



**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva R.G.E. n. 2/2022**

Creditore procedente: *SPRING SPV S.R.L.*

Debitori eseguiti:

Giudice Esecutore: *Dott. Mario Miele*

Custode e Delegato: *Avv. Antonella Misiti*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**(VERSIONE DEFINITIVA)**

Vibo Valentia, 26.09.2022

**Il C.T.U. / Esperto di Stima**  
*Ing. Vincenzo Maluccio*



## 1 – PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Maluccio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n. 637/A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, con ordinanza del 07.03.2022, a firma del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Mario Miele, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio ed Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G.E. n. 2/2022 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia, promossa dalla società *Spring SPV S.r.l.* (creditore procedente) contro i coniugi (debitori eseguiti).

In data 15.03.2022, il sottoscritto si recava presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale per formalizzare l'incarico e prestare il giuramento di rito.

Dopo l'esame del fascicolo telematico, il sottoscritto, di comune accordo con il nominato Custode Giudiziario, Avv. Antonella Misiti, fissava la data l'inizio delle operazioni peritali e ne dava formale comunicazione al debitore eseguitato (con raccomandata tipo "1" A/R del 02.04.2022 restituita al mittente per compiuta giacenza) ed al creditore procedente (con P.E.C. del 02.04.2022). Pertanto, in data 08.04.2022, il sottoscritto, unitamente al Custode, si recava presso i luoghi in cui insistono i beni pignorati ed eseguiva il primo sopralluogo, come risultante dall'apposito verbale [*Allegato 1.1*]. Durante tale sopralluogo, però, uno degli immobili appartenenti al compendio pignorato (immobile di cui al C.F. foglio 36 particella 739 sub 2) non veniva ispezionato, dal momento che il figlio degli eseguitati, delegato in quell'occasione, sosteneva fosse di proprietà altrui. Le operazioni peritali venivano quindi sospese e rimandate a data da destinarsi per poter eseguire le necessarie verifiche sulla titolarità di detto bene nonché gli ulteriori accertamenti tecnici sul resto degli immobili. Dopo le necessarie verifiche e l'accertamento della proprietà di tutti i beni pignorati in capo agli eseguitati, il Custode fissava quindi un ulteriore sopralluogo per il prosieguo delle attività. Pertanto, in data 13.07.2022, il sottoscritto, unitamente al Custode, eseguiva il secondo sopralluogo e l'accesso all'immobile non ancora ispezionato, come risultante dall'apposito verbale [*Allegato 1.2*]. Le operazioni di rilievo metrico degli immobili, invece, sono state svolte in occasione del terzo sopralluogo effettuato in data 01.09.2022, come risultante dall'apposito verbale [*Allegato 1.3*].

Infine, esperite tutte le indagini necessarie, il sottoscritto CTU redigeva il presente elaborato peritale e procedeva, dapprima, a trasmettere la bozza alle Parti a mezzo PEC e, successivamente, a depositare telematicamente la relazione definitiva, nel rispetto dei tempi fissati dal Giudice e delle eventuali proroghe concesse (deposito almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ossia entro il 26.09.2022).



## 2 – I QUESITI

L'ordinanza di formulazione del quesito, emessa dal Giudice, Dott. Mario Miele, contestualmente al provvedimento di nomina in data 07.03.2022, sottoponeva al sottoscritto esperto i seguenti quesiti:

- **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. 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. 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. **N.B. Qualora vi siano problemi sul punto delle documentazione il c.t.u. relazionerà immediatamente al Giudice.**
- **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, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con 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.
  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 specifichi se lo stesso riguarda 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.
  3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i previo necessario accesso.



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.
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 d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione)
  - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
  - Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto.
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.
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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. **Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.** Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con



indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. **Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.**

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.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **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 di 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.**
10. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



11. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.
12. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.
13. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.).
14. 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.
15. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.
16. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

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

**Alleghi** all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

**Avverta** il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

**Formuli** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso, indicando le relative ragioni.



**Si autorizza** l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi ai documenti relativi ad atti di acquisto e a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali;

**autorizza altresì** l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

**autorizza** l'esperto ad avvalersi di un ausiliario per l'effettuazione dei rilievi ove ciò si renda necessario secondo le circostanze;

AVVERTE L'ESPERTO CHE DOVRÀ COMUNICARE L'ELABORATO ALLE PARTI E AL CUSTODE NOMINATO A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (OVVERO, QUANDO CIÒ NON SIA POSSIBILE, A MEZZO TELEFAX O A MEZZO POSTA ORDINARIA), ALMENO VENTI GIORNI PRIMA DEL DEPOSITO; LE STESSE PARTI POTRANNO FARE PERVENIRE ALL'ESPERTO ENTRO I 10 GIORNI SUCCESSIVI OSSERVAZIONI ESCLUSIVAMENTE TECNICHE; IL C.T.U. PRENDERÀ POSIZIONE SULLE STESSE E SOLO ALL'ESITO DEPOSITERÀ L'ELABORATO FINALE, NEL RISPETTO DEL TERMINE OGGI STABILITO, OSSIA ALMENO IL GIORNO PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA.



### 3 – RISPOSTE AI QUESITI

Preliminarmente, il sottoscritto ha estratto copia del fascicolo informatico relativo alla procedura esecutiva in oggetto ed ha provveduto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 cpc. Dalle verifiche effettuate, è risultato che la documentazione inserita dal creditore procedente a corredo dell'istanza di vendita risulta completa ed idonea. In particolare, tra la documentazione risulta presente la certificazione notarile aggiornata (sostitutiva del certificato ipo-catastale) esaminante il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e contenente le seguenti necessarie informazioni: dati catastali, regime di proprietà del bene, primo titolo di provenienza, tutte le iscrizioni e le trascrizioni nel rispetto del principio di continuità.

Dopodiché, ha provveduto ad integrare e/o aggiornare i documenti catastali esistenti per gli immobili pignorati e, nello specifico: estratti di mappa [*Allegati 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5*], visure storiche [*Allegati 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13*], elaborati planimetrici ove esistenti [*Allegati 4.1 e 4.2*] e planimetrie ove esistenti [*Allegati 5.1, 5.2 e 5.3*]. Inoltre, non risultando allegati agli atti, ha provveduto a reperire copia degli atti di provenienza con cui i beni pignorati sono pervenuti ai debitori esegutati nonché copia degli atti pregressi necessari ad accertare l'effettiva titolarità di alcuni beni in capo ai debitori esegutati [*Allegati 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12 e 6.13*].

Pertanto, sulla scorta della documentazione esaminata, ha potuto verificare che, al momento del pignoramento, i debitori esegutati coniugati in regime di comunione legale, risultavano proprietari dei seguenti beni immobili:

- beni personali.

1. immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 36 Particella 344;

- beni personali

2. immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 22 Particella 405 Sub 1101;
3. immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 34 Particella 293 Sub 10;

- beni in comunione legale

4. immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 36 Particella 739 Sub 2;
5. immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 36 Particella 306;





6. immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 36 Particella 343;
7. immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 36 Particella 274;
8. immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 36 Particella 2394;
9. immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 37 Particella 68;
10. immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 9 Particella 9;
11. immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 9 Particella 10;
12. immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 9 Particella 146;
13. immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Maierato con i seguenti identificativi: Foglio 9 Particella 147;

A seguire, si riportano puntualmente tutte le risposte ai vari quesiti formulati dal Giudice.

### **3.1 - Avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile...**

Come detto in premessa, l'accesso agli immobili (fabbricati e terreni) è regolarmente avvenuto nelle date 08.04.2022 e 13.07.2022, come si evince dai verbali di sopralluogo appositamente redatti in tali occasioni [*Allegati 1.1 e 1.2*].

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

I beni oggetto del pignoramento consistono in vari immobili (terreni, fabbricati e unità immobiliari) tutti ubicati nel Comune di Maierato in provincia di Vibo Valentia, identificabili come da elenco seguente:

#### **Bene immobile n.1: terreno (C.T. Foglio 36 Part 344):**

##### Dati catastali

Foglio 36 Particella 344 - qualità seminativo arborato - classe 2 - superficie 184 mq - redditi dominicale 1,19 € ed agrario 0,33 €.

##### Indicazione dei confini



Confina: a nord-est con particella 2394 di proprietà stessa ditta; a sud-est con via pubblica denominata Via Roma; a sud-ovest con particelle 306 e 343 di proprietà stessa ditta e con particella 276 di proprietà altrui; a nord-ovest con particella 275 di proprietà altrui.

Estremi dell'atto di provenienza del bene

La proprietà per 1/1 indiviso dell'intero è pervenuta al debitore esecutato per atto di donazione rep. 94921 del 07.05.1981 redatto da Cutellè Francesco notaio in Vibo Valentia [Allegato 6.1] e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 12.05.1981 (R.G. n. 8333 - R.P. n. 7506).

Estremi dell'atto di pignoramento

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**Bene immobile n.2: fabbricato (C.F. Foglio 22 Part 405 Sub 1101):**

Dati catastali

Foglio 22 Particella 405 Sub 1101 - cat. A/4 - classe 2 - consistenza 9,5 vani - superficie totale 205 mq e superficie totale escluse aree scoperte 201 mq - rendita 279,66 € - indirizzo "Strada Provinciale Maierato - Bivio Angitola n.1" - piano T-1.

Indicazione dei confini

Confina: su tutti i lati con particella 404 di proprietà stessa ditta.

Estremi dell'atto di provenienza del bene

La proprietà per 1/1 indiviso dell'intero è pervenuta al debitore esecutato per atto di donazione rep. 79435 del 04.06.2001 redatto da Scordamaglia Domenico notaio in Vibo Valentia [Allegato 6.2] e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 22.06.2001 (R.G. n. 12437 - R.P. n. 9828).

Estremi dell'atto di pignoramento

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**Bene immobile n.3: unità immobiliare (C.F. Foglio 34 Part 293 Sub 10):**

Dati catastali



Foglio 34 Particella 293 Sub 10 - cat. A/4 - classe 1 - consistenza 4,5 vani - superficie totale 80 mq e superficie totale escluse aree scoperte 77 mq - rendita 113,88 € - indirizzo "Via Guglielmo Reale" - piano 1.

Indicazione dei confini

Confina: a nord con particelle 378 e 379 di proprietà altrui; a sud con via pubblica denominata Vico P. Valente; a ovest con via pubblica denominata Via G. Reale.

Estremi dell'atto di provenienza del bene

La proprietà per 1/1 indiviso dell'intero è pervenuta al debitore esecutato \_\_\_\_\_ per atto di donazione rep. 79435 del 04.06.2001 redatto da Scordamaglia Domenico notaio in Vibo Valentia [Allegato 6.2] e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 22.06.2001 (R.G. n. 12437 - R.P. n. 9828). Il bene era stato edificato dai donanti sull'area di copertura di un vecchio fabbricato loro pervenuto con atto di compravendita del 15/02/1964 [Allegato 6.3].

