tutti risentono della totale mancanza di cura, lo stato di conservazione e di manutenzione è mediocre;

- **SUB 3:** unità immobiliare accatastata come abitazione di tipo economico, attualmente utilizzata come deposito; è costituita complessivamente da quattro vani ed un "*locale igienico*" per una superficie lorda di mq. 134,00. Si presenta in evidente stato di abbandono; gli ambienti sono perlopiù al rustico, il bagno è fatiscente e non vi sono impianti.

Le **tre unità immobiliari** che costituiscono il lotto n. 1, sono state **stimate separatamente** per adeguare i coefficienti di merito alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione e conservazione in cui versano singolarmente.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	415	590	L	1,6	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	610	810	L	2,3	3,2	L

Riguardo il sub 1- tipologia catastale C/2 magazzino – locali deposito, si evidenzia che la banca dati OMI non considera tale tipologia nella frazione di Paravati, ed anche l'indagine di mercato condotta telematicamente sui siti specializzati non ha prodotto risultati a cui fare riferimento, si è proceduto, pertanto ad effettuare delle indagini dirette nella frazione Paravati di Mileto e nelle zone limitrofe, individuando un valore di mercato pari ad € **450,00** al mq; a tale valore sono state applicate le opportune detrazioni.

STIMA SINTETICA SUB 1

Paravati -NCEU Fg. 18 Part. 1749- **SUB 1**	Superfic. Lorda mq.	Superfic. adeguata mq	Valore unitario €/mq.	Valore Totale	Valore unitario X coeff.	Valore totale con detrazioni	Valore Finale
Deposito	45,00	45,00	€ 450,00	€ 20.250,00	€ 198,45	€ 8.930,25	€ 8.930,25
				€ -	€ -	€ -	€ -
totali	45,00	45,00		€ 20.250,00		€ 8.930,25	**€ 8.930,25**
coefficienti di merito							
	Cpm	Ct	-	-	Cf	Ccm	prodotto cf
	1,00	**1,05**	1,00	1,00	**0,70**	**0,60**	**0,44**

Valore Sub 1 = EURO 8.930,25 euro/mq 198,45 tale valore sarà decurtato del costo da sostenere per lo smaltimento dell'Eternit: Valore = € (8.930,25 - 2.400,00) = 6.530,25 euro con un piccolo arrotondamento

SUB 1= Valore stimato = EURO 6.530,00

(seimilacinquecentotrentaoeuro)

STIMA SUB 2 e SUB 3

Riguardo le unità immobiliari censite al catasto fabbricati di Mileto al Fg 18 part. 1749 sub 2, 3, mediando le risultanze dell'indagine condotta dalla sottoscritta presso operatori del settore con i valori pubblicati dall'OMI per la tipologia abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione relativi al 1° semestre dell'anno 2025 -che variano da €/mq 415 a 590 €/mq. – si è ottenuto un prezzo medio **di € 650,00 a mq,** su tale valore saranno applicati i coefficienti riduttori che varieranno in considerazione della fruibilità del bene, della eventuale sua appetibilità e dello stato attuale manutentivo e conservativo.

STIMA SINTETICA SUB 2 con annesso giardino.

Paravati -NCEU Fg. 18 Part. 1749 SUB 2	Superfic. Lorda mq.	Superfic. adeguata mq	Valore unitario €/mq.	Valore Totale	Valore unitario X coeff.	Valore totale con detrazioni	Valore Finale
Appartamento	180,00	180,00	€ 650,00	€ 117.000,00	€ 323,38	€ 58.207,87	€ 58.207,87
Giardino	497,00	45,00	€ 650,00	€ 29.250,00	€ 323,38	€ 14.551,97	€ 14.551,97
totali	677,00	225,00		€ 146.250,00		€ 72.759,83	**€ 72.759,83**
coefficienti di merito							
	Cpm	Ct	Cp	Ca	Cf	Ccm	prodotto coeff.
	1,00	**1,05**	**0,95**	**0,95**	**0,75**	**0,70**	**0,50**

