

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

* G.E. DOTT. MIELE MARIO *

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

(ex art. 173-bis disp. att. c.p.c.)

dell'esperto c.t.u.
ING. FERRARO ROCCO
per la procedura n. **19 R.G.E.I. 2021**

AMCO S.P.A.
(**AVV. CARDUCCELLI ANTONIO**)
- CREDITORE PROCEDENTE -

contro

BARBARITO MARIA
(**AVV. -**)
- DEBITRICE ESECUTATA -

Custode Giudiziario
AVV. MOLINARO ROBERTO

* * *

0. PREMESSA

Con ordinanza datata 29-6-2021, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto, *per la valutazione necessaria alla vendita degli immobili pignorati*, formulato il quesito d'incarico, da considerarsi riportato integralmente in questo capitolo e rinviato l'udienza alla data **12-10-2021** ore **10.30**.

In data 2-7-2021 lo scrivente ha quindi esperito le formalità di giuramento - ex art.161 disp.att.c.p.c - su autorizzazione del G.E., avanti al Cancelliere.



In data 28-7-2021 ore 15.30 – previo avviso a mezzo pec e lettera racc. A/R indirizzata alla parte – il sottoscritto ha eseguito *l'accesso tecnico e le operazioni di ricognizione degli immobili staggiti*, come da documentazione fotografica allegata.

In data 21-9-2021, lo scrivente ha *trasmesso l'elaborato preliminare*, come da attestazione di eseguito invio a mezzo pec, *senza ricevere osservazioni*.

In data 9-10-2021, si è provveduto a inoltrare la *relazione definitiva*.

Tanto premesso, il sottoscritto ctu - esaminata, la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., integrati gli allegati richiesti ai pubblici uffici, eseguito il prescritto accesso agli immobili e acquisiti tutti i rilievi ritenuti necessari - riferisce quanto segue:

BENI IN GEROCARNE (VV)
"VIA CERASARA", FRAZIONE S. ANGELO
LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

Terreno agricolo,

sito in **Gerocarne** (VV) alla "Via Cerasara", Frazione S. Angelo
 GIS 38.606383N, 16.179350E

Sviluppa una superficie complessiva di mq 88.880

Identificato in catasto terreni, al foglio di mappa **6**:

- particella **73**; qualità SEMINATIVO; classe 3;
 superficie *4 ha 27 are 50 ca*; R.D. €99,35; R.A. €44,16.
- particella **26**; qualità PASCOLO; classe 1;
 superficie *4 ha 58 are 80 ca*; R.D. €35,54; R.A. €23,70.
- particella **23**; qualità PASCOLO; classe 2;
 superficie *1 are 30ca*; R.D. €0,01; R.A. €0,03.
- particella **22**; qualità PASCOLO; classe 2;
 superficie *1 are 20ca*; R.D. €0,01; R.A. €0,03.

Coerenze: **N** = altra particella 77; **E** = particella 43 + altre 5;

S = particella 316 + altre 3; **O** = strada interpoderale.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appezzamento di grandi dimensioni, di forma irregolare, giacitura variabile, accessibile da strada comunale.

Caratteristiche zona: **R3 Extraurbana (Agricola)**
 Caratteristiche zone limitrofe: **Capoluogo di provincia @15,0km**
Centro Abitato @1,1km
Serre, Autostrada A2 @3,6km

3. STATO DI POSSESSO

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale (Attiva) derivante da EX ART.77 D.P.R. 602/1973 a favore di *E.TR. SPA con sede in COSENZA* contro *BARBARITO MARIA* (BRBMRA39B63E645Y) a firma di AGENTE RISCOSSIONE in data 5-7-2007 nr.12082/139, iscritta a VIBO VALENTIA in data **14-7-2007** ai nn. **4602/ 1264**

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *S.G.A. SPA con sede in NAPOLI* contro *BARBARITO MARIA* (BRBMRA39B63E645Y) a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 11-4-1994 nr.167 iscritta a VIBO VALENTIA in data **24-4-2014** ai nn. **2245/108**



4.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare derivante da ATTO ESECUTIVO a favore di *AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in NAPOLI* contro *BARBARITO MARIA* (BRBMRA39B63E645Y) a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 27-4-2021 nr.521 trascritto a VIBO VALENTIA in data **18-5-2021** ai nn. **2462/2139**

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*

Nessuna difformità.

CRITICITÀ: NULLA

4.3.2. *Conformità catastale*

Nessuna difformità.