Estremi dell'atto di pignoramento

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**Bene immobile n.4: unità immobiliare (C.F. Foglio 36 Part 739 Sub 2):**

Dati catastali

Foglio 36 Particella 739 Sub 2 - cat. C/6 - classe 1 - consistenza 46 mq - rendita 14,25 € - indirizzo "Via Sant'Anna" - piano T.

Indicazione dei confini

Confina: a nord-est con particella 276 di proprietà altrui; a sud-est con particella 306 di proprietà stessa ditta; a sud-ovest con particella 739 sub 3 di proprietà altrui e con via pubblica denominata Piazzetta Sant'Anna; a nord-ovest con particella 739 sub 1 di proprietà altrui.

Estremi dell'atto di provenienza del bene

La proprietà per 1/2 ciascuno dell'intero è pervenuta ai debitori esecutati \_\_\_\_\_ per atto di compravendita rep. 39910 del 04.10.1991 redatto da Faccioli Pasquale notaio in Vibo Valentia [Allegato 6.4] e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 06.11.1991 (R.G. n. 21539 - R.P. n. 18076). Detto bene era pervenuto a \_\_\_\_\_ con atto di compravendita del 26.09.1956 [Allegato 6.5] e successiva divisione del 02.06.1962



[*Allegato 6.6*] ed a sua volta pervenuto e con atto di compravendita del 03.12.1953 [*Allegato 6.7*].

*Estremi dell'atto di pignoramento*

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**Bene immobile n.5: terreno (C.T. Foglio 36 Part 306):**

*Dati catastali*

Foglio 36 Particella 306 - qualità seminativo - classe 1 - superficie 130 mq - redditi dominicale 0,81 € ed agrario 0,27 €.

*Indicazione dei confini*

Confina: a nord-est con particella 344 di proprietà stessa ditta; a sud-est con particella 343 di proprietà stessa ditta; a sud-ovest con particelle 277 di proprietà altrui; a nord-ovest con particella 739 sub 2 di proprietà stessa ditta.

*Estremi dell'atto di provenienza del bene*

La proprietà per 1/2 ciascuno dell'intero è pervenuta ai debitori eseguiti per atto di compravendita rep. 39910 del 04.10.1991 redatto da Faccioli Pasquale notaio in Vibo Valentia [*Allegato 6.4*] e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 06.11.1991 (R.G. n. 21539 - R.P. n. 18076).

*Estremi dell'atto di pignoramento*

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**Bene immobile n.6: terreno (C.T. Foglio 36 Part 343):**

*Dati catastali*

Foglio 36 Particella 343 - qualità seminativo arborato - classe 2 - superficie 202 mq - redditi dominicale 1,30 € ed agrario 0,37 €.

*Indicazione dei confini*

Confina: a nord-est con particella 344 di proprietà stessa ditta; a sud-est con via pubblica denominata Via Roma; a sud-ovest con particella 342 di proprietà altrui; a nord-ovest con particella 306 di proprietà stessa ditta.



Estremi dell'atto di provenienza del bene

La proprietà per 1/2 ciascuno dell'intero è pervenuta ai debitori eseguiti da potere di \_\_\_\_\_ per atto di sentenza traslativa rep. 753/2 del 01.12.2003 emesso dal Tribunale di Vibo Valentia e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 13.02.2004 (R.G. n. 1422 - R.P. n. 1316) [*Allegato 6.9*]. A \_\_\_\_\_ la proprietà per 1/1 indiviso dell'intero è pervenuta da potere di \_\_\_\_\_ per atto di sentenza traslativa rep. 753/1 del 01.12.2003 emesso dal Tribunale di Vibo Valentia e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 13.02.2004 (R.G. n. 1421 - R.P. n. 1315). A \_\_\_\_\_ la proprietà per 1/1 indiviso dell'intero è pervenuta per atto di compravendita rep. 91006 del 12.01.1976 redatto da Cutellè Francesco notaio in Vibo Valentia e registrato presso U.R. di Vibo Valentia il 19.01.1976 (Vol. 110 - n. 386.1/1976).

Estremi dell'atto di pignoramento

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**Bene immobile n.7: terreno (C.T. Foglio 36 Part 274):**

Dati catastali

Foglio 36 Particella 274 - qualità seminativo - classe 1 - superficie 40 mq - redditi dominicale 0,25 € ed agrario 0,08 €.

Indicazione dei confini

Confina: a nord-est con particella 273 di proprietà altrui; a sud-est con particella 2394 di proprietà stessa ditta; a sud-ovest con particelle 275 di proprietà altrui; a nord-ovest con via pubblica denominata Via Sant'Anna.

Estremi dell'atto di provenienza del bene

La proprietà per 1/2 ciascuno dell'intero è pervenuta ai debitori eseguiti per atto di compravendita rep. 209329 del 03.01.1990 redatto da Naso Nunzio notaio in Vibo Valentia [*Allegato 6.9*] e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 19.01.1990 (R.G. n. 1597 - R.P. n. 1403).

Estremi dell'atto di pignoramento

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a



Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**Bene immobile n.8: terreno (C.T. Foglio 36 Part 2394):**

Dati catastali

Foglio 36 Particella 2394 - qualità seminativo arborato - classe 2 - superficie 100 mq - redditi dominicale 0,65 € ed agrario 0,18 €.

Indicazione dei confini

Confina: a nord-est con particella 661 di proprietà altrui; a sud-est con via pubblica denominata Via Roma; a sud-ovest con particella 344 di proprietà stessa ditta; a nord-ovest con particella 274 di proprietà stessa ditta.

Estremi dell'atto di provenienza del bene

La proprietà per 1/2 ciascuno dell'intero è pervenuta ai debitori esegutat

per atto di compravendita rep. 209329 del 03.01.1990 redatto da Naso Nunzio notaio in Vibo Valentia [*Allegato 6.9*] e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 19.01.1990 (R.G. n. 1597 - R.P. n. 1403).

Estremi dell'atto di pignoramento

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**Bene immobile n.9: terreno (C.T. Foglio 37 Part 68):**

Dati catastali

Foglio 37 Particella 68 - superficie totale 8.740 mq - redditi dominicale 51,10 € ed agrario 22,90 - particella suddivisa in 2 porzioni; porzione AA: qualità seminativo arborato - classe 2 - superficie 5.300 mq - redditi dominicale 34,22 € ed agrario 9,58 €; porzione AB: qualità uliveto - classe 2 - superficie 3.440 mq - redditi dominicale 16,88 € ed agrario 13,32 €.

Indicazione dei confini

Confina: a nord-est con particella 169 di proprietà altrui; a sud-est con particella 66 di proprietà altrui; a sud-ovest con particelle 170 e 69 di proprietà altrui; a nord-ovest con via pubblica di tipo interpoderale.

Estremi dell'atto di provenienza del bene

La proprietà per 1/2 ciascuno dell'intero è pervenuta ai debitori esegutat

per atto di compravendita rep. 38607 del 27.12.1990 redatto da Faccioli



Pasquale notaio in Vibo Valentia [*Allegato 6.10*] e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 04.01.1991 (R.G. n. 225 - R.P. n. 207).

*Estremi dell'atto di pignoramento*

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**Bene immobile n.10: terreno (C.T. Foglio 9 Part 9):**

*Dati catastali*

Foglio 9 Particella 9 - qualità seminativo - classe 3 - superficie 630 mq - redditi dominicale 0,98 € ed agrario 0,49 €.

*Indicazione dei confini*

Confina: a nord-est a sud-est e sud-ovest con particella 10 di proprietà stessa ditta; a nord-ovest con particella 8 di proprietà altrui.

*Estremi dell'atto di provenienza del bene*

La proprietà per 1/1 indiviso dell'intero in regime di comunione legale è pervenuta al debitore esecutato per atto di compravendita rep. 23568 del 26.07.1994 redatto da Iannello Giuseppe notaio in Vibo Valentia [*Allegato 6.11*] e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 11.08.1994 (R.G. n. 15600 - R.P. n. 12769).

*Estremi dell'atto di pignoramento*

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**Bene immobile n.11: terreno (C.T. Foglio 9 Part 10):**

*Dati catastali*

Foglio 9 Particella 10 - superficie totale 4.550 mq - redditi dominicale 7,14 € ed agrario 3,61 - particella suddivisa in 2 porzioni; porzione AA: qualità seminativo - classe 3 - superficie 4.521 mq - redditi dominicale 7,00 € ed agrario 3,50 €; porzione AB: qualità uliveto - classe 2 - superficie 29 mq - redditi dominicale 0,14 € ed agrario 0,11 €.

*Indicazione dei confini*



Confina: a nord-est con particelle 146 di proprietà stessa ditta e particella 22 di proprietà altrui; a sud-est con particella 147 di proprietà stessa ditta; a nord-ovest con le particelle 7 di proprietà altrui e 9 di proprietà stessa ditta.

Estremi dell'atto di provenienza del bene

La proprietà per 1/1 indiviso dell'intero in regime di comunione legale è pervenuta al debitore esecutato per atto di compravendita rep. 23568 del 26.07.1994 redatto da Iannello Giuseppe notaio in Vibo Valentia [*Allegato 6.11*] e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 11.08.1994 (R.G. n. 15600 - R.P. n. 12769).

Estremi dell'atto di pignoramento

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**Bene immobile n.12: terreno (C.T. Foglio 9 Part 146):**

Dati catastali

Foglio 9 Particella 146 - superficie totale 2.560 mq - redditi dominicale 4,08 € ed agrario 2,10 - particella suddivisa in 2 porzioni; porzione AA: qualità seminativo - classe 3 - superficie 2.525 mq - redditi dominicale 3,91 € ed agrario 1,96 €; porzione AB: qualità uliveto - classe 2 - superficie 35 mq - redditi dominicale 0,17 € ed agrario 0,14 €.

Indicazione dei confini

Confina: a nord-est con particelle 3 e 22 di proprietà altrui; a sud-est e sud-ovest con particella 10 di proprietà stessa ditta; a nord-ovest con le particella 2 di proprietà altrui.

Estremi dell'atto di provenienza del bene

La proprietà per 1/2 ciascuno dell'intero è pervenuta ai debitori esecutati per atto di compravendita rep. 14444 del 29.08.1990 redatto da Comerci Sapienza notaio in Vibo Valentia [*Allegato 6.12*] e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 06.09.1990 (R.G. n. 15867 - R.P. n. 13196).

Estremi dell'atto di pignoramento

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**Bene immobile n.13: terreno (C.T. Foglio 9 Part 147):**





Dati catastali

Foglio 9 Particella 147 - qualità seminativo - classe 3 - superficie 4.830 mq - redditi dominicale 7,48 € ed agrario 3,74 €.