SUB 2= Valore stimato = EURO 72.759,83 con un piccolo arrotondamento

EURO 72.700,00

(settantaduemilasettecentoeuro) **ovvero**

€ /mq 323,00

STIMA SINTETICA SUB 3

Paravati -NCEU Fg. 18 Part. 1749 SUB 3	Superfic. Lorda mq.	Superfic. adeguata mq	Valore unitario €/mq.	Valore Totale	Valore unitario X coeff.	Valore totale con detrazioni	Valore Finale
Appartamento	134,00	134,00	€ 650,00	€ 87.100,00	€ 231,47	€ 31.016,96	€ 31.016,96
totale	134,00	134,00		€ 87.100,00		€ 31.016,96	**€ 31.016,96**
coefficienti di merito							
	Cpm	Ct	Cp	Ca	Cf	Ccm	prodotto coeff.
	1,00	**1,05**	**0,95**	**0,85**	**0,70**	**0,60**	**0,36**

SUB 3 = Valore stimato = EURO 31.000,00
(trentunomilaeuro) **ovvero**
231,00 €/mq.

LOTTO N. 1- SUPERFICIE COMPLESSIVA = Mq. (45+225+134) = 404,00 mq

Valore Complessivo Lotto N. 1 = Euro (6.530,00+ 72.700,00 + 31.000,00) = Euro 110.230,00 arrotondando

LOTTO N. 1 (Part. 1749 sub 1-2-3)= Valore a base d'asta = Euro 110.000,00
(centodiecimilaeuro)
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

****

STIMA LOTTO N. 2

- Unità Immobiliare sita nella Frazione Paravati di Mileto (VV) con accesso dalla via Morabito n. 61- censita al **NCEU al Fg 18 part. 1749 sub 5- A/3-** Abitazione di tipo economico.

Appartamento composto da tre vani attualmente adibiti a camera da letto, un'ampia cucina, due bagni e corridoio, per una superficie di mq. 154,00 oltre circa mq. 21,00 di balcone allo stato rustico; la **superfice commerciale è mq. 161,00.**
L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, per l'acqua calda sanitaria sono stati installati due scaldabagni. In sede di sopralluogo, il debitore ha dichiarato che: "*l'energia elettrica dei beni pignorati proviene dal contatore di un appartamento adiacente e intestato al fratello xxx ".* I lavori edili nell'immobile non sono conclusi, manca la porta in cucina, mancano i battiscopa oltre tutte le rifiniture dei balconi e la messa a norma dell'impianto elettrico. Le rifiniture ed i materiali utilizzati sono del tipo economico in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare (**sub 5)** si trova nello stesso stabile dei subalterni su stimati, il prezzo medio **di riferimento rimane invariato** ovvero **€ 650,00,** cambieranno i coefficienti riduttori in considerazione della fruibilità del bene, della eventuale sua appetibilità e dello stato attuale manutentivo e conservativo.

STIMA SINTETICA LOTTO N. 2

Paravati -NCEU Fg. 18 Part. 1749 SUB 5- Via Morabito	Superfic. Lorda mq.	Superfic. adeguata mq	Valore unitario €/mq.	Valore Totale	Valore unitario X coeff.	Valore totale con detrazioni	Valore Finale
Appartamento	154,00	154,00	€ 650,00	€ 100.100,00	€ 496,01	€ 76.385,06	€ 76.385,06
balconi	21,00	7,00	€ 650,00	€ 4.550,00	€ 496,01	€ 3.472,05	€ 3.472,05
totali	175,00	161,00		€ 104.650,00		€ 79.857,11	**€ 79.857,11**
coefficienti di merito							
	Cpm	Ct	Cp	Ca	Cf	Ccm	prodotto coeff.
	1,00	**1,05**	**1,00**	**0,95**	**0,85**	**0,90**	**0,76**

VALORE LOTTO N. 2 = € 79.857,00 pari ad euro 496,00 €/mq.

Detratte le spese da sostenere per la redazione della CILA necessaria per regolarizzare le piccole difformità rilevate il cui costo ammonta, presumibilmente, ad Euro 1.500,00.

