

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 32/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Orefice

promossa da

TEDESCHI MARIA, TEDESCHI VALENTINA e TEDESCHI DIANA (creditrice procedenti)

contro

SIBIO SALVATORE (debitore esecutato)

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(artt. 568 e seguenti del codice di procedura civile; artt. 173-bis e seguenti delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile)

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Teodorico Namia

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia, n. 365



Indice

Indice	2
SEZIONE A — INTESTAZIONE E PREMESSE	3
1. Premesse	3
SEZIONE B — DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO E NOMINA	3
2. Descrizione del procedimento	3
SEZIONE C — DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.....	5
3. Documentazione esaminata	5
SEZIONE D — DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
4. Descrizione dell'immobile	7
SEZIONE E — ANALISI DEI TITOLI E DEI VINCOLI	11
5. Analisi dei titoli e dei vincoli	11
SEZIONE F — DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	12
6. Determinazione del valore di mercato	12
SEZIONE G — RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE	14
7. Risposta ai quesiti	14
SEZIONE H — CONCLUSIONI E VALORE FINALE	17
8. Conclusioni e valore finale	17
SEZIONE I — ELENCO ALLEGATI	18
9. Elenco allegati	18



SEZIONE A — INTERSTAZIONE E PREMESSE

1. Premesse

1.1 — Identificazione del Consulente Tecnico d'Ufficio. Il sottoscritto Ing. Teodorico Namia, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n. 365, codice fiscale NMATRC71A29F537M, con domicilio digitale (PEC) teodorico.namia@ingpec.eu, espone quanto segue in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nella procedura indicata in epigrafe.

1.2 — Nomina e conferimento dell'incarico. Con ordinanza emessa in data 28 dicembre 2023, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia, Dott.ssa Giulia Orefice, mi ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 32/2023 R.G.E., affidandomi l'incarico di accertare e descrivere il bene pignorato e di determinarne il più probabile valore di mercato, secondo i quesiti formulati nella medesima ordinanza e di seguito riportati alla Sezione G. Con la stessa ordinanza il Giudice ha concesso al sottoscritto un anticipo sulle spese di € 1.200,00 (milleduecento/00), posto provvisoriamente a carico della parte creditrice procedente, e ha autorizzato l'esperto a prestare il giuramento di rito direttamente presso la Cancelleria all'atto dell'accettazione dell'incarico.

1.3 — Accettazione dell'incarico e giuramento. In data 12 gennaio 2024 il sottoscritto ha accettato l'incarico e ha prestato, presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, il giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, ai sensi degli artt. 568 e 569 del codice di procedura civile (di seguito, c.p.c.) e dell'art. 161 delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile (di seguito, disp. att. c.p.c.). L'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita è il 9 luglio 2026; il deposito del presente elaborato è pertanto effettuato entro l'8 luglio 2026, ossia almeno il giorno antecedente l'udienza.

1.4 — Le parti del procedimento. La procedura è promossa, quali creditrici procedenti, da Tedeschi Maria, nata a Roma il 14 marzo 1964 (C.F. TDSMRA64C54H501D), Tedeschi Valentina, nata a Roma il 25 dicembre 1965 (C.F. TDSVNT65T65H501G) e Tedeschi Diana, nata a Roma il 7 giugno 1967 (C.F. TDSDNI67H47H501K), tutte rappresentate e difese dall'Avv. Luigi Cardone (C.F. CRDLGU41H01G288K), nei confronti del debitore esecutato Sibio Salvatore, nato a Vibo Valentia il 2 gennaio 1970 (C.F. SBISVT70A02F537K), proprietario del bene staggito per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

1.5 — Oggetto della stima. Oggetto del presente elaborato è la determinazione del più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare a destinazione commerciale (negoziò, già magazzino), sita in Serra San Bruno (VV), con affaccio su Piazza Azaria Tedeschi e accesso da Via Monsignore Tedeschi, censita al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 1083, subalterno 19. La vicenda catastale che ha condotto dall'originaria classificazione a magazzino all'attuale destinazione a negozio è illustrata alle Sezioni D ed E.

SEZIONE B — DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO E NOMINA

2. Descrizione del procedimento

2.1 — Quadro generale della procedura esecutiva. La presente relazione è resa nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 32/2023 R.G.E. presso il Tribunale di Vibo Valentia – Sezione Esecuzioni Immobiliari, promossa dalle creditrici procedenti Tedeschi Maria, Tedeschi Valentina e Tedeschi Diana nei confronti del debitore esecutato Sibio Salvatore, e avente ad oggetto il bene immobile meglio identificato alle Sezioni che seguono.

2.2 — Le parti. Sono parti creditrici procedenti Tedeschi Maria, Tedeschi Valentina e Tedeschi Diana, difese dall'Avv. Luigi Cardone (Studio Legale Cardone, Palmi (RC), Via C. Battisti n. 41; PEC l.cardone@pec.cardonestudiolegale.it); è parte debitrice esecutata Sibio Salvatore, nato a Vibo Valentia il 2 gennaio 1970, residente in Serra San Bruno (VV).



2.3 — Titoli esecutivi e atto di precetto. L'azione esecutiva è fondata sui titoli esecutivi costituiti dall'Ordinanza del Tribunale di Vibo Valentia in composizione monocratica n. 1084/2017 R.G. (n. cronol. 8195/2020, pubblicata il 26 novembre 2020) e dall'Ordinanza in composizione collegiale n. 1607/2020 R.G. (rep. n. 405/2022 del 5 aprile 2022), nonché sull'atto di precetto notificato in data 28 marzo 2023 per l'importo di € 17.455,65 (diciassettemilaquattrocentocinquantacinque/65). La quantificazione e la graduazione dei crediti esulano dai compiti del sottoscritto e sono rimesse alla fase distributiva.

2.4 — Atto di pignoramento e trascrizioni. Il bene è stato sottoposto a pignoramento immobiliare con atto a repertorio UNEP n. 666/2023, notificato il 20 giugno 2023 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 30 giugno 2023 (Reg. gen. n. 4189 – Reg. part. n. 3323). Il pignoramento è stato successivamente eseguito e notificato in rettifica in data 22 ottobre 2024 e trascritto in data 8 novembre 2024 (Reg. gen. n. 6972 – Reg. part. n. 6111), con aggiornamento dell'identificativo catastale. La nota di iscrizione a ruolo e l'originario atto di pignoramento identificano il bene secondo il subalterno 14 (categoria C/2 – magazzini), poi soppresso, mentre l'unità attualmente oggetto di procedura è il subalterno 19 (categoria C/1); la successiva trascrizione in rettifica risulterebbe diretta proprio ad allineare l'identificativo all'attuale assetto catastale, con riserva di analitica trattazione alle Sezioni D ed E.

2.5 — Iscrizione a ruolo e deposito della documentazione ex art. 567 c.p.c. La procedura è stata iscritta a ruolo dall'Avv. Luigi Cardone, difensore delle creditrici procedenti. In data 21 luglio 2023 (deposito telematico del 25 luglio 2023) il difensore ha depositato, con apposita nota, la documentazione ipocatastale prescritta dall'art. 567 c.p.c., consistente in certificato ipotecario, visura attuale per immobile soppresso e foglio di mappa. La verifica di completezza e idoneità di tale documentazione, anche in punto di risalita ventennale, è oggetto di specifico riscontro alla Sezione E.

2.6 — Intervento dei creditori. Con istanza depositata in data 4 luglio 2023, le medesime Tedeschi Maria, Tedeschi Valentina e Tedeschi Diana hanno spiegato intervento nella procedura per un ulteriore e distinto credito, di importo pari a € 2.044,27 (duemilaquarantaquattro/27), fondato sull'ordinanza emessa il 22 maggio 2023 dal Tribunale di Vibo Valentia – Ufficio Esecuzioni Mobiliari nella procedura n. 851/2022 R.G.Es. e sul relativo atto di precetto notificato il 20 giugno 2023. La quantificazione e la graduazione dei crediti esulano dai compiti del sottoscritto e sono rimesse alla fase distributiva.