CRITICITÀ: NULLA

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari:

- BARBARITO MARIA (BRBMRA39B63E645Y), per la quota di 1000/1000, in forza di **COMPRAVENDITA** a firma di NOTAIO MANGIERI LEOPOLDO in PORTICI di NA, rogata in data **21-11-1966**, trascritta a CATANZARO in data 28-11-1966 ai nn. 18932/17414.

5.2 Precedenti proprietari:

- TASSONE MARIA ROSA (TSSMRS14D47I854Z) per la quota di 1000/1000 in forza di titoli anteriori alla data 21-11-1966.

6. PRATICHE EDILIZIE

Eseguito l'accesso agli atti di urbanistica, con istanza datata 12-7-2021 e sollecito in data 6-9-2021;

Nessun riscontro ottenuto.



Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di:

Terreno agricolo,

sito in **Gerocarne** (VV) alla "Via Cerasara", Frazione S. Angelo

GIS 38.606383N, 16.179350E

Sviluppa una superficie complessiva di mq **88.880**

Identificato in catasto terreni, al foglio di mappa **6**:

- particella **73**; qualità SEMINATIVO; classe 3;
superficie *4 ha 27 are 50 ca*; R.D. €99,35; R.A. €44,16.
- particella **26**; qualità PASCOLO; classe 1;
superficie *4 ha 58 are 80 ca*; R.D. €35,54; R.A. €23,70.
- particella **23**; qualità PASCOLO; classe 2;
superficie *1 are 30ca*; R.D. €0,01; R.A. €0,03.
- particella **22**; qualità PASCOLO; classe 2;
superficie *1 are 20ca*; R.D. €0,01; R.A. €0,03.

Coerenze: **N** = altra particella 77; **E** = particella 43 + altre 5;

S = particella 316 + altre 3; **O** = strada interpoderale.

Destinazione urbanistica (art. 30 comma 4 D.P.R. 380/2001)

Da *Variante al Piano di Fabbricazione*, approvato con decreto nr.623 del Presidente della Giunta Regionale in data 22 aprile 1986, l'area di terreno - distinta dalle particelle 73, 26, 23, 22 del foglio di mappa 6, censita nel Comune di *Gerocarne VV* - è classificata di tipo "**E - Agricola Semplice**".

Prescrizioni, a norma del vigente strumento urbanistico e art.52 co.2 della L.R. nr.19/2002 "*Le zone agricole semplici sono quelle utilizzate a residenze rurali, ad attività commerciali e a residenze di tipo turistico stagionale.*" In queste zone l'attività edilizia è vincolata ai seguenti **indici e parametri**:

If = 0,013 mq /mq per le residenze

Lotto minimo: 10.000 mq

Dc = min 10,00 m

Df = min 20,00 m

H = max 7,00 m

Contributi Regionali e Comunitari

Nessuna erogazione di pagamento risultante, a fronte di ricerca, sul sistema informativo ARCEA, per beneficiario e fondo FEAGA, FEASR.



Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
D988 Seminatoivo		42.194	1,00	42.194
D988 Pascolo		45.880	1,00	45.880
D988 Pascolo	Sup. reale netta	130	1,00	130
D988 Pascolo		120	1,00	120
Z.T.O. E Suolo Edif. If=0,013 mq/mq		556	0,10	56
88.880				

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1. Criterio di Stima

STIMA COMPARATIVA

7.2. Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO DI VIBO VALENTIA, CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VIBO VALENTIA, VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI VIBO VALENTIA REGIONE AGRARIA N.3/2016, QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE SEM.2/2020/D988/R3/RESIDENZIALE.

7.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti derivanti dai dati di consistenza catastali; i valori unitari sono ragguagliati, al peso ponderale k assegnato, in funzione delle condizioni rilevate in atto.

Destinazione	mq	€/mq	K	Valore complessivo
D988 Seminatoivo	42.194	0,55	1,80	€ 41.772,06
D988 Pascolo	45.880	0,25	1,31	€ 15.025,70
D988 Pascolo	130	0,25	1,46	€ 47,45
D988 Pascolo	120	0,25	1,46	€ 43,80
Z.T.O. E Suolo Edif.	56	322,50	1,00	€ 18.060,00
				€ 74.949,01



- Valore corpo:	€ 74.949,01
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 74.949,01
Valore complessivo diritto e quota:	€ 74.949,01

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	88.880	€ 74.949,01	€ 74.949,01

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore al 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ -11.242,35**

Oneri di sanatoria opere edilizie: **Nessuno**

Oneri tecnico di regolarizzazione urbanistica e catastale: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile, in cifra tonda, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e diritto in cui si trova: **€ 63.700,00**