LOTTO N. 2= Valore = € (79.857,00 – 1500,00) = 78.357,00

con un piccolo arrotondamento

LOTTO n. 2 = Valore a base d'asta EURO 78.000,00

(settantottomilaeuro)

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

****

STIMA LOTTO N. 3 –

➢ Terreno- Mileto - Fg. 17 part. 53 – seminativo arboreo- Redd. Dom. € 16,50-Redd. Agr. € 5,50 Fondo rustico sito nel Comune di Mileto frazione Paravati dell'estensione complessiva di mq. 3.550. Il terreno si trova ai margini del centro abitato, è intercluso, non ha accesso diretto dalla via pubblica e si raggiunge con difficoltà.

Al momento del sopralluogo si presentava incolto, ricoperto da erbacce e non vi erano tracce di recenti lavorazioni. Il terreno ricade nel vigente PSC in Territorio Agricolo Forestale; l'area è soggetta a vincolo di natura geomorfologica con grado di fattibilità con consistenti limitazioni (classe 3) ed a vincolo cimiteriale.

Anche per il terreno, vista la scarsa richiesta di domande sia per l'acquisto che per la locazione è stato adottato il criterio di stima quello sintetico.

Il valore unitario adottato è stato ricavato operando una media tra i valori appresi attraverso un indagine di mercato condotta in loco, con i valori agricoli medi (1,24 €/mq – all. n. 9)) pubblicati dal Bollettino Ufficiale della Regione Calabria nell'anno 2016 per la qualità seminativo arborato nella Regione Agraria n. 2 (colline occidentali del Mesima), ottenendo un valore pari ad euro/mq

2,0.

LOTTO n. 3= Valore = mq. 3.550 x 2,0 €= 7.100,00 € con un piccolo arrotondamento

LOTTO N. 3 - Valore a base d'asta = Euro 7.000,00 (settemilaeuro)

n. aei *n. aei*

	REGIONE AGRARIA N°: 1 MONTAGNE DI SERRA SAN BRUNO Comuni di: ARENA, BROGNATURO, FABRIZIA, MONGIANA, NARDODIPACE, SERRA SAN BRUNO, SIMBARIO, SPADOLA				REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINE OCCIDENTALI DEL MESIMA Comuni di: FILANDARI, FILOGASO, FRANCICA, IONADI, LIMBADI, MAIERATO, MILETO, ROMBIOLO, SAN CALOGERO, SAN COSTANTINO CALABRO, SAN GREGORIO D'IPPONA, SANT'ONOFRIO, STEFANACONI, ZUNGRI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	5458,57				7761,42			
SEMINATIVO ARBORATO	8352,83				12496,14			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	8680,52				17689,87			
SEMINATIVO IRRIGUO	8680,52				16375,71			
ULIVETO	14336,61	SI	SI		22163,11			
VIGNETO	14534,12				20584,11			

1. *ad indicare 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 è stato costituito il condominio, pertanto non vi sono spese fisse di gestione né spese condominiali.

2. *ad indicare 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 pregiudizievoli;*

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie si rileva che su tutti i LOTTI N. 1- 2- 3 gravano le seguenti formalità che potranno essere cancellate dopo la vendita (all. n.2):

- **ISCRIZIONE Di IPOTECA** di Euro 60.000,00, effettuata presso la Conservatoria dei RR.II di Vibo Valentia **in data 17/09/2021- Reg. part.** - Reg. Gen. Xxx - **A Favore** di FINO 1 SECURITISION s.r.l. – **Contro** nato a Mileto il xxx ;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE-** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia **in data 12/04/2023- Reg. Part.xx** – Reg. Gen. xxx- **A Favore** di FINO 1 SECURITISION s.r.l. – **Contro** nato a Mileto xxx - si procede al pignoramento per la somma di Euro 47.600,00 oltre spese giusto atto di precetto notificato in data 29/11/2022, in proprio, ed euro 48.125,00 oltre spese – quale Trustee di xxx
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE –** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia **in data** del 09 aprile 2025- Reg. Part. Xxx – Reg. Generale. Xxx - **A Favore** di FINO 1 SECURITISION s.r.l. – **Contro** nato a xxx

Nelle ispezione aggiornate, effettuate in data 10 marzo 2026 (all. n. 10), non si rilevano altre formalità oltre quelle su elencate.

3. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario:

Ai fini della voltura gli identificativi catastali dei beni pignorati sono i seguenti:

LOTTO N. 1 –

- **Unità immobiliare- Comune di Mileto - (VV) -NCEU Fg 18 -part. 1749 -sub 1 -cat. C/2 –** cl. 1- consistenza 40 mq, superficie catastale totale mq. 45, rendita € 39,25- **Indirizzo**: Via Vice Presidente Colloca, piano Terra- Mileto frazione Paravati
- **Unità immobiliare- Comune di Mileto –(VV)- NCEU Fg 18, part. 1749- sub 2- cat. A/3-** cl. 2 consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 203,00 mq, escluse aree scoperte mq 180,00 -rendita € 351,19-

Indirizzo: Via Vice Presidente Colloca n. 2, piano Terra- Mileto frazione Paravati

- **Unità immobiliare- Comune di Mileto (VV) -NCEU Fg 18 - part. 1749 - sub 3- cat. A/3** cl. 1- consistenza 5,5 vani- superficie catastale totale 134,00 mq- escluse aree scoperte mq 134,00 rendita € 196,00-

Indirizzo: Via Vice Presidente Colloca, piano Terra- Mileto frazione Paravati **LOTTO N. 2**

- **Unità immobiliare - Comune di Mileto (VV) -NCEU Fg 18, part. 1749 sub 5 cat. A/3,** cl. 1- consistenza 5 vani, superficie catastale totale 161,00 mq, escluse aree scoperte mq 154,00- Rendita € 178,18-

Indirizzo: Via Morabito n. 61, Mileto fraz. Paravati

LOTTO N. 3

- **Unità immobiliare – TERRENO- Comune di Mileto (VV) -NCT Fg. 17 -part. 53-** qualità seminativo arborato, cl. 2, superficie mq 3550 - Redd. domin. € 16,50 –Redd. agr. € 5,50.

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

La copertura del deposito (part. 1749 sub 1) è in lastre di eternit. Il costo da sostenere per lo smaltimento, attualmente, è pari ad euro 2.400,00 circa. I lavori edili dovranno essere realizzati da una impresa specializzata ed abilitata allo smaltimento di rifiuti di eternit.

5. 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.

Il fabbricato (Fg. 18 part. 1749) in cui si trovano i subalterni n. 1-2-3 e 5, ricade, nel vigente PSC, nell'ambito territoriale "ATO 2 A" (ambito urbano consolidato). L'art. 25 del REU per tali zone prevede la possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso. Nel caso specifico da residenziale

ad eventuale struttura turistico- ricettiva o sportivo direzionale etc. per come indicato al comma 2 dell'art. 7 del REU.

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

Dalla documentazione rinvenuta non risulta a favore dei beni staggiti alcun contributo comunitario.

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

Niente da segnalare.

Tanto si doveva, in fede, ad espletamento dell'incarico accordato.

Vibo Valentia, 23/02/2026

Il ctu
Arch. Irene Iannello
****

La bozza di relazione è stata inviata, in data 23 febbraio 2026, all'avvocato del creditore procedente tramite PEC ed al debitore tramite mail. Non avendo ricevuto la conferma dell'avvenuta consegna da parte del debitore, la scrivente ha trasmesso, in data 25 febbraio 2026 con Raccomandata 1, copia dell'elaborato di perizia completo di allegati, come da ricevute allegate (vedi appendice).
In data 04 marzo 2026 il debitore ha inviato, alla sottoscritta CTU, una mail allegando soltanto uno stralcio della nota di trascrizione del 09/03/2012 RP.xxx, allegata alla presente (vedi appendice).
Non essendo pervenute osservazioni nei termini assegnati, si sono aggiornate le ispezioni ipotecarie per via telematica (all. n. 10) e proceduto al deposito telematico della presente relazione presso la cancelleria del tribunale.