Indicazione dei confini

Confina: a nord-est con particella 22 di proprietà altrui; a sud-est con particella 15 di proprietà altrui; a sud-ovest con via pubblica di tipo interpoderale; a nord-ovest con particella 10 di proprietà stessa ditta.

Estremi dell'atto di provenienza del bene

La proprietà per 1/2 ciascuno dell'intero è pervenuta ai debitori eseguiti per atto di compravendita rep. 205388 del 04.05.1989 redatto da Naso Nunzio notaio in Vibo Valentia [*Allegato 6.13*] e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro il 19.05.1989 (R.G. n. 7329 - R.P. n. 6131).

Estremi dell'atto di pignoramento

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario rep. n. 1.439 del 28.12.2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262) e trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia il 18.02.2022 (R.G. n. 916 - R.P. n. 818).

**3.3 - Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i...**

Gli immobili pignorati sono immediatamente identificabili consultando gli estratti di ortofoto satellitare appositamente predisposti [*Allegati 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 e 7.5*].

Le caratteristiche generali degli immobili pignorati, sommariamente descritte di seguito, sono desumibili anche dalla documentazione fotografica acquisita nei sopralluoghi [*Allegato 8*].

Le caratteristiche metriche degli immobili pignorati e, nello specifico, dei fabbricati e delle unità immobiliari, sono desumibili dalle planimetrie redatte sulla base dei rilievi metrici eseguiti nei sopralluoghi [*Allegati 9.1, 9.2 e 9.3*].

Di seguito, invece, si fornisce la descrizione sommaria dei beni pignorati, raggruppandoli in base ai lotti di vendita che essi costituiranno.

**Lotto 1: Bene immobile n. 3**

Si tratta di un appartamento per civile abitazione catastalmente identificato al C.F. foglio 34 particella 293 sub 10. E' posto al piano primo di un fabbricato sito in Vico P. Valente angolo Via G. Reale nel centro abitato del Comune di Maierato (VV). Il fabbricato, di antica costruzione (anni 30'-50'), è realizzato in muratura portante e si sviluppa su tre piani fuori



terra: seminterrato, terra e primo. Il piano primo, che ospita l'appartamento, è di realizzazione più recente (anni 60'-70') e costituisce una sopraelevazione successiva del fabbricato. L'accesso al piano primo avviene tramite scala comune e portone di ingresso esterno posto al piano terra al civico n. 3 di Vico P. Valente. L'appartamento si sviluppa su un unico livello per una superficie interna utile di 65,5 mq circa e risulta così composto: ambiente unico pranzo-soggiorno-cucina, camera da letto doppia/matrimoniale, camera da letto singola, bagno e ripostiglio, oltre ad un balcone perimetrale. Nel ripostiglio è installata una scala a chiocciola per l'accesso al lastrico solare di pertinenza esclusiva. Le finiture interne risultano di media qualità ed in sufficienti condizioni di efficienza e, nello specifico, sono costituite da: pavimenti in gres porcellanato effetto marmo; rivestimenti bagno e cucina in ceramica; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in parte in legno con vetro semplice ed in parte in alluminio con vetrocamera; sistemi di oscuramento in parte a tapparelle in plastica ed in parte a persiane di alluminio; sanitari in ceramica e vetro-china; pareti tinteggiate con idropittura. Risultano presenti i seguenti impianti: elettrico; idrico-sanitario; riscaldamento. Nel complesso lo stato di conservazione/manutenzione dell'immobile è da considerarsi discreto.

### **Lotto 2: Bene immobile n. 2**

Si tratta di una casa colonica catastalmente identificata al C.F. foglio 22 particella 405 sub 1101. E' costituita da due unità immobiliari indipendenti poste ai piani terra e primo di un fabbricato sito lungo la strada provinciale "Maierato - Bivio Angitola" in una zona periferica del Comune di Maierato (VV). Il fabbricato, al piano terra di antica costruzione (anni 60'-70'), è realizzato in muratura portante, mentre, al piano primo, di realizzazione più recente (anni 80'-90') in quanto sopraelevazione successiva del fabbricato originario, è realizzato in cemento armato. Il fabbricato risulta intercluso in quanto la strada privata di accesso che si dirama dalla Strada Provinciale ed il porticato su cui si apre il portone di ingresso al fabbricato ricadono interamente sulla corte di pertinenza esterna non pignorata che circonda il fabbricato e che risulta identificata al C.T. foglio 22 particella 404. Esternamente al perimetro del fabbricato originario risultano realizzati in aderenza alcuni ampliamenti: un manufatto in muratura ad un piano adibito a ripostiglio esterno, sul lato sinistro; un manufatto in c.a. a due piani ancora rustico probabilmente da destinare a prolungamento dell'abitazione, sul lato destro; un porticato in legno che si innesta sotto il balcone del piano primo, sul fronte. Anche tali manufatti ricadono interamente sulla corte di pertinenza esterna non pignorata che circonda il fabbricato.



L'unità immobiliare del piano terra si sviluppa su un unico livello per una superficie interna utile di 69,7 mq circa e risulta così composta: ambiente unico pranzo-soggiorno-cucina, camera da letto doppia/matrimoniale, cantina comunicante con l'esterno e bagno. Le finiture interne risultano di media qualità ed in sufficienti condizioni di efficienza e, nello specifico, sono costituite da: pavimenti in ceramica; rivestimenti bagno e cucina in ceramica; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in legno con vetro semplice; sistemi di oscuramento in scuri di legno; sanitari in ceramica e vetro-china; pareti tinteggiate con idropittura. Risultano presenti i seguenti impianti: elettrico; idrico-sanitario. Nel complesso lo stato di conservazione/manutenzione dell'immobile è da considerarsi sufficiente.

L'unità immobiliare del piano primo si sviluppa su un unico livello per una superficie interna utile di 82 mq circa e all'attualità si trova allo stato di rustico ed inaccessibile per mancanza di una scala di collegamento (dal momento che la vecchia scala esterna posta sul lato destro del fabbricato risulta demolita).

### **Sub-Lotto 3.1: Bene immobile n.4**

Si tratta di un appartamento per civile abitazione catastalmente identificato al C.F. foglio 36 particella 739 sub 2. E' posto ai piani terra e seminterrato di un fabbricato sito in Via Sant'Anna in una zona semiperiferica del centro abitato del Comune di Maierato (VV). Il fabbricato, di realizzazione recente (anni 2000'), si sviluppa su due piani ed è realizzato in cemento armato. L'accesso principale all'appartamento è situato al piano terra nella piazzetta Sant'Anna mentre un accesso secondario è situato sul terrazzo del piano seminterrato raggiungibile attraverso una scaletta che collega il terrazzo con i terreni della stessa proprietà posti a quota inferiore ed aventi accesso da Via Roma. L'appartamento si sviluppa su due livelli oltre che su un piano ammezzato soppalcato per una superficie interna utile di 109,8 mq circa e risulta così composto: ingresso, salone, camera da letto doppia/matrimoniale, camera da letto singola e bagno, oltre ad un balcone, al piano terra; soggiorno e ripostiglio al piano ammezzato; ambiente unico cucina-pranzo e ripostiglio sottoscala, oltre ad un bagno esterno e ad un terrazzo, al piano seminterrato. Le finiture interne risultano di buona qualità ed in buone condizioni di efficienza e, nello specifico, sono costituite da: pavimenti in gres porcellanato; rivestimenti bagno e cucina in ceramica; porte interne in legno; infissi esterni in alluminio con vetrocamera; sistemi di oscuramento a persiane di alluminio; sanitari in ceramica e vetro-china; pareti tinteggiate con idropittura. Risultano presenti i seguenti impianti: elettrico; idrico-sanitario; riscaldamento; condizionamento. Nel complesso lo stato di conservazione/manutenzione dell'immobile è da considerarsi buono.



**Sub-Lotto 3.2: Beni immobili nn. 1, 5, 6, 7 e 8**

Si tratta di un appezzamento di terreno edificabile, di superficie complessiva pari a 656 mq circa, catastalmente identificato al C.T. foglio 36 particelle 306, 343, 344, 274 e 2394. E' sito in una zona semiperiferica del centro abitato del Comune di Maierato (VV) ed è munito di accesso carrabile da Via Roma. L'appezzamento risulta perfettamente pianeggiante e circondato da muri in c.a. lungo tutto il perimetro. Attualmente risulta incolto e privo di alberi ed utilizzato come deposito di vecchi macchinari/attrezzature o come parcheggio privato. Come desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio UTC del Comune di Maierato in data 14.06.2022 [*Allegato 11.5*], ai sensi dello strumento urbanistico vigente il terreno di cui al C.T. foglio 36 particella 274 ricade in zona "A" <di particolare pregio ambientale> ed i terreni di cui al C.T. foglio 36 particelle 306, 343, 344 e 2394 ricadono in zona "Bp" <parzialmente edificata>.

**Lotto 4: Bene immobile n. 9**

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo, di superficie complessiva pari a 8.740 mq circa, catastalmente identificato al C.T. foglio 37 particella 68. E' sito in località "Cinola" del Comune di Maierato (VV) ed è raggiungibile con strada comunale. Attualmente la strada di accesso si presenta chiusa al traffico da un lato ed in cattive condizioni manutentive dall'altro. L'appezzamento risulta di forma rettangolare allungata, scosceso e non recintato. Attualmente risulta coltivato ad uliveto e su di esso si contano all'incirca 40 alberi di età media. Come desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio UTC del Comune di Maierato in data 14.06.2022 [*Allegato 11.5*], ai sensi dello strumento urbanistico vigente il terreno di cui al C.T. foglio 37 particella 68 ricade in zona "E" <agricola>.

**Lotto 5: Beni immobili nn. 10, 11, 12 e 13**

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo, di superficie complessiva pari a 12.570 mq circa, catastalmente identificato al C.T. foglio 9 particelle 9, 10, 146 e 147. E' sito in località "Sambuco" del Comune di Maierato (VV) ed è raggiungibile con strada comunale. Attualmente la strada di accesso si presenta in buone condizioni manutentive. L'appezzamento risulta di forma rettangolare, pianeggiante e non recintato. Attualmente risulta incolto ma generalmente utilizzato a piantagione di granturco. Come desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio UTC del Comune di Maierato in data 14.06.2022 [*Allegato 11.5*], ai sensi dello strumento urbanistico vigente il terreno di cui al C.T. foglio 9 particelle 9, 10, 146 e 147 ricadono in zona "E" <agricola>.



### **3.4 - Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i...**

Secondo quanto accertato, tutti gli immobili pignorati risultano essere nella piena disponibilità dei debitori esegutati o dei loro familiari.

### **3.5 - Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente...**

Non è stata rilevata l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.