2.7 — Nomina del Consulente Tecnico d'Ufficio e formulazione del quesito. Con ordinanza emessa in data 28 dicembre 2023, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giulia Orefice, ha disposto la stima del bene pignorato e ha nominato il sottoscritto Ing. Teodorico Namia quale Consulente Tecnico d'Ufficio, formulando in pari data il quesito riportato integralmente alla Sezione G. Con la medesima ordinanza il Giudice ha concesso un anticipo sulle spese di € 1.200,00 (milleduecento/00), posto provvisoriamente a carico della creditrice procedente, e ha autorizzato l'esperto a prestare il giuramento di rito direttamente presso la Cancelleria all'atto dell'accettazione dell'incarico.

2.8 — Accettazione dell'incarico e giuramento. In data 12 gennaio 2024 il sottoscritto ha accettato l'incarico e ha prestato, presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, il giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, ai sensi degli artt. 568 e 569 c.p.c. e dell'art. 161 disp. att. c.p.c.

2.9 — Adempimenti e termini imposti al Consulente Tecnico d'Ufficio. Con l'ordinanza di conferimento il Giudice dell'Esecuzione ha prescritto al sottoscritto di comunicare l'elaborato peritale alle parti e al custode eventualmente nominato, a mezzo posta elettronica certificata, almeno venti giorni prima del deposito; le parti potranno far pervenire, entro i dieci giorni successivi, osservazioni esclusivamente tecniche, sulle quali il sottoscritto prenderà posizione, depositando l'elaborato definitivo solo all'esito e comunque almeno il giorno prima dell'udienza fissata per il 9 luglio 2026. Il Giudice ha inoltre autorizzato il sottoscritto ad accedere a ogni documento concernente l'immobile presso il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria



dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio, l'amministratore di condominio e i notai, con facoltà di estrarne copia.

SEZIONE C — DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

3. Documentazione esaminata

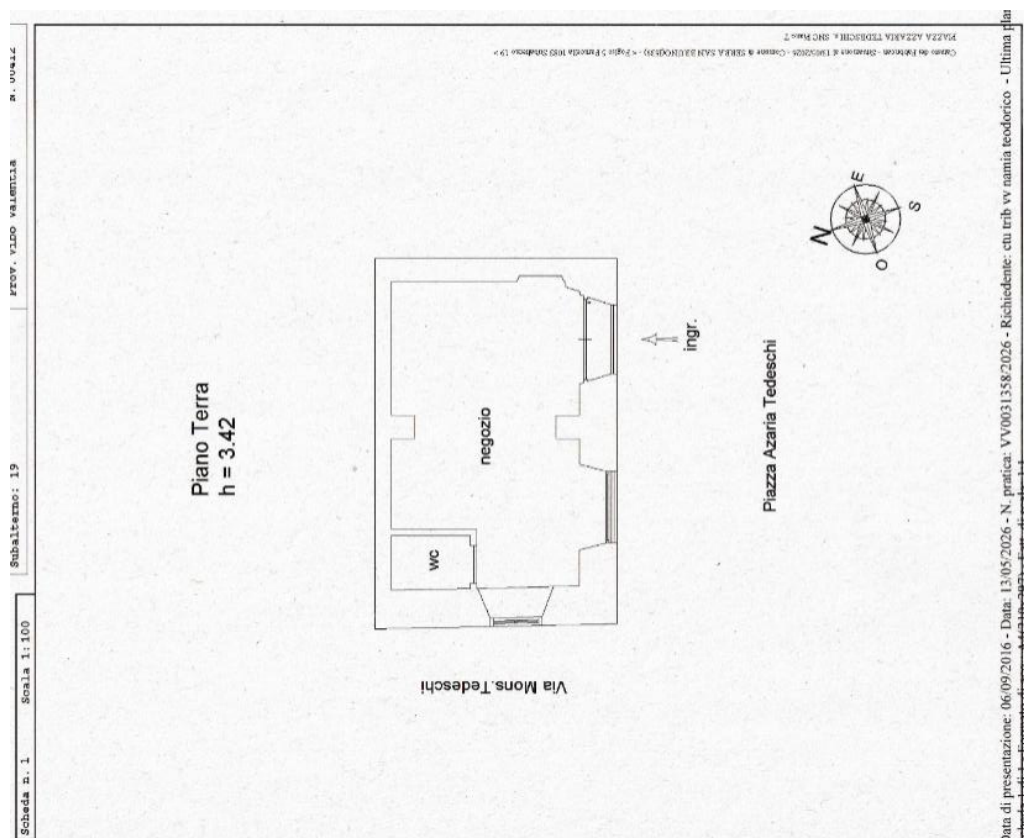
3.1 — Premessa metodologica. In adempimento del mandato e di quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ha esaminato gli atti del procedimento depositati ai sensi dell'art. 567 c.p.c., ha aggiornato la documentazione catastale già in atti e ha acquisito d'ufficio la documentazione integrativa ritenuta necessaria ai fini dell'identificazione del bene staggito, della verifica della sua appartenenza al debitore esecutato al momento del pignoramento, dell'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica e della determinazione del valore di mercato. Di seguito si espone, distinta per categorie, la documentazione effettivamente esaminata; l'analisi critica dei singoli atti è svolta, per quanto di rispettiva competenza, alle Sezioni D, E ed F.

3.2 — Atti del procedimento esecutivo e titoli. Si sono esaminati i seguenti atti:

- la nota di iscrizione a ruolo della procedura espropriativa immobiliare, recante valore della controversia di € 17.483,16, contributo unificato di € 278,00, importo del precetto di € 17.455,65, data di notifica del precetto 28 marzo 2023, numero cronologico del pignoramento 666 e data di notifica del pignoramento 20 giugno 2023;
- il titolo esecutivo e l'atto di precetto, quest'ultimo notificato in data 28 marzo 2023;
- l'attestazione di conformità ex art. 557, comma 2, c.p.c., resa dall'Avv. Luigi Cardone in data 28 giugno 2023, relativa ai titoli esecutivi (Ordinanza n. 1084/2017 R.G., n. cronol. 8195/2020 del 26 novembre 2020, e Ordinanza collegiale n. 1607/2020 R.G.);
- la procura rilasciata al difensore delle parti creditrici;
- la nota di deposito del 21 luglio 2023 (deposito telematico del 25 luglio 2023), recante certificato ipotecario, visura attuale per immobile soppresso e foglio di mappa;
- l'istanza di intervento delle creditrici (deposito del 4 luglio 2023);
- l'ordinanza di nomina del Consulente Tecnico d'Ufficio e la formulazione del quesito, emesse dal Giudice dell'Esecuzione in data 28 dicembre 2023;
- il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento, reso dal sottoscritto in data 12 gennaio 2024;
- l'ordinanza emessa il 22 maggio 2023 dal Tribunale di Vibo Valentia – Ufficio Esecuzioni Mobiliari nella procedura esecutiva mobiliare n. 851/2022 R.G.Es., posta a fondamento dell'intervento delle creditrici (cfr. § 2.6), e il relativo atto di precetto notificato il 20 giugno 2023.

3.3 — Documentazione catastale. Presso il Catasto Fabbricati del Comune di Serra San Bruno (VV) il sottoscritto ha esaminato e aggiornato: la visura attuale per immobile soppresso (situazione al 4 luglio 2023), relativa al foglio 5, particella 1083, subalterno 14 (categoria C/2, classe 1, consistenza 32 m², superficie catastale 51 m², rendita € 33,05 — trentatré/05), intestato a Sibio Salvatore per la quota di 1/1, subalterno soppresso con variazione di destinazione del 5 settembre 2016 (pratica n. VV0039079); la visura storica per immobile n. VV0031350 del 13 maggio 2026, riepilogativa della cronistoria catastale della particella; la visura attuale del foglio 5, particella 1083, subalterno 19 (categoria C/1, classe 2, consistenza 30 m², superficie catastale 47 m², rendita € 274,24 — duecentosettantaquattro/24), intestato a Sibio Salvatore per la quota di 1/1, con indirizzo in Piazza Azaria Tedeschi, piano terra; la planimetria catastale del subalterno 19; l'estratto di mappa e il foglio di mappa del foglio 5, particella 1083.