Nel depositare la presente relazione, la sottoscritta ctu ringrazia per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Vibo Valentia, 11/03/2026

il ctu
Arch. Irene Iannello

ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1: Documentazione catastale

- Visura storica- NCEU Mileto Fg. 18 part. 1749 sub 1- C/2;
- Visura storica- NCEU Mileto Fg. 18 part. 1749 sub 2- A/3;
- Visura storica- NCEU Mileto Fg. 18 part. 1749 sub 3- A/3;
- Visura storica- NCEU Mileto Fg. 18 part. 1749 sub 5 A/3;
- Mappa- NCEU Fg 18 part. 1749;
- Elaborato Planimetrico;
- Elenco Subalterni;
- Elenco immobili soppressi;
- Planimetria di u.i.u. in Mileto Fg. 18 part. 1749 sub 1- C/2;
- Planimetria di u.i.u. in Mileto Fg. 18 part. 1749 sub 2- A/3;
- Planimetria di u.i.u. in Mileto Fg. 18 part. 1749 sub 3- A/3; Planimetria di u.i.u. in Mileto Fg. 18 part. 1749 sub 5- A/3; Mappa Terreno- Mileto fg. 17 part. 53.

Allegato n. 2: Ispezioni telematiche Provenienza:

- Nota di trascrizione del 09/03/2012- R.P. n. xxx- Atto notarile del 29/02/2012- Notaio xxxa sede Prato (PO);
- Nota di trascrizione (CZ) dell'8/03/1975 -R.P. - Atto di compravendita del 22/02/1975 - Notaio N. xxx- sede Pizzo (VV);
- Nota di trascrizione del 09/04/2013- R.P. n. xxx Atto notarile del 08/04/2013- Notaio xxx sede Prato (PO);
- Nota di trascrizione (CZ) dell'02/12/1974 -R.P. xxx Atto di compravendita del 21/11/1974 Rep. n. xxx - Notaio xxx Formalità:
- Nota di trascrizione del 09/03/2012- R.P. n. xxx- Atto notarile del 29/02/2012- Notaio xxsede Prato (PO)- Vincolo di TRUST
- Nota di trascrizione del 09/04/2012- R.P. n. xxx- Atto notarile del 08/04/2013- Notaio xxx sede Prato (PO)- Vincolo di TRUST;
- Nota di trascrizione C.RR.II. di VV del 17/09/2021 - R.P. xxx- Ipoteca Giudiziale- Atto del 2/08/2021- Rep. xxxTribunale di Pistoia;
- Nota di trascrizione C.RR.II. di VV del 12/04/2023 - R.P. xxx- Pignoramento Immobiliare del 15/02/2023 Rep n. xx
- Nota di trascrizione C.RR.II. di VV del 09/04/2025 - R.P. xxx- Pignoramento Immobiliare del 17/03/2025 Rep. xxx

Allegato n. 3: Documentazione inviata dall'ufficio stato civile e anagrafe

- Estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dall'ufficio di Stato civile di Buggiano (PT)
- Risposta ufficio anagrafe di Mileto (VV)
- Richieste inviate via PEC

Allegato n. 4: Documentazione Fotografica

- Unità immobiliari –Mileto NCEU fg. 18 part. 1749 SUB 1-2-3

Allegato n. 5: Documentazione Fotografica

- Unità immobiliari –Mileto NCEU fg. 18 part. 1749 SUB 5

Allegato n. 6: Documentazione Fotografica Terreno – Mileto NCT fg. 17 part. 53

Allegato n. 7: Rilievo stato dei luoghi-Planimetrie

- Unità immobiliari –Mileto NCEU fg. 18 part. 1749 SUB 2-3-5;

Allegato n. 8: Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Mileto

- Permesso di Costruire in sanatoria n. xxxx del 15/12/2011;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. xxx del 15/12/2011;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. xxx del 19/12/2011;
- Stralcio elaborati grafici allegati ai PDC- Planimetria piano terra;
- SCIA del 08/07/2016- Prot. n. xxx
- Stralcio REU del Comune di Mileto

Allegato n. 9: Banca dati OMI – VAM

Allegato n. 10: Ispezione telematica per soggetto del 10 marzo 2026

Appendice

- Ricevute di consegna PEC- Racc.1
- Mail del debitore
- Lotto n. 1- Descrizione sintetica – Elenco trascrizioni/iscrizioni- Allegato A- B
- Lotto n. 2 - Descrizione sintetica – Elenco trascrizioni/iscrizioni- Allegato A- B
- Lotto n. 3- Descrizione sintetica – Elenco trascrizioni/iscrizioni- Allegato A- B