### **3.6 - 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...**

Per verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni staggiti, sono state effettuate le ispezioni ipotecarie presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Catanzaro e di Vibo Valentia [*Allegato 10.1, 10.2, 10.3 e 10.4*]. Ciò ha permesso di accertare che sugli immobili pignorati di proprietà dei debitori esegutati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **1. ISCRIZIONE del 19/10/2004 - R.P. 793 e R.G. 6177 della C.RR.II. di Vibo Valentia**

Pubblico ufficiale: IANNELLO GIUSEPPE con sede a Colorno (Rep. 15103 del 04/10/2004)

a favore di *Banca Popolare dell'Emilia Romagna* con sede in Modena (C.F.: 01153230360)

**IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO ALTRUI**

Ipoteca: capitale 339.099,87 – totale € 350.000,00

Grava sui seguenti beni in Maierato: C.F. foglio 22 part 405 sub 1101; C.F. foglio 34 part 293 sub 10; C.F. foglio 36 part 739 sub 2; C.T. foglio 36 particelle 2394, 274, 306, 343 e 344; C.T. foglio 37 part 68; C.T. foglio 9 particelle 9, 10, 146 e 147.

#### **2. ISCRIZIONE del 09/06/2008 - R.P. 547 e R.G. 3423 della C.RR.II. di Vibo Valentia**

Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE MODENA (Rep. 13384/2007 del 22/11/2007)

a favore di

**IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO**

Ipoteca: capitale 2.889,12 – totale € 8.400,00

Grava sui seguenti beni in Maierato: C.F. foglio 36 part 739 sub 2; C.T. foglio 36 particelle 2394, 274, 306, 343 e 344; C.T. foglio 37 part 68; C.T. foglio 9 particelle 146 e 147.



3. TRASCRIZIONE del 23/01/2009 - R.P. 265 e R.G. 388 della C.RR.II. di Vibo Valentia  
Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE MODENA (Rep. 1938 del 22/12/2008)  
a favore di *Banca Popolare dell'Emilia Romagna* con sede in Modena (C.F.: 01153230360)  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Grava sui seguenti beni siti in Maierato: C.F. foglio 22 part 405 sub 1101; C.F. foglio 34 part 293 sub 10; C.F. foglio 36 part 739 sub 2; C.T. foglio 36 particelle 2394, 274, 306, 343 e 344; C.T. foglio 37 part 68; C.T. foglio 9 particelle 9, 10, 146 e 147.
4. ISCRIZIONE del 30/03/2015 - R.P. 110 e R.G. 1376 della C.RR.II. di Vibo Valentia  
Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE LAMEZIA (Rep. 930 del 27/03/1995)  
a favore di *Società Gestione Attività S.G.A. S.P.A.* con sede a Napoli (C.F.: 05828330638)  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Ipoteca: capitale 90.072,22 – totale € 154.937,07  
Grava sui seguenti beni siti in Maierato: C.F. foglio 36 part 739 sub 2; C.T. foglio 36 particelle 2394, 274, 306, 343 e 344; C.T. foglio 37 part 68; C.T. foglio 9 particelle 9, 10, 146 e 147.
5. TRASCRIZIONE del 18/02/2022 - R.P. 818 e R.G. 916 della C.RR.II. Vibo Valentia  
Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE VIBO VALENTIA (Rep. 1439 del 28/12/2021)  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore di *Spring SPV S.R.L.* con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262)  
Grava sui seguenti beni siti in Maierato: C.F. foglio 22 part 405 sub 1101; C.F. foglio 34 part 293 sub 10; C.F. foglio 36 part 739 sub 2; C.T. foglio 36 particelle 2394, 274, 306, 343 e 344; C.T. foglio 37 part 68; C.T. foglio 9 particelle 9, 10, 146 e 147.

**3.7 - 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...**

Ai fini della verifica della regolarità urbanistica-edilizia dei beni immobili pignorati, il CTU ha inoltrato al Comune di Maierato con PEC del 06.05.2022 formale richiesta di accesso agli atti e rilascio Certificati di Destinazione Urbanistica [*Allegato 11.1*]. In riscontro alla suddetta, il Sindaco del Comune di Maierato ha inoltrato al CTU la PEC del 12.05.2022 per comunicare che la richiesta non poteva essere evasa in tempi brevi a causa dell'assenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico [*Allegato 11.2*]. Successivamente, l'UTC ha inoltrato al CTU la PEC del 13.07.2022 per comunicare che poteva essere eseguito l'accesso agli atti [*Allegato 11.3*]. Così,



in data 25.07.2022 il CTU si è recato presso il Settore Tecnico-Urbanistico del Comune di Maierato ed ha visionato le pratiche edilizie presenti in archivio relative agli immobili pignorati, come risultante da verbale di accesso agli atti appositamente redatto in quell'occasione [*Allegato 11.4*]. Nella stessa occasione, ha provveduto a ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio UTC del Comune di Maierato in data 14.06.2022 [*Allegato 11.5*]

Ai fini della verifica della regolarità catastale dei beni immobili pignorati, invece, il CTU ha eseguito un raffronto diretto tra la documentazione catastale reperita e quanto accertato in sede di sopralluoghi. Gli esiti delle verifiche di regolarità urbanistica-edilizia e catastale sono riportati di seguito per ogni gruppo di beni pignorati (accorpati in lotti come al precedente paragrafo 3.3).

### **Lotto 1: Bene immobile n. 3**

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, la costruzione del fabbricato originario risulta legittimata in quanto antecedente alla legge n. 1150/1942 (come desumibile dagli atti di provenienza). La sopraelevazione di cui al piano primo, che corrisponde all'appartamento pignorato di cui al C.F. foglio 34 particella 293 sub 10, risulta condonata e per essa risulta rilasciata regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n. 05/2000 [*Allegato 11.6*].

In merito alla presenza o meno del certificato di agibilità, per tale immobile non è stata rinvenuta alcuna documentazione che ne attesti l'esistenza.

Dal punto di vista catastale, dal confronto tra la documentazione reperita e lo stato attuale, sono emerse le seguenti difformità: la planimetria non risulta aggiornata. Il costo complessivo per sanare le difformità catastali riscontrate, comprensivo di oneri tecnici e tributi speciali catastali, è preventivamente stimabile in € 500,00 circa (da detrarre al valore di stima).

### **Lotto 2: Bene immobile n. 2**

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, la costruzione del fabbricato originario risulta legittimata in quanto antecedente alla legge urbanistica n. 765/1967 (come desumibile dagli atti di provenienza). Non vi è certezza della legittimità della sopraelevazione di cui al piano primo, pertanto nella stima si terrà conto dei costi da affrontare per sanare le eventuali difformità urbanistiche-edilizie del fabbricato applicando una riduzione forfettaria del valore di mercato (pari a -20%). Gli ampliamenti presenti attorno al fabbricato originario (baracca lato sinistro, struttura rustica in c.a. lato destro e porticato in legno sul fronte) risultano costruiti abusivamente, ma, ricadendo sulla corte di pertinenza esterna non pignorata che



circonda il fabbricato e che risulta identificata al C.T. foglio 22 particella 404, non incidono sulla regolarità dell'immobile pignorato.

In merito alla presenza o meno del certificato di agibilità, per tale immobile non è stata rinvenuta alcuna documentazione che ne attesti l'esistenza.

Dal punto di vista catastale, dal confronto tra la documentazione reperita e lo stato attuale, sono emerse le seguenti difformità: la planimetria non risulta aggiornata. Il costo complessivo per sanare le difformità catastali riscontrate, comprensivo di oneri tecnici e tributi speciali catastali, è preventivamente stimabile in € 500,00 circa (da detrarre al valore di stima).

### **Sub-Lotto 3.1: Bene immobile n.4**

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, risulta una trasformazione del fabbricato originario non legittimata. Infatti, una porzione del fabbricato originario in muratura è stata demolita e ricostruita in c.a. con la stessa sagoma ma con un ampliamento volumetrico per la realizzazione di un piano seminterrato. Il fabbricato originario risultava legittimato in quanto antecedente alla legge urbanistica n. 1150/1942 (come desumibile dagli atti di provenienza) e, pertanto, la volumetria del piano terra risulterebbe sanabile in quanto già esistente. La volumetria eccedente risulterebbe pari a quella del piano seminterrato. Per sanare il fabbricato, quindi, potrebbero esserci due alternative:

- fiscalizzazione dell'abuso per oggettiva impossibilità a demolire la porzione abusiva o ripristinare le opere (ai sensi dell'art. 34 c.2 del DPR 380/2001);
- asservimento urbanistico (cessione della cubatura necessaria) dei terreni edificabili adiacenti al fabbricato (identificati al C.T. foglio 36 particelle 306, 343, 344, 2394 e 274) ed attualmente appartenenti alla stessa proprietà.

Nel primo caso, al valore di stima dell'immobile andrebbe sottratto un importo commisurato al valore della fiscalizzazione dell'abuso. Nel secondo caso, al valore di stima dei terreni edificabili andrebbe sottratto un importo commisurato al decremento della potenzialità edificatoria. Non potendo stabilire quale delle due alternative verrà attuata per sanare il fabbricato, ai fini della stima si è deciso di accorpate nello stesso lotto di vendita il bene immobile n.4 (appartamento per civile abitazione catastalmente identificato al C.F. foglio 36 particella 739 sub 2) ed i beni immobili nn. 1, 5, 6, 7 e 8 (appezzamento di terreno edificabile di superficie complessiva pari a 656 mq circa catastalmente identificato al C.T. foglio 36 particelle 306, 343, 344, 274 e 2394) e di operare una riduzione forfettaria del 20% del valore di mercato all'intero Lotto 3 (costituito da: Lotto 3 Sub-Lotto 3.1 + Lotto 3 Sub-Lotto 3.2) per tenere conto dei costi da affrontare per sanare le difformità urbanistiche-edilizie del





fabbricato (sia nel caso della fiscalizzazione dell'abuso che nel caso dell'asservimento con conseguente riduzione del valore dei terreni edificabili).

In merito alla presenza o meno del certificato di agibilità, per tale immobile non è stata rinvenuta alcuna documentazione che ne attesti l'esistenza.

Dal punto di vista catastale, dal confronto tra la documentazione reperita e lo stato attuale, sono emerse le seguenti difformità: l'ingombro in mappa del fabbricato non risulta coerente; la planimetria dell'immobile risulta mancante. Il costo complessivo per sanare le difformità catastali riscontrate, comprensivo di oneri tecnici e tributi speciali catastali, è preventivamente stimabile in € 2.000,00 circa (da detrarre al valore di stima).