3.4 — Documentazione ipotecaria. Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia – Territorio ha esaminato il certificato ipotecario n. VV 12324, anno 2023, l'ispezione ipotecaria comprensiva della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 30 giugno 2023 (Reg. gen. n. 4189, Reg. part. n. 3323), riferita al subalterno 14, e l'ispezione ipotecaria comprensiva della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento eseguito in rettifica, trascritto l'8 novembre 2024 (Reg. gen. n. 6972, Reg. part. n. 6111), riferito all'attuale subalterno 19. Dalle predette risultanze emergono, tra le formalità, la trascrizione della compravendita del 12 gennaio 2015 (Reg. part. n. 107, Reg. gen. n. 114) e l'iscrizione ipotecaria del 23 maggio 2016 in favore di Equitalia Sud S.p.A. (Reg. part. n. 310, Reg. gen. n. 2809), quest'ultima risultante totalmente cancellata con annotazione n. 396 del 14 settembre 2021. L'esame critico delle formalità, dei vincoli e della provenienza è riservato alla Sezione E.

3.5 — Documentazione urbanistico-edilizia. E' stato acquisito ed esaminato il certificato di agibilità n. 17/2016, rilasciato dal Comune di Serra San Bruno – Area Tecnica Manutentiva, Settore Urbanistica, in data 12 agosto 2016 (prot. n. 0012670), ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per l'unità censita al foglio 5, particella 1083, subalterno 19, categoria C/1, piano terra. Dal certificato risultano quali titoli di riferimento la realizzazione del fabbricato in epoca anteriore agli anni '50 e la S.C.I.A. n. 47 (prot. n. 12473 del 10 agosto 2016), nonché il certificato di idoneità statica redatto dal Geom. Cosimo Malvaso in data 11 agosto 2016 e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 57 del 12 agosto 2016.

3.6 — Atti e accertamenti del Consulente Tecnico d'Ufficio. Costituiscono parte della documentazione esaminata gli atti formati dal sottoscritto, e in particolare i verbali dei sopralluoghi dell'8 maggio 2026 (ore 11:15) e del 17 giugno 2026 (ore 16:30), redatti in occasione degli accessi all'immobile eseguiti alla presenza del sottoscritto e del difensore della parte debitrice, dai quali risulta che l'unità è detenuta dal conduttore Sig. Pullella Giuseppe in forza di contratto di locazione, con superficie commerciale misurata pari a 47 m² e stato manutentivo buono. Le comunicazioni di avvio delle operazioni peritali sono state inoltrate a

mezzo posta elettronica certificata; l'attestazione dei relativi invii sarà allegata all'originale della relazione.

3.7 — Documentazione e fonti acquisite ai fini estimativi. Ai fini della determinazione del valore di mercato ho consultato la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativa al Comune di Serra San Bruno, integrandone le risultanze con indagini dirette sul mercato immobiliare locale. L'elaborazione dei dati e il procedimento di stima sono illustrati alla Sezione F.

Provincia: VIBO VALENTIA
Comune: SERRA SAN BRUNO
Fascia/zona: Centrale/CORSO UMBERTO I, VIA VITTORIO EMANUELE III, DE GASPERI, P.ZZA MERCATO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L	1,5	2	L
Negozi	NORMALE	730	1100	L	5,1	7,3	L

SEZIONE D — DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

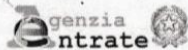
4. Descrizione dell'immobile

4.1 — Ubicazione e contesto urbano. L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Serra San Bruno (VV), codice catastale I639, nel tessuto urbano del centro abitato. L'unità è posta in posizione d'angolo, con affaccio principale su Piazza Azaria Tedeschi e fronte laterale su Via Monsignore Tedeschi; l'accesso pedonale avviene direttamente dalla piazza, a livello stradale. Il contesto è caratterizzato da un tessuto edilizio misto, residenziale e commerciale, di tipo storico. Segnalo, per debito di chiarezza, che gli atti del fascicolo recano una doppia indicazione toponomastica del medesimo bene: la documentazione catastale ed edilizia più recente lo colloca in Piazza Azaria Tedeschi, mentre l'atto di pignoramento e la visura del soppresso subalterno 14 riportano Via Monsignore Tedeschi; trattandosi di unità d'angolo, ho accertato che le due dizioni si riferiscono al medesimo immobile.



4.2 — Identificazione catastale attuale. Il bene risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serra San Bruno al foglio 5, particella 1083, subalterno 19; categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 2; consistenza 30 m²; superficie catastale totale 47 m²; rendita catastale € 274,24 (duecentosettantaquattro/24); indirizzo Piazza Azaria Tedeschi, s.n.c., piano terra; intestazione Sibio Salvatore, proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. L'unità deriva dalla variazione nel classamento del 6 settembre 2017 (pratica n. VV0042945), a sua volta successiva alla variazione della destinazione d'uso del 5 settembre 2016 (pratica n. VV0039079).

4.3 — Vicenda catastale e riconciliazione tra il subalterno 14 e il subalterno 19. E' stata ricostruita la vicenda catastale della particella in ragione del fatto che gli atti del procedimento identificano il bene secondo due diversi subalterni. In origine l'unità era censita come foglio 5, particella 1083, subalterno 14, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 1, consistenza 32 m², superficie catastale totale 51 m², rendita € 33,05 (trentatré/05), con indirizzo in Via Monsignore Tedeschi. Con la variazione della destinazione d'uso del 5 settembre 2016 (pratica n. VV0039079) il subalterno 14 è stato soppresso e ha costituito l'attuale subalterno 19, contestualmente riclassato nella categoria C/1 (negozio). Ne consegue che il subalterno 14, indicato nel primo atto di pignoramento (trascritto il 30 giugno 2023), e l'attuale subalterno 19, oggetto del pignoramento eseguito in rettifica (trascritto l'8 novembre 2024), individuano una sola e medesima unità immobiliare. La descrizione che segue è riferita allo stato catastale e di fatto vigente, ossia al subalterno 19; l'analisi del disallineamento di categoria nelle note di trascrizione è riservata alla Sezione E.



Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/05/2026

Data: 13/05/2026 Ora: 11.26.11 Segue
Visura n.: VV0031350 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di SERRA SAN BRUNO (Codice:I639)	
Catasto Fabbricati		Provincia di VIBO VALENTIA	
		Foglio: 5 Particella: 1083 Sub.: 19	

INTESTATO

1 SIBIO Salvatore nato a VIBO VALENTIA (VV) il 02/01/1970	SBISVT70A02F537K*	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	-------------------	---

Unità immobiliare dal 06/09/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1083	19			C/I	2	30 m²	Totale: 47 m²	Euro 274,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/09/2017 Pratica n. VV0042945 in atti dal 06/09/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7218.1/2017)

Indirizzo	PIAZZA AZZARIA TEDESCHI n. SNC Piano T
Notifica	Partita
Annotazioni	Mod.58

-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I639 - Foglio 5 - Particella 1083

4.4 — Confini. Procedendo in senso orario e salvo errori, l'unità immobiliare confina con Piazza Azaria Tedeschi, con Via Monsignore Tedeschi, con androne e con vano scala comuni, salvo altri. I confini sono riportati come desunti dalle risultanze documentali e dallo stato dei luoghi; le coerenze catastali su foglio separato sono allegate come da disposizione del Giudice (cfr. Sezione I).