DATA **9-10-2021**

L'ESPERTO VALUTATORE
ING. FERRARO ROCCO



BENI IN GEROCARNE (VV)
"VIA CERASARA", FRAZIONE S. ANGELO
LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di:

Terreno agricolo,

sito in **Gerocarne** (VV) alla "Via Cerasara", Frazione S. Angelo

GIS 38.604522N, 16.177601E

Sviluppa una superficie complessiva di mq **126.670**

Identificato in catasto terreni, al foglio di mappa **5**:

- particella **310 AA**; qualità SEMINATIVO; classe 3;
superficie *1are 96ca*; R.D. €0,46; R.A. €0,20.
- particella **310 AB**; qualità PASCOLO ARBORATO; classe 1;
superficie *45are 4ca*; R.D. €3,49; R.A. €2,79.
- particella **311**; qualità PASCOLO; classe 1;
superficie *4ha 35are 40ca*; R.D. €33,73; R.A. €22,49.
- particella **314**; qualità SEMINATIVO; classe 2;
superficie *58are 70ca*; R.D. €19,71; R.A. €7,58.
- particella **318 AA**; qualità PASCOLO; classe 1;
superficie *2ha 99are 67ca*; R.D. €23,21; R.A. €15,48.
- particella **318 AB**; qualità PASCOLO ARBORATO; classe 1;
superficie *1ha 6are 43ca*; R.D. €8,24; R.A. €6,60.
- particella **319 AA**; qualità SEMINATIVO; classe 4;
superficie *2ha 60are*; R.D. €22,83; R.A. €13,43.
- particella **319 AB**; qualità PASCOLO CESPUGLIATO; classe U;
superficie *80are 70ca*; R.D. €4,58; R.A. €2,08.
- particella **320**; qualità PASCOLO; classe 1;
superficie *19are 30ca*; R.D. €1,50; R.A. €1,00.

Coerenze: **N** = strada interpoderale; **E** = particella 315 + altre 5;

S = particella 340 + altre 3; **O** = particella 308 + altre 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appezzamento di grandi dimensioni, di forma irregolare, giacitura variabile, accessibile da strada interpoderale.

Caratteristiche zona: **R3 Extraurbana** (Agricola)

Caratteristiche zone: **Capoluogo di provincia** @15,0km

limitrofe: **Centro Abitato** @1,1km

Serre, Autostrada A2 @3,6km



3. STATO DI POSSESSO

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca legale (Attiva) derivante da EX ART.77 D.P.R. 602/1973 a favore di *E.TR. SPA con sede in COSENZA* contro *BARBARITO MARIA* (BRBMRA39B63E645Y) a firma di AGENTE RISCOSSIONE in data 5-7-2007 nr.12082/139, iscritta a VIBO VALENTIA in data **14-7-2007** ai nn. **4602/ 1264**

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *S.G.A. SPA con sede in NAPOLI* contro *BARBARITO MARIA* (BRBMRA39B63E645Y) a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 11-4-1994 nr.167 iscritta a VIBO VALENTIA in data **24-4-2014** ai nn. **2245/108**

4.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare derivante da ATTO ESECUTIVO a favore di *AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in NAPOLI* contro *BARBARITO MARIA* (BRBMRA39B63E645Y) a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 27-4-2021 nr.521 trascritto a VIBO VALENTIA in data **18-5-2021** ai nn. **2462/2139**

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: NULLA

Nessuna difformità.

4.3.2. Conformità catastale

CRITICITÀ: NULLA

Nessuna difformità.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari:

- BARBARITO MARIA (BRBMRA39B63E645Y), per la quota di 1000/1000, in forza di **COMPRAVENDITA** a firma di NOTAIO MANGIERI LEOPOLDO in PORTICI di NA, rogata in data **21-11-1966**, trascritta a CATANZARO in data 28-11-1966 ai nn. 18932/17414.

5.2 Precedenti proprietari:

- TASSONE MARIA ROSA (TSSMRS14D47I854Z) per la quota di 1000/1000 in forza di titoli anteriori alla data 21-11-1966.

6. PRATICHE EDILIZIE

Eseguito l'accesso agli atti di urbanistica, con istanza datata 12-7-2021 e sollecito in data 6-9-2021;

Nessun riscontro ottenuto.