### **Sub-Lotto 3.2: Beni immobili nn. 1, 5, 6, 7 e 8**

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, per tali terreni è stata rinvenuta la Concessione Edilizia N. 86/1995 [*Allegato 1.7*] relativa alla realizzazione di un interrato da destinare a magazzino artigianale ed il successivo parere favorevole del Responsabile Urbanistica del 1999 relativo alla realizzazione di n.2 piani interrati con la stessa sagoma del progetto originario. Le costruzioni assentite non furono mai realizzate e, ad oggi, sui terreni sono presenti solo dei muri perimetrali in c.a. con funzione di sostegno e recinzione. Dal momento che nel fascicolo visionato non vi è traccia della comunicazione di inizio lavori e del deposito al Genio Civile, tali muri sono da considerarsi non legittimati. Nella stima si terrà conto dei costi da affrontare per sanare tali difformità urbanistiche-edilizie applicando una riduzione forfettaria del 15% del valore di mercato.

Dal punto di vista catastale, dal confronto tra la documentazione reperita e lo stato attuale, non sono emerse difformità.

### **Lotto 4: Bene immobile n. 9**

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, non sono emerse criticità.

Dal punto di vista catastale, dal confronto tra la documentazione reperita e lo stato attuale, non sono emerse difformità.

### **Lotto 5: Beni immobili nn. 10, 11, 12 e 13**

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, non sono emerse criticità.

Dal punto di vista catastale, dal confronto tra la documentazione reperita e lo stato attuale, non sono emerse difformità.



### **3.8 – Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...**

Si è preferito non procedere ad eseguire l'aggiornamento del catasto in modo da accorpate le variazioni riscontrate con quelle che presumibilmente saranno operate dai nuovi acquirenti ed, in alternativa, come già detto nel paragrafo precedente, i costi complessivi stimati per sanare le difformità catastali riscontrate verranno portati in detrazione dai valori di stima ottenuti per gli immobili.

### **3.9 - Indicare il valore commerciale degli immobili...**

Il valore commerciale attribuibile ad un bene immobile può assumere valori diversi in funzione del metodo o criterio di stima che si utilizza. Pertanto, per determinare il valore corrente di mercato dei beni pignorati, ove possibile, si è cercato di utilizzare più di un metodo di stima e, successivamente, operare una media dei valori ottenuti.

In particolare, i metodi di stima utilizzati per valutare i beni pignorati, sono stati i seguenti:

- criterio di stima sintetico comparativo;
- criterio di stima della capitalizzazione del reddito;
- criterio di stima del valore di trasformazione.

#### **METODO SINTETICO COMPARATIVO:**

Con tale metodo, di tipo "diretto", al valore di mercato si perviene per mezzo di un raffronto diretto tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Pertanto, esso è utilizzabile laddove sia possibile reperire direttamente prezzi di confronto realmente formati per transazioni avvenute sul mercato di beni immobiliari della stessa tipologia, noti, prefissati e assimilabili al caso specifico. Il procedimento diretto o comparativo porta alla ricerca delle valutazioni di riferimento che si possono ricondurre ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia tramite la consultazione diretta dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ("OMI") che attraverso la tradizionale ricerca indiretta (agenzie immobiliari, indagini di mercato direttamente sul luogo, pubblicazioni aste, etc.). La comparazione utilizzata nel metodo diretto è il frutto di una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene effettuata confrontando adeguati parametri tecnici, caratteristici ed economici determinati sulla base di buon senso, conoscenza del mercato e adeguata esperienza. Vanno considerati elementi di natura quantitativa, certa e insindacabile (come la consistenza metrica dell'immobile e le superfici) ed elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e, quindi, non solo accettati ma parametrati ad una gradazione di valori (coefficienti) in cui far



convergere una serie di caratteristiche estrinseche (tipologia, stato conservativo delle parti comuni, spazi condominiali) ed intrinseche (piano, stato conservativo, affaccio, esposizione, altezza dei soffitti, regime locativo) del bene stesso. Dal prodotto dei singoli coefficienti correttivi scaturisce il *coefficiente globale*. Il criterio adotta come parametro tecnico la "superficie convenzionale", ossia il metro quadro convenzionale a cui associare un valore unitario desunto dai dati medio-statistici disponibili. Per l'applicazione pratica del metodo, bisogna perciò rilevare la superficie reale lorda dell'immobile e correggerla con opportuni valori (così come indicato dalla dottrina) in modo da giungere alla virtuale *superficie commerciale*. In particolare, per il computo della *superficie commerciale* si considera la somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e dai muri perimetrali, quest'ultime computate per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, eccetto per i muri in comunione, computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm) e delle superfici ponderate delle pertinenze esclusive (balconi, terrazze, lastrici solari, porticati, cortili o giardini, etc.) rispetto a quelle reali, secondo la consuetudine nel mercato immobiliare della zona.

#### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

Tale metodo di stima, di tipo "indiretto", si basa sul presupposto che un bene vale per quello che rende. Chiaramente si tratta di un criterio applicabile solamente a quei beni che producono un reddito, come ad esempio terreni o fabbricati. In questi casi il valore del bene è ottenuto calcolando il valore attuale del reddito che tali beni produrranno in futuro. Il reddito annuo fornito da un immobile è quello derivante dalla locazione dell'immobile stesso, alle condizioni di mercato vigenti al momento della valutazione. Il canone annuo di locazione deve essere ordinario e può essere un canone reale (se l'immobile è realmente concesso in locazione) o presunto (attraverso l'attribuzione presuntiva del più probabile canone di locazione annuo). Il reddito annuo netto fornito da un immobile è dato dalla differenza tra il canone annuo lordo ordinario e le spese ordinarie a carico della proprietà (c.d. "spese padronali"). Nelle spese padronali rientrano le quote per la conservazione e la manutenzione dell'immobile, gli eventuali servizi, le eventuali perdite per sfitto e inesigibilità, i tributi e gli oneri finanziari passivi. Quando non si dispone di elementi contabili affidabili, tali spese possono essere calcolate empiricamente come incidenza statistica percentuale sul reddito annuo lordo. Il più probabile valore unitario di mercato viene calcolato applicando la formula finanziaria in cui il reddito annuo netto va diviso per il saggio di capitalizzazione (riconducibile al saggio di rischiosità dell'investimento immobiliare). Normalmente la ricerca



del saggio di capitalizzazione avviene per via empirica: gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% e il 6% (valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, etc.; valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.).

Ai fini del calcolo verrà utilizzata la seguente formula:

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

dove:

R = reddito normale medio annuo;

RL = reddito annuo lordo;

Q = quota reintegrazione, manutenzione, assicurazione, ecc., relative al fabbricato;

Servizi = pulizia, custodia, portierato, illuminazione, ascensore, ecc., relative al fabbricato;

Tr = tributi vari (locali e non);

Amm/ne = spese relative all'amministrazione del fabbricato;

Sf e Ines = sfitto ed inesigibilità;

I2 = interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

#### METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

Per i terreni edificabili come quelli oggetto di stima si ritiene più che opportuno adottare tale procedimento analitico di stima in considerazione delle loro caratteristiche alquanto peculiari e dell'inesistenza di altre aree consimili oggetto di recente compravendita. Tale metodo individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso. La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i



costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

L'algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, è il seguente:

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

dove:

- Vu è il valore unitario di mercato dell'area oggetto di stima;
- Ved è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;
- r è il tasso di sconto, o di anticipazione temporale;
- n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;
- P è il profitto del promotore dell'intervento immobiliare;
- K è l'insieme dei costi di produzione del fabbricato, pari alla somma del costo di costruzione puro Kc ed i costi di produzione generali Kg (spese tecniche, oneri costruzione ed urbanizzazione, imprevisti, ecc.);
- m è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

Di seguito, quindi, con l'ausilio dei metodi sopra descritti, si fornisce il valore di stima dei beni pignorati, per come già raggruppati nei paragrafi precedenti.

### **Lotto 1: Bene immobile n. 3**

Stima del valore di mercato dell'appartamento per civile abitazione sito a Maierato (VV) in Vico P. Valente n.13 e catastalmente identificato al C.F. foglio 34 particella 293 sub 10:

#### **METODO SINTETICO COMPARATIVO:**

Nel dettaglio, il calcolo della *superficie commerciale* è stato effettuato nel seguente modo:

Superficie coperta lorda (distinta per tipologia)	Sup. reale [mq]	Coeff. di ponderazione	Sup. commerciale [mq]
Abitazione P1	90,30	1,00	90,30
Balcone P1	21,10	0,25	5,28
Lastrico solare ad uso esclusivo	90,30	0,10	9,03
<i>Superficie commerciale</i>			<i>104,61</i>

Il coefficiente globale è invece stato ottenuto effettuando la media dei singoli coefficienti correttivi, così come riportato nella seguente tabella:



Caratteristiche intrinseche ed estrinseche e relativi coefficienti correttivi		
ABITAZIONE	PIANO ED EVENTUALE ASCENSORE	1,00
	AFFACCIO	0,90
	ESPOSIZIONE E ILLUMINAZIONE	0,95
	VISTA / PANORAMA	0,90
	DIMENSIONE VANI	0,85
	ALTEZZA SOFFITTI	1,00
	FINITURE	0,80
	IMPIANTI	0,75
	STATO CONSERVATIVO	0,85
	REGIME LOCATIVO	1,00
EDIFICIO	POSIZIONE	1,00
	STATO CONSERVATIVO	0,80
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO	0,70
<i>Coefficiente globale</i>		<i>0,88</i>

Una volta determinati la *superficie commerciale* ed il *coefficiente globale*, questi vanno messi in relazione con il *valore medio unitario* rilevato ed espresso in €/mq.

Nel caso in esame, il *valore medio unitario* è scaturito dalla comparazione tra:

- a) i valori OMI del 2° semestre 2021 pubblicati dall'Agencia del Territorio che, nella zona specifica e riferiti alla tipologia delle abitazioni di tipo economico, in condizioni di stato conservativo normale, presentano un valore minimo di 340 €/mq ed un valore massimo di 480 €/mq;
- b) i valori di mercato desunti dall'esercizio professionale dello scrivente nonché scaturiti da approfondite ricerche sulle pubblicazioni del settore e dai dati forniti dalle agenzie immobiliari della zona riguardo compravendite di immobili con caratteristiche paragonabili a quello in esame, che presentano un valore minimo di 300 €/mq ed un valore massimo di 450 €/mq.

Effettuando la media aritmetica dei valori medi desunti dalle pubblicazioni e dalle ricerche dirette si ottiene un *valore medio unitario* di 392,50 €/mq.

Perciò, applicando la formula:

*sup. commerciale x coefficiente globale x valore medio unitario = valore commerciale*

si ha che il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{c1} = 104,61 \text{ mq} \times 0,88 \times 392,50 \text{ €/mq} = 36.321,80 \text{ €}$$



METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

I valori utilizzati per l'applicazione di tale criterio sono stati i seguenti:

- a) canone d'affitto mensile per immobili simili pari a 164,15 €/mese, ottenuto effettuando la media dei valori medi desunti dalle pubblicazioni OMI del 2° semestre 2021 (media di 188,30 €/mese considerando i mq commerciali effettivi dell'immobile) ed i valori medi ottenuti da ricerche dirette (media di 140,00 €/mese per tagli simili), da cui deriva un reddito annuo lordo pari a 1.969,79 € (per 12 mensilità) ed un reddito annuo netto pari a 1.575,83 € (decurtando al reddito annuo lordo una percentuale forfettaria di spese padronali pari al 20%);
- b) saggio di capitalizzazione pari al 4,5 % (valore medio).