4.5 — Descrizione dello stato dei luoghi. Le operazioni peritali sono state avviate in data 08 maggio 2026, alle ore 11:15, previo avviso alle parti a mezzo posta elettronica certificata del 04 maggio 2026. L'accesso all'immobile e il sopralluogo si sono svolti nella suddetta data e in data 17 giugno 2026, con inizio delle operazioni di accesso alle ore 16:30, come da verbale di sopralluogo. All'accesso ha presenziato il difensore della parte debitrice, che ha formulato riserve di natura processuale; di esse, in quanto estranee alla descrizione del bene, è stato dato conto nella Sezione E. L'immobile è posto al piano terra ed è adibito a negozio; si compone, conformemente alla planimetria catastale, di un unico ambiente destinato alla vendita e di un vano separato adibito a servizio igienico (bagno). Le strutture perimetrali sono in muratura. Il fronte è dotato di due vetrine sul lato prospiciente la piazza e di una finestra sul lato laterale; l'ingresso è ricavato sul fronte principale, a livello stradale. L'altezza interna utile, come rilevata in planimetria, è pari a 3,42 m. Quanto alla superficie, ho rilevato una superficie commerciale lorda pari a 47 m², coincidente con la superficie catastale totale indicata in visura (47 m²) e distinta dalla consistenza catastale (30 m²), espressa al netto delle riduzioni convenzionali. La determinazione della superficie commerciale ai fini estimativi è svolta nella Sezione F (§ 6.2): trattandosi di unico locale di vendita con vano bagno a diretto servizio, in assenza di superfici secondarie o pertinenze esterne da ragguagliare, è adottato un coefficiente di omogeneizzazione unitario, con superficie commerciale pari alla superficie lorda di 47 m². Lo stato manutentivo complessivo è risultato buono e l'unità si presenta immediatamente utilizzabile per attività commerciale ordinaria.



Planimetria Stato di Fatto - Scala 1:100



4.6 — Dotazioni impiantistiche. L'unità risulta dotata di impianto elettrico, per il quale è stata resa la dichiarazione di conformità n. 57 del 12 agosto 2016 ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, e di allaccio alla fornitura idrica. Costituisce parte integrante della relazione la documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile, acquisita in sede di sopralluogo e riprodotta nell'allegato fotografico (cfr. Sezione I).

4.7 — Regolarità edilizia e attestato di prestazione energetica. Allo stato della documentazione esaminata e per quanto rilevato in sede di accesso, non ha riscontrato difformità edilizie o urbanistiche rispetto ai titoli; la trattazione completa della regolarità urbanistica, ivi inclusi i profili richiesti dal Giudice al quesito n. 7, è svolta alla Sezione G. Segnala, ai fini della vendita, che l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'unità non risulta allo stato rinvenuto né trasmesso, sebbene sia stato richiesto a mezzo pec in data 11 giugno 2026 in un primo tempo e, successivamente, a mezzo pec del 19 giugno 2026 che, ad ogni buon fine, si allegano alla presente. La relativa predisposizione costituisce adempimento della procedura esecutiva. Il relativo costo non è stato portato in detrazione dal valore di stima.

4.8 — Conformità catastale. E' stato effettuato il riscontro tra la planimetria catastale del subalterno 19 e lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso. La distribuzione interna (unico ambiente di vendita con vano bagno separato), l'ubicazione dell'ingresso sul fronte principale e gli affacci risultano coerenti con la rappresentazione planimetrica. E' stata riscontrata un'unica difformità di lieve entità, relativa alla diversa collocazione della porta del vano bagno rispetto alla rappresentazione catastale, regolarizzabile mediante variazione catastale (DOCFA). Salvo tale aspetto, lo stato di fatto è conforme alla planimetria depositata. La quantificazione del relativo onere è riportata alla Sezione G (§ 7.2.8) ai soli fini informativi, trattandosi di attività posta a carico della procedura esecutiva.

4.9 — Riepilogo e rinvii. In sintesi, il bene oggetto di esecuzione è un negozio sito al piano terra di fabbricato anteriore agli anni '50, in posizione d'angolo tra Piazza Azaria Tedeschi e Via Monsignore Tedeschi in Serra San Bruno (VV), censito al foglio 5, particella 1083, subalterno 19, categoria C/1, classe 2, consistenza 30 m², superficie catastale 47 m², rendita € 274,24 (duecentosettantaquattro/24), composto da un ambiente unico di vendita e da un



servizio igienico, in buono stato manutentivo e detenuto dal conduttore Sig. Pullella Giuseppe in forza di contratto di locazione. L'analisi dei titoli e dei vincoli è svolta alla Sezione E; la determinazione del valore di mercato alla Sezione F; la risposta ai quesiti del Giudice alla Sezione G.

SEZIONE E — ANALISI DEI TITOLI E DEI VINCOLI

5. Analisi dei titoli e dei vincoli

5.1 — Documentazione ipocatastale esaminata. Ai fini dell'accertamento della titolarità del bene staggito in capo al debitore e della ricognizione delle formalità pregiudizievoli, ho esaminato il certificato ipotecario n. VV 12324, anno 2023, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vibo Valentia, depositato dalla difesa della parte creditrice con la nota di deposito del 21 luglio 2023 (deposito del 25 luglio 2023). Ho proceduto inoltre all'aggiornamento delle risultanze mediante ispezioni ipotecarie da me richieste (protocollo VV 14098 del 2026) ed eseguite in data 13 maggio 2026, distintamente per il subalterno 14 e per il subalterno 19.

5.2 — Titolo di provenienza in capo al debitore. Il diritto di piena ed esclusiva proprietà del bene è pervenuto al debitore esecutato Sibio Salvatore (nato a Vibo Valentia il 2 gennaio 1970, C.F. SBISVT70A02F537K) in virtù di atto di compravendita stipulato in data 18 dicembre 2014, a rogito del Notaio dott. Gianluca Pellicanò, coadiutore del Notaio Avv. Antonio Andreacchio, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 12 gennaio 2015 ai nn. 114 di Registro Generale e 107 di Registro Particolare. In coerenza con quanto disposto, l'atto non viene riprodotto in originale, essendo la provenienza documentata per il tramite della relativa formalità di trascrizione.

5.3 — Provenienza e continuità ventennale delle trascrizioni. La continuità delle trascrizioni per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (30 giugno 2023, e dunque a far data dal 30 giugno 2003) risulta documentata dal certificato ipotecario speciale n. VV 12324/2023 (richiesta protocollo n. VV 11931 del 3 luglio 2023), rilasciato per il periodo dal 10 aprile 2002 al 3 luglio 2023 e richiesto, per trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, sia nei confronti del debitore Sibio Salvatore sia nei confronti della dante causa Tedeschi Francesca (C.F. TDSFNC27C46C352H). All'inizio del periodo certificato il bene risultava già in titolarità della dante causa, e l'unica vicenda traslativa intervenuta nel ventennio è la compravendita del 18 dicembre 2014 in favore del debitore: la catena delle trascrizioni risulta pertanto continua e priva di soluzioni di continuità per l'intero ventennio anteriore al pignoramento. Resta rimessa al Giudice dell'Esecuzione ogni valutazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

5.4 — Iscrizioni ipotecarie. Sul bene risulta iscritta, in passato, una sola formalità ipotecaria: iscrizione del 23 maggio 2016, ai nn. 2809 di Registro Generale e 310 di Registro Particolare, a favore di Equitalia Sud S.p.A. (repertorio 921/13916 del 18 maggio 2016), avente natura di ipoteca concessa amministrativa/da riscossione. Tale iscrizione è stata integralmente cancellata per effetto dell'annotazione di cancellazione totale n. 396 del 14 settembre 2021. Alla data della presente relazione, pertanto, non grava sul bene alcuna iscrizione ipotecaria.

5.5 — Trascrizioni pregiudizievoli: i pignoramenti. Sul bene gravano due trascrizioni di pignoramento immobiliare, l'una originaria e l'altra in rettifica della prima, entrambe relative al procedimento R.G.E. n. 32/2023.

5.5.1 — Pignoramento originario. Verbale di pignoramento immobiliare a cura dell'UNEP, repertorio n. 666/2023 del 20 giugno 2023, notificato il 20 giugno 2023 e trascritto in data 30 giugno 2023 ai nn. 4189 di Registro Generale e 3323 di Registro Particolare. Con esso è stato sottoposto ad espropriazione il pieno ed esclusivo diritto di proprietà del debitore Sibio Salvatore, a favore delle creditrici procedenti Tedeschi Maria, Tedeschi Valentina e Tedeschi Diana, per la quota di 1/3 ciascuna. In tale nota il bene è ancora identificato con il subalterno



14 (categoria C/2, consistenza 32 m², rendita € 33,05 — trentatré/05), benché detto subalterno risultasse soppresso fin dal 5 settembre 2016.