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di:

Terreno agricolo,

sito in **Gerocarne** (VV) alla "Via Cerasara", Frazione S. Angelo

GIS 38.604522N, 16.177601E

Sviluppa una superficie complessiva di mq **126.670**

Identificato in catasto terreni, al foglio di mappa **5:**

- particella **310 AA**; qualità SEMINATIVO; classe 3; superficie *1are 96ca*; R.D. €0,46; R.A. €0,20.
- particella **310 AB**; qualità PASCOLO ARBORATO; classe 1; superficie *45are 4ca*; R.D. €3,49; R.A. €2,79.



- particella **311**; qualità PASCOLO; classe 1;
superficie *4ha 35are 40ca*; R.D. €33,73; R.A. €22,49.
- particella **314**; qualità SEMINATIVO; classe 2;
superficie *58are 70ca*; R.D. €19,71; R.A. €7,58.
- particella **318 AA**; qualità PASCOLO; classe 1;
superficie *2ha 99are 67ca*; R.D. €23,21; R.A. €15,48.
- particella **318 AB**; qualità PASCOLO ARBORATO; classe 1;
superficie *1ha 6are 43ca*; R.D. €8,24; R.A. €6,60.
- particella **319 AA**; qualità SEMINATIVO; classe 4;
superficie *2ha 60are*; R.D. €22,83; R.A. €13,43.
- particella **319 AB**; qualità PASCOLO CESPUGLIATO; classe U;
superficie *80are 70ca*; R.D. €4,58; R.A. €2,08.
- particella **320**; qualità PASCOLO; classe 1;
superficie *19are 30ca*; R.D. €1,50; R.A. €1,00.

Coerenze: **N** = strada interpoderale; **E** = particella 315 + altre 5;
S = particella 340 + altre 3; **O** = particella 308 + altre 2.

Destinazione urbanistica (art. 30 comma 4 D.P.R. 380/2001)

Da *Variante al Piano di Fabbricazione*, approvato con decreto nr.623 del Presidente della Giunta Regionale in data 22 aprile 1986, l'area di terreno - distinta dalle particelle 310, 311, 314, 318, 319, 320 del foglio di mappa 5, censita nel Comune di Gerocarne VV - è di tipo **"E - Agricola Semplice"**.

Prescrizioni, a norma del vigente strumento urbanistico e art.52 co.2 della L.R. nr.19/2002 *"Le zone agricole semplici sono quelle utilizzate a residenze rurali, ad attività commerciali e a residenze di tipo turistico stagionale."*
*In queste zone l'attività edilizia è vincolata ai seguenti **indici e parametri**:*

If = 0,013 mq /mq per le residenze

Lotto minimo: 10.000 mq

Dc = min 10,00 m

Df = min 20,00 m

H = max 7,00 m

Contributi Regionali e Comunitari

Nessuna erogazione di pagamento risultante, a fronte di ricerca, sul sistema informativo ARCEA, per beneficiario e fondo FEAGA, FEASR.



Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
D988 Seminatoivo		31.649	1,00	31.649
D988 Pascolo		75.437	1,00	75.437
D988 Pascolo arb.	Sup. reale netta	11.097	1,00	11.097
D988 Pascolo ces.		8.070	1,00	8.070
Z.T.O. E Suolo Edif. If=0,013 mq/mq		417	0,10	42
		126.670		

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1. Criterio di Stima

STIMA COMPARATIVA

7.2. Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO DI VIBO VALENTIA, CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VIBO VALENTIA, VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI VIBO VALENTIA REGIONE AGRARIA N.3/2016, QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE SEM.2/2020/D988/R3/RESIDENZIALE.

7.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti derivanti dai dati di consistenza catastali; i valori unitari sono ragguagliati, al peso ponderale k assegnato, in funzione delle condizioni rilevate in atto.

Destinazione	mq	€/mq	K	Valore complessivo
D988 Seminatoivo	31.649	0,55	1,62	€ 28.199,26
D988 Pascolo	75.437	0,25	1,24	€ 23.385,47
D988 Pascolo arb.	11.097	0,35	1,38	€ 5.359,85
D988 Pascolo ces.	8.070	0,17	1,38	€ 1.893,22
Z.T.O. E Suolo Edif.	42	322,50	1,00	€ 13.545,00
				€ 72.382,80



- Valore corpo:	€ 72.382,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 72.382,80
Valore complessivo diritto e quota:	€ 72.382,80

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	126.670	€ 72.382,80	€ 72.382,80

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore al 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ -10.857,42**

Oneri di sanatoria opere edilizie: **Nessuno**

Oneri tecnico di regolarizzazione urbanistica e catastale: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile, in cifra tonda, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e diritto in cui si trova: **€ 61.500,00**

DATA **9-10-2021**

L'ESPERTO VALUTATORE
ING. FERRARO ROCCO