Perciò, applicando la formula:

*reddito annuo netto / saggio di capitalizzazione = valore di capitalizzazione*

si ha che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{c2} = 1.575,83 \text{ €} / 4,5\% = 35.018,45 \text{ €}$$

VALUTAZIONE FINALE:

Valore di stima ottenuto effettuando la media dei valori precedentemente individuati con i due differenti metodi di stima:

$$V = (V_{c1} + V_{c2})/2 = (36.321,80 \text{ €} + 35.018,45 \text{ €})/2 = 35.670,13 \approx 35.650,00 \text{ €}$$

Infine, considerato che i costi stimati per regolarizzare le difformità catastali riscontrate sull'immobile sono stati quantificati in € 500,00 circa (cfr. paragrafo 3.7), applicando tale detrazione ed adoperando gli opportuni ed eventuali arrotondamenti si può concludere che **il valore finale di vendita  $V_f$  del bene immobile di cui al Lotto 1 è pari ad € 35.000,00.**

**Lotto 2: Bene immobile n. 2**

Stima del valore di mercato della casa colonica sita a Maierato (VV) lungo la S.P. Maierato - Bivio Angitola e catastalmente identificata al C.F. foglio 22 particella 405 sub 1101:

Trattandosi di due unità immobiliari separate poste su livelli sovrapposti con caratteristiche metriche ed estrinseche simili ma con caratteristiche intrinseche profondamente differenti dovute al fatto che l'u.i. del piano primo si trova allo stato di rustico, si procederà alla sola stima dell'u.i. del piano terra e, successivamente, per ottenere il valore di mercato dell'intero fabbricato, si attribuirà all'u.i. del piano primo un valore percentuale pari al 35% di quello ottenuto per l'u.i. del piano terra.

METODO SINTETICO COMPARATIVO:



Nel dettaglio, il calcolo della *superficie commerciale* è stato effettuato nel seguente modo:

Superficie coperta lorda (distinta per tipologia)	Sup. reale [mq]	Coeff. di ponderazione	Sup. commerciale [mq]
Abitazione PT	92,60	1,00	92,60
<i>Superficie commerciale</i>			<i>92,60</i>

Il coefficiente globale è invece stato ottenuto effettuando la media dei singoli coefficienti correttivi, così come riportato nella seguente tabella:

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche e relativi coefficienti correttivi		
ABITAZIONE	PIANO ED EVENTUALE ASCENSORE	1,00
	AFFACCIO	1,00
	ESPOSIZIONE E ILLUMINAZIONE	1,00
	VISTA / PANORAMA	0,90
	DIMENSIONE VANI	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI	1,00
	FINITURE	0,60
	IMPIANTI	0,60
	STATO CONSERVATIVO	0,60
	REGIME LOCATIVO	1,00
EDIFICIO	POSIZIONE	0,75
	STATO CONSERVATIVO	0,60
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO	0,40
<i>Coefficiente globale</i>		<i>0,80</i>

Una volta determinati la *superficie commerciale* ed il *coefficiente globale*, questi vanno messi in relazione con il *valore medio unitario* rilevato ed espresso in €/mq.

Nel caso in esame, il *valore medio unitario* è scaturito dalla comparazione tra:

- a) i valori OMI del 2° semestre 2021 pubblicati dall'Agenzia del Territorio che, nella zona specifica e riferiti alla tipologia delle abitazioni di tipo economico, in condizioni di stato conservativo normale, presentano un valore minimo di 250 €/mq ed un valore massimo di 325 €/mq;
- b) i valori di mercato desunti dall'esercizio professionale dello scrivente nonché scaturiti da approfondite ricerche sulle pubblicazioni del settore e dai dati forniti dalle agenzie immobiliari della zona riguardo compravendite di immobili con caratteristiche





paragonabili a quello in esame, che presentano un valore minimo di 220 €/mq ed un valore massimo di 300 €/mq.

Effettuando la media aritmetica dei valori medi desunti dalle pubblicazioni e dalle ricerche dirette si ottiene un *valore medio unitario* di 273,75 €/mq.

Perciò, applicando la formula:

*sup. commerciale x coefficiente globale x valore medio unitario = valore commerciale*

si ha che il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{c1} = 92,60 \text{ mq} \times 0,80 \times 273,75 \text{ €/mq} = 20.376,90 \text{ €}$$

#### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

I valori utilizzati per l'applicazione di tale criterio sono stati i seguenti:

- a) canone d'affitto mensile per immobili simili pari a 95,38 €/mese, ottenuto effettuando la media dei valori medi desunti dalle pubblicazioni OMI del 2° semestre 2021 (media di 115,75 €/mese considerando i mq commerciali effettivi dell'immobile) ed i valori medi ottenuti da ricerche dirette (media di 75,00 €/mese per tagli similari), da cui deriva un reddito annuo lordo pari a 1.144,50 € (per 12 mensilità) ed un reddito annuo netto pari a 915,60 € (decurtando al reddito annuo lordo una percentuale forfettaria di spese padronali pari al 20%);
- b) saggio di capitalizzazione pari al 4,5 % (valore medio).

Perciò, applicando la formula:

*reddito annuo netto / saggio di capitalizzazione = valore di capitalizzazione*

si ha che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{c2} = 915,60 \text{ €} / 4,5\% = 20.346,67 \text{ €}$$

#### VALUTAZIONE FINALE:

Valore di stima ottenuto effettuando la media dei valori precedentemente individuati con i due differenti metodi di stima:

$$\text{Piano terra} > V = (V_{c1} + V_{c2})/2 = (20.376,90 \text{ €} + 20.346,67 \text{ €})/2 = 20.361,78 \text{ €}$$

$$\text{Piano Primo} > V = 20.361,78 \text{ €} \times 35\% = 6.108,53 \text{ €}$$

$$\text{Intero fabbricato} > V = 20.361,78 \text{ €} + 6.108,53 \text{ €} = 26.470,32 \text{ €} \approx 26.450,00 \text{ €}$$

Infine, considerato che si è deciso di applicare una riduzione forfettaria del valore di mercato pari al 20% per stimare i costi necessari a regolarizzare le eventuali difformità urbanistiche-edilizie (cfr. paragrafo 3.7) ed una riduzione forfettaria del valore di mercato pari al 2% per considerare l'interclusione del fabbricato ed, inoltre, che i costi stimati per regolarizzare le difformità catastali riscontrate sull'immobile sono stati quantificati in € 500,00 circa (cfr.



paragrafo 3.7), applicando tali detrazioni ed adoperando gli opportuni ed eventuali arrotondamenti si può concludere che **il valore finale di vendita Vf del bene immobile di cui al Lotto 2 è pari ad € 20.000,00.**

**Sub-Lotto 3.1: Bene immobile n.4**

Stima del valore di mercato dell'appartamento per civile abitazione sito a Maierato (VV) in Piazzetta Sant'Anna snc e catastalmente identificato al C.F. foglio 36 particella 739 sub 2:

**METODO SINTETICO COMPARATIVO:**

Nel dettaglio, il calcolo della *superficie commerciale* è stato effettuato nel seguente modo:

Superficie coperta lorda (distinta per tipologia)	Sup. reale [mq]	Coeff. di ponderazione	Sup. commerciale [mq]
PT +Pseminterrato + Pammezzato + scala interna	137,40	1,00	137,40
Balcone PT + Balcone Pseminterrato	9,00	0,25	2,25
<i>Superficie commerciale</i>			<i>139,65</i>

Il coefficiente globale è invece stato ottenuto effettuando la media dei singoli coefficienti correttivi, così come riportato nella seguente tabella:

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche e relativi coefficienti correttivi		
ABITAZIONE	PIANO ED EVENTUALE ASCENSORE	1,00
	AFFACCIO	0,90
	ESPOSIZIONE E ILLUMINAZIONE	0,90
	VISTA / PANORAMA	0,85
	DIMENSIONE VANI	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI	1,05
	FINITURE	1,00
	IMPIANTI	0,90
	STATO CONSERVATIVO	1,00
	REGIME LOCATIVO	1,00
EDIFICIO	POSIZIONE	1,00
	STATO CONSERVATIVO	0,90
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO	0,90
<i>Coefficiente globale</i>		<i>0,95</i>



Una volta determinati la *superficie commerciale* ed il *coefficiente globale*, questi vanno messi in relazione con il *valore medio unitario* rilevato ed espresso in €/mq.

Nel caso in esame, il *valore medio unitario* è scaturito dalla comparazione tra:

- a) i valori OMI del 2° semestre 2021 pubblicati dall'Agenzia del Territorio che, nella zona specifica e riferiti alla tipologia delle abitazioni di tipo economico, in condizioni di stato conservativo normale, presentano un valore minimo di 340 €/mq ed un valore massimo di 480 €/mq;
- b) i valori di mercato desunti dall'esercizio professionale dello scrivente nonché scaturiti da approfondite ricerche sulle pubblicazioni del settore e dai dati forniti dalle agenzie immobiliari della zona riguardo compravendite di immobili con caratteristiche paragonabili a quello in esame, che presentano un valore minimo di 300 €/mq ed un valore massimo di 450 €/mq.

Effettuando la media aritmetica dei valori medi desunti dalle pubblicazioni e dalle ricerche dirette si ottiene un *valore medio unitario* di 392,50 €/mq.

Perciò, applicando la formula:

*sup. commerciale x coefficiente globale x valore medio unitario = valore commerciale*

si ha che il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{c1} = 139,65 \text{ mq} \times 0,95 \times 392,50 \text{ €/mq} = 52.282,81 \text{ €}$$

#### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

I valori utilizzati per l'applicazione di tale criterio sono stati i seguenti:

- a) canone d'affitto mensile per immobili simili pari a 225,69 €/mese, ottenuto effettuando la media dei valori medi desunti dalle pubblicazioni OMI del 2° semestre 2021 (media di 251,37 €/mese considerando i mq commerciali effettivi dell'immobile) ed i valori medi ottenuti da ricerche dirette (media di 200,00 €/mese per tagli similari), da cui deriva un reddito annuo lordo pari a 2.708,22 € (per 12 mensilità) ed un reddito annuo netto pari a 2.166,58 € (decurtando al reddito annuo lordo una percentuale forfettaria di spese padronali pari al 20%);
- b) saggio di capitalizzazione pari al 4,5 % (valore medio).