5.5.2 — Pignoramento in rettifica. Verbale di pignoramento immobiliare a cura dell'UNEP, repertorio n. 1278/2024 del 22 ottobre 2024, eseguito e notificato in data 22 ottobre 2024 in rettifica del precedente, in virtù dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 2 ottobre 2024, e trascritto in data 8 novembre 2024 ai nn. 6972 di Registro Generale e 6111 di Registro Particolare, con indicazione, quale formalità di riferimento, della trascrizione n. 3323 del 2023. Con tale atto l'identificativo è stato aggiornato al subalterno 19 (categoria C/1).

5.6 — Disallineamento di categoria nelle note di trascrizione. Do atto che le note di trascrizione del pignoramento riportano, nel campo strutturato, la natura "C/2 – Magazzini e locali di deposito", in luogo della categoria catastale vigente C/1 (negozi e botteghe). Si tratta di un mero disallineamento delle formalità rispetto al classamento attuale, privo di incidenza sull'identificazione del bene: prevale, a ogni effetto, il dato catastale vigente C/1, conforme allo stato di fatto accertato in sopralluogo.

5.7 — Riserve formulate in sede di accesso. In sede di accesso il difensore della parte debitrice ha formulato riserve di natura processuale, delle quali si è dato atto nel verbale di sopralluogo. Tali riserve, estranee alla descrizione tecnica e alla valutazione del bene, sono qui richiamate per completezza e rimesse alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione, esulando dai compiti del sottoscritto.

5.8 — Stato di possesso e opponibilità. L'immobile è risultato detenuto dal Sig. Pullella, come accertato in sede di accesso. Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione successivamente alla vendita sono le due trascrizioni di pignoramento di cui al § 5.5; non gravano sul bene ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

SEZIONE F — DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

6. Determinazione del valore di mercato

6.1 — Criterio di stima adottato. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e in conformità al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, inteso come il prezzo al quale l'immobile, alla data di riferimento della stima, potrebbe essere compravenduto tra un venditore e un acquirente indipendenti, entrambi correttamente informati e non obbligati, dopo un'adeguata esposizione sul mercato. Stante la destinazione commerciale del bene (negozio, cat. C/1) e il numero contenuto di transazioni dirette di unità analoghe nel mercato locale, è stato adottato il metodo sintetico-comparativo (per valori unitari), fondato sull'applicazione di un valore unitario di mercato (€/m²) alla superficie commerciale dell'immobile, con riferimento ai valori OMI e con successivi adeguamenti analitici motivati. La data di riferimento della stima è quella del sopralluogo, 17 giugno 2026.

6.2 — Determinazione della superficie commerciale. E' stato accertato che l'unità è costituita da un unico ambiente di vendita posto al piano terra, oltre a un vano accessorio adibito a bagno, il tutto al medesimo livello e privo di superfici secondarie esterne. La superficie commerciale rilevata, coincidente con la superficie catastale del subalterno 19, è pari a 47 m². Tale dato è stato confrontato con la consistenza catastale netta di 30 m²: la differenza è coerente con l'incidenza delle murature perimetrali e dei criteri di computo della superficie catastale lorda ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (di seguito, D.P.R. 138/1998). Trattandosi di unità sostanzialmente monolocale, sviluppata su un solo livello e priva di accessori da ragguagliare con coefficienti differenziati, ho adottato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1,00. Assumo pertanto, ai fini estimativi, una superficie commerciale (S) pari a 47 m², coerente con il riferimento OMI per i negozi, espresso per superficie lorda.

6.3 — Valori OMI di riferimento. Si è consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI – Agenzia delle Entrate, interrogazione Anno 2025 – Semestre 2, relativa al Comune



di Serra San Bruno (VV), zona "Centrale" – codice zona B2, destinazione "Commerciale", trattandosi del semestre più recente disponibile alla data della stima. Per la tipologia pertinente al bene (Negozi), in stato conservativo "Normale", i valori di compravendita risultano compresi tra un minimo di € 730,00/m² (settecentotrenta/00) e un massimo di € 1.100,00/m² (millecento/00), riferiti alla superficie lorda. Per completezza, si dà atto che la stessa fonte riporta, per la tipologia "Magazzini" (cat. C/2), valori sensibilmente inferiori (€ 300,00–400,00/m²), non applicabili al bene in ragione della classificazione catastale vigente C/1 e dello stato di fatto accertato.

6.4 — Individuazione del valore unitario di stima. In assenza di compravendite recenti di negozi puntualmente comparabili nelle immediate adiacenze, è stato assunto quale parametro di base il valore centrale dell'intervallo OMI: $V_0 = (\text{€ } 730,00 + \text{€ } 1.100,00) / 2 = \text{€ } 915,00/\text{m}^2$ (novecentoquindici/00). Si è quindi valutato la collocazione del bene all'interno dell'intervallo alla luce delle sue caratteristiche specifiche: depongono in senso favorevole la posizione centrale con buona vocazione commerciale, la collocazione al piano terra direttamente su spazio pubblico e la presenza di due vetrine frontali oltre a una finestra laterale; in senso prudenziale rilevano la modesta dimensione dell'unità, la presenza di un solo ambiente di vendita e la limitata profondità del mercato locale. Ritenendo che gli elementi favorevoli e quelli prudenziali sostanzialmente si compensino, si è mantenuto quale valore unitario di stima in corrispondenza del valore centrale dell'intervallo OMI: $V_u = \text{€ } 915,00/\text{m}^2$.

6.5 — Calcolo del più probabile valore di mercato del bene libero. Applicando il valore unitario alla superficie commerciale: $V = V_u \times S = \text{€ } 915,00/\text{m}^2 \times 47 \text{ m}^2 = \text{€ } 43.005,00$. Arrotondato, il più probabile valore di mercato del bene, nello stato di libero possesso accertato e a corpo, è pari a $V_1 = \text{€ } 43.000,00$ (quarantatremila/00).

6.6 — Adeguamenti e correzioni della stima. In adempimento al quesito, espongo analiticamente e in maniera distinta gli adeguamenti, precisando per ciascuno l'incidenza sul valore.

6.6.1 Stato d'uso e di manutenzione. Ho accertato uno stato manutentivo buono, tale da consentire l'utilizzo immediato dell'unità; tale condizione è già coerente con il posizionamento del valore unitario di cui al § 6.4. Non opero alcuna decurtazione a questo titolo (incidenza: € 0,00).

6.6.2 Stato di possesso. L'immobile è risultato occupato dal conduttore Sig. Pullella Giuseppe.

6.6.3 Oneri di regolarizzazione urbanistica, edilizia, catastale e documentale. Il bene è dotato di certificato di agibilità e non presenta difformità urbanistico-edilizie suscettibili di sanatoria né opere abusive.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata esclusivamente una lieve difformità catastale consistente nella diversa collocazione della porta del vano bagno rispetto alla planimetria catastale depositata, regolarizzabile mediante presentazione di pratica DOCFA.

L'unità immobiliare risulta inoltre priva di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il costo stimato della variazione catastale è pari ad € 650,00, mentre quello relativo alla redazione dell'A.P.E. è pari ad € 350,00.

Tali importi sono riportati esclusivamente ai fini informativi e non sono stati portati in detrazione dal valore di stima, in quanto costituiscono adempimenti posti a carico della procedura esecutiva.

6.6.4 Spese condominiali insolute. L'unità non è inserita in alcun regime condominiale; non sussistono pertanto oneri condominiali, né arretrati trasferibili all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. (incidenza: € 0,00).

6.6.5 Riduzione per assenza della garanzia per vizi. Trattandosi di vendita forzata, l'acquirente non beneficia della garanzia per i vizi della cosa venduta (art. 2922 c.c.). Tenuto conto del buono stato manutentivo del bene, applico in via prudenziale una riduzione del 10%



sul valore di mercato del bene libero: Riduzione = € 43.000,00 × 10% = € 4.300,00 (quattromilatrecento/00). Valore al netto della riduzione: $V_2 = € 43.000,00 - € 4.300,00 = € 38.700,00$ (trentottomilasettecento/00).

6.7 — Sintesi del valore determinato. All'esito del procedimento estimativo, alla data di riferimento del 17 giugno 2026, è stato determinato:

- più probabile valore di mercato del bene libero (a corpo): € 43.000,00 (quarantatremila/00), pari a € 915,00/m² su 47 m²;
- riduzione per l'assenza della garanzia per vizi della vendita forzata (art. 2922 c.c.), in misura del 10%: - € 4.300,00, da cui € 38.700,00 (trentottomilasettecento/00);

Il valore così rettificato — € 38.700,00 (trentasettemilasettecento/00), arrotondato per eccesso a € 39.000,00 (trentanovemila/00) — costituisce il riferimento per la determinazione del valore finale e della base d'asta, formalizzata alla Sezione H (§ 8). Restano esclusi da tale importo gli oneri di cancellazione delle trascrizioni di pignoramento (circa € 300,00), posti a carico della procedura (cfr. § 7.2.6).

SEZIONE G — RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

7. Risposta ai quesiti

7.1 — Premessa. Il sottoscritto Ing. Teodorico Namia, Consulente Tecnico d'Ufficio nominato con ordinanza del 28 dicembre 2023 nel procedimento R.G.E. n. 32/2023, risponde di seguito ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione. I quesiti sono articolati nell'ordinanza in due distinti gruppi numerati, qui mantenuti distinti per fedeltà al provvedimento.

Gruppo I — Quesiti preliminari (§ 7.2).

7.2.1 — Eventuale impossibilità di accesso. Gli accessi all'immobile sono stati regolarmente eseguiti in data 8 maggio 2026, alle ore 11:15, e in data 17 giugno 2026, alle ore 16:30, alla presenza del sottoscritto e del difensore della parte debitrice; non si è verificata alcuna impossibilità di accesso, né è stata necessaria alcuna segnalazione al Giudice. Gli avvisi di inizio delle operazioni peritali, inviati al debitore esecutato e alle creditrici procedenti a mezzo PEC, e la relativa attestazione di invio sono prodotti negli allegati alla relazione.

7.2.2 — Identificazione del bene, atto di pignoramento e provenienza. Il bene oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare ad uso negozio, sita in Serra San Bruno (VV), con affaccio su Piazza Azaria Tedeschi e accesso da Via Monsignore Tedeschi, posta al piano terra. Identificazione catastale (Catasto Fabbricati, Comune di Serra San Bruno, codice I639): foglio 5, particella 1083, subalterno 19, categoria C/1, classe 2, consistenza 30 m², superficie catastale 47 m², rendita € 274,24 (duecentosettantaquattro/24), intestato a Sibio Salvatore per il diritto di piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Confini: Piazza Azaria Tedeschi, Via Monsignore Tedeschi, androne e scale comuni, salvo altri. L'atto di pignoramento consta di due formalità: il pignoramento a repertorio UNEP n. 666/2023, notificato il 20 giugno 2023 e trascritto il 30 giugno 2023 (Reg. gen. n. 4189, Reg. part. n. 3323), in cui il cespite era identificato con il soppresso subalterno 14; e il pignoramento in rettifica a repertorio UNEP n. 1278/2024, notificato il 22 ottobre 2024 e trascritto l'8 novembre 2024 (Reg. gen. n. 6972, Reg. part. n. 6111), con il quale l'identificativo è stato aggiornato al subalterno 19. Dalle risultanze ipocatastali aggiornate al 13 maggio 2026 risulta che, alla data di trascrizione del pignoramento (30 giugno 2023, Reg. part. 3323), la piena ed esclusiva proprietà del bene, per la quota di 1/1 e in regime di separazione dei beni, era in capo al debitore esecutato Sibio Salvatore, in forza dell'atto di compravendita del 18 dicembre 2014, trascritto il 12 gennaio 2015 (Reg. gen. 114, Reg. part. 107). Tale titolarità non risulta successivamente trasferita ed è confermata alla data della presente relazione.

7.2.3 — Descrizione e stato dei luoghi. Il bene è un negozio al piano terra, composto da un unico ambiente di vendita e da un vano bagno, con due vetrine frontali e una finestra laterale;



affaccia su Piazza Azaria Tedeschi e si presenta in buono stato manutentivo. Per la descrizione analitica si rinvia alla Sezione D.

7.2.4 — Stato di possesso. Alla data degli accessi (8 maggio e 17 giugno 2026) l'immobile è risultato occupato da terzi, e segnatamente detenuto dal Sig. Pullella Giuseppe. Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

7.2.5 — Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente. All'esito delle ispezioni ipotecarie aggiornate al 13 maggio 2026 risulta quanto segue: non risultano domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre alle due trascrizioni di pignoramento di cui al § 7.2.2; non risultano atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; quanto agli altri pesi o limitazioni d'uso, sull'immobile insiste il contratto di locazione in favore del Sig. Pullella Giuseppe, la cui opponibilità alla procedura è trattata al § 7.2.4; non risultano convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale (il debitore risulta in regime di separazione dei beni); l'unità non è inserita in alcun regime condominiale, sicché androne e scale indicati tra i confini non costituiscono parti comuni gravanti sul bene; non risultano vincoli storici, culturali o archeologici ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42; non risultano diritti demaniali o usi civici, né oneri di affrancazione o riscatto.

7.2.6 — Formalità da cancellare e relativi costi. Alla data di redazione della perizia gravano sul bene esclusivamente le due trascrizioni di pignoramento (Reg. part. n. 3323 del 30 giugno 2023 sul sub 14 e Reg. part. n. 6111 dell'8 novembre 2024 sul sub 19), delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione a seguito della vendita; la cancellazione è disposta con il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'iscrizione ipotecaria a favore di Equitalia Sud S.p.A. (iscrizione del 23 maggio 2016, Reg. part. n. 310, Reg. gen. n. 2809) risulta già totalmente cancellata con annotazione n. 396 del 14 settembre 2021 e non grava sul bene. I costi di cancellazione delle due trascrizioni di pignoramento, comprensivi di imposta ipotecaria, tassa ipotecaria e imposta di bollo per ciascuna formalità, sono stimati in via prudenziale in complessivi € 300,00 (trecento/00) circa, a carico della procedura e suscettibili di precisazione in base alle tariffe vigenti.

7.2.7 — Regolarità edilizia e urbanistica; agibilità. Risulta rilasciato dal Comune di Serra San Bruno – Settore Urbanistica – il Certificato di Agibilità n. 17/2016, prot. n. 0012670 del 12 agosto 2016, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, riferito all'unità censita al foglio 5, particella 1083, sub 19, categoria C/1. Dal certificato risultano quali titoli la realizzazione del fabbricato in epoca anteriore agli anni '50 (dove la riconducibilità dell'inizio della costruzione ad epoca anteriore al 1° settembre 1967) e la S.C.I.A. n. 47, prot. n. 12473 del 10 agosto 2016, relativa alla regolarizzazione del mutamento di destinazione d'uso da magazzino a negozio. Non risultano opere abusive, né difformità che richiedano provvedimenti di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e del D.L. n. 269/2003. Dal raffronto tra la planimetria catastale del sub 19 e lo stato dei luoghi, l'unità è risultata conforme, ad eccezione della porta del vano bagno, la cui collocazione differisce dalla rappresentazione catastale: difformità catastale interna di lieve entità, regolarizzabile mediante variazione catastale (DOCFA), il cui costo è indicato al § 7.2.8.

7.2.8 — Aggiornamento catastale. L'immobile risulta regolarmente accatastato e l'identificativo è attuale: con variazione di destinazione del 5 settembre 2016 (pratica n. VV0039079) il subalterno 14 (categoria C/2) è stato soppresso e contestualmente costituito il subalterno 19 (categoria C/1). La differenza tra consistenza catastale (30 m²) e superficie catastale (47 m²) non costituisce difformità, dipendendo dai criteri di computo di cui al D.P.R. 138/1998. L'unico aggiornamento necessario è la variazione catastale (DOCFA) per l'allineamento della porta del vano bagno alla rappresentazione planimetrica, il cui costo, comprensivo di onorario tecnico e tributi catastali, è stato stimato in € 650,00 (seicentocinquanta/00) circa. Il costo della predetta attività è stimato in circa € 650,00. Tale importo viene riportato ai soli fini informativi e non è stato portato in detrazione dal valore di stima, trattandosi di attività posta a carico della procedura esecutiva.