Perciò, applicando la formula:

*reddito annuo netto / saggio di capitalizzazione = valore di capitalizzazione*

si ha che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V_{c2} = 2.166,58 \text{ €} / 4,5\% = 48.146,13 \text{ €}$$

#### VALUTAZIONE FINALE:



Valore di stima ottenuto effettuando la media dei valori precedentemente individuati con i due differenti metodi di stima:

$$V = (V_{c1} + V_{c2})/2 = (52.282,81 \text{ €} + 48.146,13 \text{ €})/2 = 50.214,47 \approx 50.200,00 \text{ €}$$

Infine, considerato che i costi stimati per regolarizzare le difformità catastali riscontrate sull'immobile sono stati quantificati in € 2.000,00 circa (cfr. paragrafo 3.7), applicando tali detrazioni ed adoperando gli opportuni ed eventuali arrotondamenti si può concludere che **il valore finale di vendita  $V_f$  del bene immobile di cui al Sub-Lotto 3.1 è pari ad € 48.000,00.**

### **Sub-Lotto 3.2: Beni immobili nn. 1, 5, 6, 7 e 8**

Stima del valore di mercato dell'appezzamento di terreno edificabile sito a Maierato (VV) in Via Roma snc e catastalmente identificato al C.T. foglio 36 particelle 306, 343, 344, 274 e 2394:

#### METODO SINTETICO COMPARATIVO:

Il metodo diretto si articola in due percorsi: calcolo del prezzo a metro quadrato e determinazione per comparazione del prezzo a metro quadrato.

I parametri di riferimento sono:

VL = valore del lotto;

If = indice fondiario o indice di fabbricabilità (che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso);

VEmq = valore di mercato dell'edificato a metro quadrato;

VEtot = valore dell'intero edificato;

SL = superficie del lotto;

la = incidenza percentuale prezzo terreno rispetto a prezzo edificato (solitamente compreso tra il 10% e il 30% e funzione di più fattori: indice di fabbricabilità, superficie del lotto ed ubicazione del lotto).

I valori utilizzati per l'applicazione di tale criterio sono stati i seguenti:

SL [mq]	If [mc/mq]	Vemq [€]
656	2	850,00

Pertanto, calcolato il volume massimo edificabile (pari a 1.312 mc) e considerata l'altezza massima ed in numero di piani massimo dell'edificato costruibile in zona "Bp" (pari a 10,50 ml



e 3 piani), si ottiene la superficie coperta (pari a 125 mq) e, da essa, la superficie complessiva dell'edificato SEd pari a 375 mq (125 mq x 3 piani).

Perciò, il valore dell'edificato si ottiene applicando la formula:

$$VE_{tot} = V_{emq} \times SEd = 850 \text{ €/mq} \times 375 \text{ mq} = 318.750,00 \text{ €}$$

Infine, considerato in funzione delle caratteristiche del lotto un "Ia" del 12%, si ha:

$$V_{c1} = Ia \times VE_{tot} = 12\% \times 318.750,00 \text{ €} = 38.250,00$$

#### METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

Premesso che generalmente il profitto dell'imprenditore oscilla tra il 6% ed il 10%, i costi di costruzione generali tra il 10% ed il 15%, il saggio di capitalizzazione tra il 3% ed il 6%, si è deciso per essi di scegliere i valori medi. Invece, il costo di costruzione è stato scelto in base alle tabelle tipologiche dei costi di costruzione di zona ed il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area in base alle indagini di mercato svolte.

I valori utilizzati per l'applicazione di tale criterio sono stati i seguenti:

Ved [€]	P [%]	K [-]	Kc [€]	Kg (= % Kc) [%]	r [%]	n [anni]	m [anni]
850,00	8	Kc + Kg	680,00	12,5	4,5	2	1

Pertanto, applicando la formula:

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

si ottiene

$$Vu = 56,39 \text{ €/mq}$$

e, pertanto:

$$V_{c2} = Vu \times Superficie \text{ Lotto} = 56,39 \text{ €/mq} \times 656,00 \text{ mq} = 36.988,90$$

#### VALUTAZIONE FINALE:

Valore di stima ottenuto effettuando la media dei valori precedentemente individuati con i due differenti metodi di stima:

$$V = (V_{c1} + V_{c2}) / 2 = (38.250,00 \text{ €} + 36.988,90 \text{ €}) / 2 = 37.619,45 \approx 37.500,00 \text{ €}$$

Infine, considerato che al fine di stimare i costi necessari a regolarizzare le difformità urbanistiche-edilizie riscontrate si è deciso di applicare una riduzione forfettaria del valore di mercato pari al 15% (cfr. paragrafo 3.7), applicando tali detrazioni ed adoperando gli opportuni ed eventuali arrotondamenti si può concludere che **il valore finale di vendita Vf del bene immobile di cui al Sub-Lotto 3.2 è pari ad € 32.000,00.**



### **Lotto 3: Sub-Lotto 3.1 + Sub-Lotto 3.2**

Come riportato al paragrafo 3.7, ai fini della stima si è deciso di accorpate nello stesso lotto di vendita il bene immobile n.4 (appartamento per civile abitazione catastalmente identificato al C.F. foglio 36 particella 739 sub 2) ed i beni immobili nn. 1, 5, 6, 7 e 8 (appezzamento di terreno edificabile di superficie complessiva pari a 656 mq circa catastalmente identificato al C.T. foglio 36 particelle 306, 343, 344, 274 e 2394) e di operare una riduzione forfettaria del 25% del valore di mercato all'intero Lotto 3 (costituito da: Sub-Lotto 3.1 + Sub-Lotto 3.2) per tenere conto dei costi da affrontare per sanare le difformità urbanistiche-edilizie del fabbricato (sia nel caso della fiscalizzazione dell'abuso che nel caso dell'asservimento con conseguente riduzione del valore dei terreni edificabili)

#### **VALUTAZIONE FINALE:**

Valore di stima ottenuto effettuando la somma dei valori del Lotto 3 Sub-Lotto 3.1 e del Lotto 3 Sub-Lotto 3.2 ed operando l'abbattimento forfettario del 25% del valore complessivo:

$$V = (V_{L3.1} + V_{L3.2}) - 25\% \times (V_{L3.1} + V_{L3.2}) = (48.000,00 \text{ €} + 32.000,00 \text{ €}) - 25\% \times (80.000,00 \text{ €}) = 80.000,00 \text{ €} - 20.000,00 \text{ €} = 60.000,00 \text{ €}$$

Pertanto, si può concludere che **il valore finale di vendita  $V_f$  del bene immobile di cui al Lotto 3 è pari ad € 60.000,00.**

### **Lotto 4: Bene immobile n. 9**

Stima del valore di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo catastalmente identificato al C.T. foglio 37 particella 68:

#### **METODO SINTETICO COMPARATIVO:**

Per la stima dei terreni agricoli si è proceduto ad una media tra: valori agricoli medi (VAM) della Provincia di Vibo Valentia distinti per Regioni Agrarie e colture e pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria (ultima annualità disponibile 2016); valori di mercato riscontrati dalle indagini svolte e dalle compravendite della zona (non sempre registrate), tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fondo (ampiezza, regolarità, andamento altimetrico, potenzialità edificatorie, disponibilità d'acqua, lato/i su strada, condizioni manutentive delle strade di accesso, distanza dal centro, ecc.).

I valori utilizzati per l'applicazione di tale criterio sono stati i seguenti:

COLTURA	AREA [mq]	VAM [€/mq]	V mercato [€/mq]	V medio [€/mq]	PREZZO [€]
ULIVETO cl. 2	3.440	2,22	0,30	1,26	4.328,05



SEMINATIVO ARB. cl. 2	5.300	1,25	0,20	0,72	3.841,48
TOTALE	8.740				8.169,53

Pertanto, adoperando gli opportuni ed eventuali arrotondamenti si può concludere che **il valore finale di vendita *V<sub>f</sub>* del bene immobile di cui al Lotto 4 è pari ad € 8.000,00.**

#### **Lotto 5: Beni immobili nn. 10, 11, 12 e 13**

Stima del valore di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo catastalmente identificato al C.T. foglio 9 particelle 9, 10, 146 e 147.

#### **METODO SINTETICO COMPARATIVO:**

Per la stima dei terreni agricoli si è proceduto ad una media tra: valori agricoli medi (VAM) della Provincia di Vibo Valentia distinti per Regioni Agrarie e colture e pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria (ultima annualità disponibile 2016); valori di mercato riscontrati dalle indagini svolte e dalle compravendite della zona (non sempre registrate), tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fondo (ampiezza, regolarità, andamento altimetrico, potenzialità edificatorie, disponibilità d'acqua, lato/i su strada, condizioni manutentive delle strade di accesso, distanza dal centro, ecc.).

I valori utilizzati per l'applicazione di tale criterio sono stati i seguenti:

COLTURA	AREA [mq]	VAM [€/mq]	V mercato [€/mq]	V medio [€/mq]	PREZZO [€]
SEMINATIVO cl. 3	12.506	0,78	1,80	1,29	16.108,62
ULIVETO cl. 2	64	2,22	2,00	2,11	134,92
TOTALE	12.570				16.243,54

Pertanto, adoperando gli opportuni ed eventuali arrotondamenti si può concludere che **il valore finale di vendita *V<sub>f</sub>* del bene immobile di cui al Lotto 4 è pari ad € 16.000,00.**

#### **FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA:**

Si ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni pignorati raggruppandoli in lotti separati, per come di seguito riportato:

- **Lotto 1** con valore di vendita **€ 35.000,00**: "Appartamento per civile abitazione sito in Vico P. Valente snc di Maierato (VV) catastalmente identificato al C.F. foglio 34 particella 293 sub 10";



- **Lotto 2** con valore di vendita € **20.000,00**: “Casa colonica sita in Strada Provinciale Maierato - Bivio Angitola snc di Maierato (VV) catastalmente identificata al C.F. foglio 22 particella 405 sub 1101”;
- **Lotto 3** con valore di vendita € **60.000,00**: “Appartamento per civile abitazione sito in Piazzetta Sant’Anna snc di Maierato (VV) catastalmente identificato al C.F. foglio 36 particella 739 sub 2 ed appezzamento di terreno edificabile sito in Via Roma snc di Maierato (VV) di superficie complessiva pari a 656 mq circa catastalmente identificato al C.T. foglio 36 particelle 306, 343, 344, 274 e 2394”.
- **Lotto 4** con valore di vendita € **8.000,00**: “Appezzamento di terreno agricolo sito loc. Cinola di Maierato (VV) di superficie complessiva pari a 8.740 mq circa catastalmente identificato al C.T. foglio 37 particella 68;
- **Lotto 5** con valore di vendita € **16.000,00**: “Appezzamento di terreno agricolo sito loc. Sambuco di Maierato (VV) di superficie complessiva pari a 12.570 mq circa catastalmente identificato al C.T. foglio 9 particelle 9, 10, 146 e 147.