Gruppo II — Quesiti in materia di stima e di vendita (§ 7.3).



7.3.1 — Valore commerciale. Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato determinato con metodo sintetico-comparativo, sviluppato analiticamente nella Sezione F, cui si rinvia. La consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2025, 2° semestre, Comune di Serra San Bruno, zona centrale B2) indica, per la tipologia «Negozi» in stato conservativo normale, valori di compravendita compresi tra € 730,00 (settecentotrenta/00) e € 1.100,00 (millecento/00) al metro quadro (superficie lorda). La superficie commerciale adottata è pari a 47 m² (quarantasette/00) e il valore unitario di stima, in corrispondenza del valore centrale dell'intervallo OMI, è pari a € 915,00 (novecentoquindici/00) al metro quadro. Trattandosi di unità immobiliare unica, in piena proprietà (1/1) e non in quota indivisa, si esprime parere per la vendita in unico lotto, senza necessità di frazionamento. Il calcolo del più probabile valore di mercato del bene libero è: $V = € 915,00/m^2 \times 47 m^2 = € 43.005,00$, arrotondato a € 43.000,00 (quarantatremila/00). Gli adeguamenti e le correzioni della stima sono i seguenti: stato d'uso e di manutenzione buono (€ 0,00); stato di possesso (occupazione da conduttore; incidenza € 0,00 salvo accertata opponibilità del contratto, cfr. § 7.2.4); spese condominiali insolite non sussistenti (€ 0,00); riduzione per l'assenza della garanzia per vizi (art. 2922 c.c.), 10%, € 4.300,00. Applicando esclusivamente la riduzione del 10% prevista per l'assenza della garanzia per vizi della vendita forzata, il valore del bene risulta pari ad (€ 43.000,00 – € 4.300,00 = € 38.700,00 arrotondato a € 39.000,00 (trentanovemila/00), come formalizzato alla Sezione H.

7.3.2 — Spese di gestione, spese straordinarie, procedimenti giudiziari. L'unità non è inserita in alcun regime condominiale: non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate, né spese condominiali insolite trasferibili all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. Quanto ai procedimenti giudiziari relativi al bene, esso è oggetto della sola presente procedura esecutiva R.G.E. n. 32/2023.

7.3.3 — Formalità da cancellare. Si rinvia al § 7.2.6: le formalità da cancellare dopo la vendita sono le due trascrizioni di pignoramento (Reg. part. n. 3323/2023 e n. 6111/2024). Alla data del deposito non gravano sull'unità ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, risultando già cancellata l'unica ipoteca un tempo iscritta.

7.3.4 — Dati per la voltura all'aggiudicatario. Ai fini della voltura si indicano: Catasto Fabbricati, Comune di Serra San Bruno (VV), foglio 5, particella 1083, subalterno 19, categoria C/1, classe 2, consistenza 30 m², rendita € 274,24, intestatario attuale Sibio Salvatore (C.F. SBISVT70A02F537K). La voltura sarà eseguita sulla base del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

7.3.5 — Costi di smaltimento. In base alla tipologia del bene (locale in muratura) e a quanto rilevato in sopralluogo, non è stata riscontrata la presenza di materiali contenenti amianto (eternit) o di altri materiali soggetti a smaltimento secondo la normativa vigente; non si prevedono pertanto costi a tale titolo.

7.3.6 — Fattibilità di conversione della destinazione d'uso. L'immobile ha destinazione commerciale (categoria C/1, negozio) e si presta alle attività commerciali e di servizio compatibili con tale destinazione, data la posizione centrale e l'affaccio su pubblica piazza. Un'eventuale conversione verso destinazione diversa richiederebbe la verifica di compatibilità con lo strumento urbanistico comunale e l'acquisizione dei relativi titoli; allo stato non si ravvisano elementi che ne impongano o suggeriscano la conversione ai fini della vendita.

7.3.7 — Contributi regionali o comunitari. Non risultano contributi regionali o comunitari concessi sull'immobile; non vi è pertanto valore da quantificare a tale titolo.

7.3.8 — Ulteriori elementi utili. Si segnalano al Giudice, ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita, i seguenti elementi:

- l'unità è priva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), mai redatto: trattandosi di adempimento necessario ai fini della vendita, il relativo onere di redazione, stimato in € 350,00 (trecentocinquanta/00), è stato riportato esclusivamente ai fini informativi e non è stato detratto dal valore di stima, trattandosi di adempimento posto a carico della procedura.



- la necessità di eseguire la variazione catastale (DOCFA) per l'allineamento della porta del vano bagno (cfr. § 7.2.8);
- l'avvenuta rettifica del pignoramento quanto all'identificativo catastale (sub 14 → sub 19), che ha allineato l'atto alle risultanze catastali attuali.

Salvo quanto sopra, il bene si presenta libero, in regolare stato urbanistico e munito di certificato di agibilità, dunque agevolmente vendibile in unico lotto.

SEZIONE H — CONCLUSIONI E VALORE FINALE

8. Conclusioni e valore finale

8.1 — Sintesi dell'incarico e degli accertamenti. In adempimento dell'incarico conferitomi con ordinanza del 28 dicembre 2023 e a seguito del giuramento prestato il 12 gennaio 2024, ho proceduto all'esame degli atti del procedimento, all'aggiornamento della documentazione catastale e ipotecaria, agli accessi e ai sopralluoghi dell'8 maggio e del 17 giugno 2026, nonché alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, dando risposta a tutti i quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione (Sezione G).

8.2 — Identificazione del bene. Oggetto di stima è un'unità immobiliare a destinazione commerciale (negozio) sita in Serra San Bruno (VV), Via Monsignore Tedeschi, con affaccio su Piazza Azaria Tedeschi, posta al piano terra, censita al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 1083, subalterno 19, categoria C/1, classe 2, consistenza 30 m², superficie catastale 47 m², rendita catastale € 274,24 (duecentosettantaquattro/24). Il bene risulta intestato a Sibio Salvatore, in piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 18 dicembre 2014, trascritto il 12 gennaio 2015. Il pignoramento ha ad oggetto l'intera proprietà del bene, e non una quota indivisa né un diritto reale parziale.

8.3 — Sintesi delle risultanze in fatto e in diritto. Dalle verifiche svolte è emerso quanto segue, rinviando per i dettagli alle Sezioni D ed E. Lo stato di possesso: l'immobile è occupato dal conduttore Sig. Pullella Giuseppe in forza di contratto di locazione, la cui opponibilità alla procedura — subordinata, ai sensi dell'art. 2923 c.c., alla sussistenza di data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento — resta rimessa al Giudice dell'Esecuzione (cfr. § 5.8 e § 7.2.4). La regolarità edilizia e urbanistica: il fabbricato è di realizzazione anteriore al 1° settembre 1967; l'unità è munita di Certificato di Agibilità n. 17/2016 del 12 agosto 2016 e di S.C.I.A. n. 47, prot. 12473 del 10 agosto 2016. Le formalità pregiudizievoli da cancellare: la trascrizione del pignoramento del 30 giugno 2023 (Reg. gen. 4189, Reg. part. 3323) e quella dell'8 novembre 2024 (Reg. gen. 6972, Reg. part. 6111); l'ipoteca iscritta in favore dell'Agente della Riscossione (iscrizione del 23 maggio 2016, Reg. gen. 2809, Reg. part. 310) risulta integralmente cancellata con annotazione n. 396 del 14 settembre 2021. I relativi oneri di cancellazione, stimati in circa € 300,00 (trecento/00) e posti a carico della procedura (cfr. § 7.2.6), non incidono sulla base d'asta.

8.4 — Sintesi del procedimento estimativo. La stima è stata condotta secondo il criterio del più probabile valore di mercato, con metodo sintetico-comparativo, ancorato alle quotazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2025, 2° semestre, Comune di Serra San Bruno, zona centrale B2, tipologia «Negozzi» in stato conservativo normale: € 730,00–1.100,00/m²) e alle caratteristiche specifiche del bene (Sezione F). La superficie posta a base del calcolo è la superficie commerciale di 47 m². Il procedimento ha condotto, alla data di riferimento del 17 giugno 2026, ai seguenti esiti:

- più probabile valore di mercato del bene libero, a corpo: € 43.000,00 (quarantatremila/00), pari a circa € 915,00/m²;
- riduzione per l'assenza della garanzia per i vizi della cosa venduta (art. 2922 c.c.), 10%: – € 4.300,00 (quattromilatrecento/00), da cui € 38.700,00;
- tale importo, arrotondato per eccesso, determina la base d'asta di € 39.000,00 (trentanovemila/00).



Non sono state operate ulteriori decurtazioni a titolo di stato d'uso e manutenzione (buono), stato di possesso (occupazione da conduttore, con incidenza nulla salvo accertata opponibilità del contratto) o spese condominiali insolute, non essendo l'unità inserita in alcun regime condominiale. Non sono state operate ulteriori detrazioni per la regolarizzazione catastale e per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, trattandosi di attività poste a carico della procedura esecutiva.

8.5 — Opportunità di vendita e individuazione del lotto. Trattandosi di unità immobiliare unica, autonoma e in piena proprietà (1/1), non in quota indivisa, non si ravvisa l'opportunità né la necessità di procedere a frazionamento o a vendita per lotti distinti. Esprimo pertanto parere favorevole alla vendita in unico lotto dell'intero bene, come identificato al § 8.2.

8.6 — Determinazione del valore finale e della base d'asta. Per tutto quanto precede, e in coerenza con le risultanze della Sezione F, determino il valore finale del bene, da assumere quale prezzo base per la vendita forzata, nella misura di:

€ 39.000,00 (trentanovemila/00).

Tale importo è espresso al netto di oneri fiscali e di vendita, ed è riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della presente relazione.

8.7 — Riserve e avvertenze conclusive. Le valutazioni di natura giuridica eventualmente richiamate nella presente relazione sono rese ai soli fini estimativi e di ausilio al Giudice dell'Esecuzione, cui resta rimessa ogni determinazione definitiva. La stima è suscettibile di aggiornamento qualora, prima della vendita, emergano elementi nuovi incidenti sullo stato di fatto, di diritto o di possesso del bene. Il sottoscritto resta a disposizione del Giudice per ogni chiarimento o integrazione che si rendesse necessario. Si rimette quanto sopra al Giudice dell'Esecuzione per le determinazioni di competenza.

Serra San Bruno, lì 8 luglio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Teodorico Namia

(Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia, n. 365)

SEZIONE I — ELENCO ALLEGATI

9. Elenco allegati

9.1 — Premessa. Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione i documenti di seguito elencati, numerati progressivamente e raggruppati per categoria omogenea. Per ciascuna voce è indicata, ove ricorra, la corrispondenza con la documentazione che il Giudice dell'Esecuzione ha prescritto di allegare alle lettere a)–f) del provvedimento di conferimento dell'incarico. Per l'analisi critica dei singoli atti si rinvia alle Sezioni C, D ed E.

9.2 — Elaborati prodotti dal sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio.

- Allegato 1 — Foglio separato recante la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze (in adempimento del quesito, lett. d).
- Allegato 2 — Foglio separato recante l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene (in adempimento del quesito, lett. c).
- Allegato 3 — Documentazione fotografica interna ed esterna dell'unità immobiliare, acquisita in sede di sopralluogo (in adempimento del quesito, lett. b).



9.3 — Atti del procedimento esecutivo e titoli.

- Allegato 4 — Nota di iscrizione a ruolo della procedura espropriativa immobiliare (R.G.E. n. 32/2023).
- Allegato 5 — Titolo esecutivo e atto di precetto, quest'ultimo notificato il 28 marzo 2023.
- Allegato 6 — Attestazione di conformità resa ai sensi dell'art. 557, comma 2, c.p.c., dall'Avv. Luigi Cardone in data 28 giugno 2023.
- Allegato 7 — Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione.
- Allegato 8 — Istanza di intervento nella procedura (deposito del 4 luglio 2023).
- Allegato 9 — Ordinanza emessa il 22 maggio 2023 dal Tribunale di Vibo Valentia — Ufficio Esecuzioni Mobiliari nella procedura esecutiva mobiliare n. 851/2022 R.G.Es. (posta a fondamento dell'intervento delle creditrici, cfr. § 2.6) e relativo atto di precetto notificato il 20 giugno 2023.
- Allegato 10 — Procura rilasciata al difensore delle parti creditrici.
- Allegato 11 — Nota di deposito del 21 luglio 2023 (deposito telematico del 25 luglio 2023).
- Allegato 12 — Ordinanza di nomina del C.T.U. e formulazione del quesito, del 28 dicembre 2023.
- Allegato 13 — Verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento, del 12 gennaio 2024.

9.4 — Documentazione catastale.

- Allegato 14 — Visura attuale per immobile soppresso (situazione al 4 luglio 2023), subalterno 14.
- Allegato 15 — Visura storica per immobile n. VV0031350 del 13 maggio 2026.
- Allegato 16 — Visura attuale del foglio 5, particella 1083, subalterno 19.
- Allegato 17 — Planimetria catastale del subalterno 19 (in adempimento del quesito, lett. a).
- Allegato 18 — Estratto di mappa del foglio 5, particella 1083 (in adempimento del quesito, lett. a).
- Allegato 19 — Foglio di mappa in atti.

9.5 — Documentazione ipotecaria.

- Allegato 20 — Certificato ipotecario n. VV 12324, anno 2023.
- Allegato 21 — Ispezione ipotecaria con nota di trascrizione del pignoramento del 30 giugno 2023 (Reg. gen. 4189, Reg. part. 3323), riferita al subalterno 14.
- Allegato 22 — Ispezione ipotecaria con nota di trascrizione del pignoramento in rettifica, trascritto l'8 novembre 2024 (Reg. gen. 6972, Reg. part. 6111), riferito al subalterno 19.

9.6 — Documentazione edilizia e urbanistica.

- Allegato 23 — Certificato di agibilità n. 17/2016 del 12 agosto 2016, con i relativi titoli di riferimento (S.C.I.A. n. 47, prot. n. 12473 del 10 agosto 2016) e atti presupposti (in adempimento del quesito, lett. a).

Non si produce il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto prescritto per i soli terreni e non per le unità immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati, quale è il bene oggetto di esecuzione; la regolarità urbanistico-edilizia è documentata dal certificato di agibilità (Allegato 23). Si dà atto che l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) non risulta allo stato redatto; il relativo costo è riportato esclusivamente ai fini informativi e non è stato portato in detrazione dal valore di stima, trattandosi di attività posta a carico della procedura esecutiva. (Sezione F, § 6.6.3).



9.7 — Documentazione di campo e adempimenti di rito.

- Allegato 24 — Verbali di accesso e sopralluogo (accessi dell'8 maggio 2026 e del 17 giugno 2026), contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante (in adempimento del quesito, lett. a). Si dà atto che l'unità è risultata detenuta dal conduttore Sig. Pullella Giuseppe in forza di contratto di locazione.
- Allegato 25 — Attestazione degli invii dell'elaborato peritale alle parti a mezzo posta elettronica certificata (in adempimento del quesito, lett. e ed f).

9.8 — Documentazione non costituente allegato di perizia. Do atto, per completezza, che i file di “ricerca di valore di mercato” presenti nella cartella di lavoro hanno natura di meri appunti istruttori, recano espressa avvertenza di non far parte della documentazione di perizia e di non poter essere citati quali fonti; non sono pertanto inseriti nel presente elenco, avendo io ancorato la stima (Sezione F) alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e alle indagini dirette.

9.2 – Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