### **3.10 - Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...**

Per le unità immobiliari pignorate non risultano oneri condominiali da corrispondere né tantomeno spese fisse di gestione o di manutenzione.

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

Successivamente alla vendita, per gli immobili pignorati dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 19/10/2004 - R.P. 793 e R.G. 6177 della C.RR.II. di Vibo Valentia

Pubblico ufficiale: IANNELLO GIUSEPPE con sede a Colorno (Rep. 15103 del 04/10/2004)

a favore di *Banca Popolare dell'Emilia Romagna* con sede in Modena (C.F.: 01153230360)

IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO ALTRUI

Ipoteca: capitale € 339.099,87 – totale € 350.000,00

Grava sui seguenti beni in Maierato: C.F. foglio 22 part 405 sub 1101; C.F. foglio 34 part 293 sub 10; C.F. foglio 36 part 739 sub 2; C.T. foglio 36 particelle 2394, 274, 306, 343 e 344; C.T. foglio 37 part 68; C.T. foglio 9 particelle 9, 10, 146 e 147.

➤ Per i lotti di vendita 1, 2, 3, 4 e 5: Oneri di cancellazione, salvo eventuali compensi tecnici: € 35,00 (per tassa ipotecaria con agevolazione).





2. ISCRIZIONE del 09/06/2008 - R.P. 547 e R.G. 3423 della C.RR.II. di Vibo Valentia  
Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE MODENA (Rep. 13384/2007 del 22/11/2007)  
a favore di  
IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Ipoteca: capitale € 2.889,12 – totale € 8.400,00  
Grava sui seguenti beni in Maierato: C.F. foglio 36 part 739 sub 2; C.T. foglio 36 particelle 2394, 274, 306, 343 e 344; C.T. foglio 37 part 68; C.T. foglio 9 particelle 146 e 147.
- *Per i lotti di vendita 3, 4 e 5: Oneri di cancellazione, salvo eventuali compensi tecnici: € 294,00 (di cui: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo ed € 35,00 tassa ipotecaria). (N.B.: l'imposta ipotecaria si calcola come percentuale dello 0,50 % del totale iscrizione, in questo caso pari a € 8.400,00 , ma, per il "favor contribuente", quando il prezzo di aggiudicazione risulta più basso del totale iscrizione tale imposta si calcola come percentuale dello 0,5% del prezzo di aggiudicazione, con la precisione che l'Agenzia delle Entrate deve comunque percepire l'imposta ipotecaria minima pari ad € 200,00).*
3. TRASCRIZIONE del 23/01/2009 - R.P. 265 e R.G. 388 della C.RR.II. di Vibo Valentia  
Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE MODENA (Rep. 1938 del 22/12/2008)  
a favore di *Banca Popolare dell'Emilia Romagna* con sede in Modena (C.F.: 01153230360)  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Grava sui seguenti beni siti in Maierato: C.F. foglio 22 part 405 sub 1101; C.F. foglio 34 part 293 sub 10; C.F. foglio 36 part 739 sub 2; C.T. foglio 36 particelle 2394, 274, 306, 343 e 344; C.T. foglio 37 part 68; C.T. foglio 9 particelle 9, 10, 146 e 147.
- *Per i lotti di vendita 1, 2, 3, 4 e 5: Oneri di cancellazione, salvo eventuali compensi tecnici: € 294,00 (di cui: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo ed € 35,00 tassa ipotecaria).*
4. ISCRIZIONE del 30/03/2015 - R.P. 110 e R.G. 1376 della C.RR.II. di Vibo Valentia  
Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE LAMEZIA (Rep. 930 del 27/03/1995)  
a favore di *Società Gestione Attività S.G.A. S.P.A.* con sede a Napoli (C.F.: 05828330638)  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Ipoteca: capitale € 90.072,22 – totale € 154.937,07  
Grava sui seguenti beni siti in Maierato: C.F. foglio 36 part 739 sub 2; C.T. foglio 36 particelle 2394, 274, 306, 343 e 344; C.T. foglio 37 part 68; C.T. foglio 9 particelle 9, 10, 146 e 147.



- Per i lotti di vendita 3, 4 e 5: Oneri di cancellazione, salvo eventuali compensi tecnici: € 294,00 (di cui: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo ed € 35,00 taxa ipotecaria).  
(N.B.: l'imposta ipotecaria si calcola come percentuale dello 0,50 % del totale iscrizione, in questo caso pari a € 154.937,07 , ma, per il "favor contribuente", quando il prezzo di aggiudicazione risulta più basso del totale iscrizione tale imposta si calcola come percentuale dello 0,5% del prezzo di aggiudicazione, con la precisione che l'Agenzia delle Entrate deve comunque percepire l'imposta ipotecaria minima pari ad € 200,00).

5. TRASCRIZIONE del 18/02/2022 - R.P. 818 e R.G. 916 della C.RR.II. Vibo Valentia

Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE VIBO VALENTIA (Rep. 1439 del 28/12/2021)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di Spring SPV S.R.L. con sede a Conegliano (C.F.: 05074030262)

Grava sui seguenti beni siti in Maierato: C.F. foglio 22 part 405 sub 1101; C.F. foglio 34 part 293 sub 10; C.F. foglio 36 part 739 sub 2; C.T. foglio 36 particelle 2394, 274, 306, 343 e 344; C.T. foglio 37 part 68; C.T. foglio 9 particelle 9, 10, 146 e 147.

- Per i lotti di vendita 1, 2, 3, 4 e 5: Oneri di cancellazione, salvo eventuali compensi tecnici: € 294,00 (di cui: € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo ed € 35,00 taxa ipotecaria).

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

I dati necessari per la voltura dei beni pignorati all'eventuale aggiudicatario consistono, oltre che nei dati anagrafici di debitore esecutato ed aggiudicatario, anche nei dati catastali attuali degli immobili pignorati. Quest'ultimi, vengono riportati di seguito per ogni lotto di vendita.

**LOTTO 1**

Comune di MAIERATO (Codice: E836) - Provincia di VIBO VALENTIA							
<u>Catasto Fabbricati</u>							
Fg	Part	Sub	Categog.	Classe	Consist.	Piano	Rendita
34	293	10	A/4	1	4,5 VANI	1	€ 113,88
Indirizzo				Via Guglielmo Reale			
Intestati:		- Propr. 1/1					



### LOTTO 2

Comune di MAIERATO (Codice: E836) - Provincia di VIBO VALENTIA

Catasto Fabbricati

Fg	Part	Sub	Categog.	Classe	Consist.	Piano	Rendita
22	405	1101	A/4	2	9,5 VANI	T - 1	€ 279,66
<u>Indirizzo</u>				Strada Prov.le Maierato-Bivio Angitola n. 1			

<u>Intestati:</u>	- Propr. 1/1
-------------------	--------------

### LOTTO 3

Comune di MAIERATO (Codice: E836) - Provincia di VIBO VALENTIA

Catasto Fabbricati

Fg	Part	Sub	Categog.	Classe	Consist.	Piano	Rendita
36	739	2	C/6	1	46 mq	T	€ 14,25
<u>Indirizzo</u>				Via Sant'Anna			

<u>Intestati:</u>	Propr. 1/2 - Propr. 1/2
-------------------	----------------------------

Catasto Terreni

Fg	Part	Sup.	Qualità	Classe	Reddito dominicale	Reddito agrario
36	306	130 mq	Seminativo	1	€ 0,81	€ 0,27
36	343	202 mq	Seminativo arborato	2	€ 1,30	€ 0,37
36	2394	100 mq	Seminativo arborato	2	€ 0,65	€ 0,18
36	274	40 mq	Seminativo	1	€ 0,25	€ 0,08

<u>Intestati:</u>	Propr. 1/2 - Propr. 1/2
-------------------	----------------------------



<u>Catasto Terreni</u>						
Fg	Part	Sup.	Qualità	Classe	Reddito dominicale	Reddito agrario
36	344	184 mq	Seminativo arborato	2	€ 1,19	€ 0,33

<u>Intestati:</u>	Propr. 1/1
-------------------	------------

### LOTTO 4

Comune di MAIERATO (Codice: E836) - Provincia di VIBO VALENTIA
--

<u>Catasto Terreni</u>							
Fg	Part	Porz.	Sup.	Qualità	Cl.	Reddito dom.	Reddito agr.
37	68	AA	5.300 mq	Seminativo Arborato	2	€ 34,22	€ 9,58
37	68	AB	3.440 mq	Uliveto	2	€ 16,88	€ 13,32

<u>Intestati:</u>	Propr. 1/2 - Propr. 1/2
-------------------	----------------------------

### LOTTO 5

Comune di MAIERATO (Codice: E836) - Provincia di VIBO VALENTIA
--

<u>Catasto Terreni</u>							
Fg	Part	Porz.	Sup.	Qualità	Cl.	Reddito dom.	Reddito agr.
9	9	-	630 mq	Seminativo	3	€ 0,98	€ 0,49
9	10	AA	4.521 mq	Seminativo	3	€ 7,00	€ 3,50
9	10	AB	29 mq	Uliveto	2	€ 0,14	€ 0,11

<u>Intestati:</u>	- Propr. 1/1
-------------------	--------------



<u>Catasto Terreni</u>							
Fg	Part	Porz.	Sup.	Qualità	Cl.	Reddito dom.	Reddito agr.
9	146	AA	2525 mq	Seminativo	3	€ 3,91	€ 0,17
9	146	AB	35 mq	Uliveto	2	€ 0,17	€ 0,14
9	147	-	4.830 mq	Seminativo	3	€ 7,48	€ 3,74

  

<u>Intestati:</u>	Propr. 1/2 - Propr. 1/2
-------------------	----------------------------

**3.13 - Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento...**

Dagli accertamenti effettuati, negli immobili pignorati non è stata riscontrata la presenza di materiali pericolosi da smaltire con particolari procedure.

**3.14 - 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.**

Non si ritiene opportuno procedere ad una valutazione di fattibilità per la conversione delle destinazioni d'uso dei beni pignorati che, allo stato attuale, risultano idonee.

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

Per quanto potuto accertare, i beni staggiti non risultano destinatari di contributi regionali o comunitari.

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

Non si ritiene di dover aggiungere altro rispetto a quanto già evidenziato nel corpo della relazione peritale.



**- CONGEDO BOZZA CTU -**

Fermo restando, dunque, a giudizio del sottoscritto CTU, il valore dei beni oggetto della presente procedura, così come espresso in precedenza, e considerato che, a seguito della trasmissione della bozza di relazione alle Parti (come da PEC e relative ricevute di trasmissione allegate in calce), non sono pervenute osservazioni alla bozza, si procede, nel rispetto del tempo utile assegnato, al deposito in cancelleria della presente relazione definitiva.

Vibo Valentia, 26/09/2022

IL CTU

*Ing. Vincenzo Maluccio*

