TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa GIULIA OREFICE

CONSULENZA TECNICA
DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 11/2025

CONTRO

Udienza 21/05/2026

Vibo Valentia

Il CTU
Arch.

Arch. Gerarda Barbara Apicella via E Paparo n. d/15 - 89900 Vibo Valentia - Tel. 3492113042
– mail. arch.barbara.apicella@gmail.com – pec: gerardabarbara.apicella@archiworldpec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Architetto , iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 207, con ordinanza del 8/7/2025 veniva nominata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione R.G.E.I. n. 11/2025, prestando giuramento di rito il 10/07/2025. L'udienza è stata fissata per 11/11/2025, rinviata al 09/12/2025, rinviata poi al 09/04/2026 e successivamente, su richiesta del tecnico comunale di San Calogero, al 21/05/2026, come da atti allegati nella procedura.

Il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima del compendio pignorato, formulava i seguenti quesiti:

a) *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art.567c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o idonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i debitore/i, nonché estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto. Aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti, certificato di destinazione urbanistica, scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento.*

La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e 2009, senza risalire al titolo di acquisto. In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art.567 cpc.

La scrivente, controllava prima del sopralluogo, l'esistenza agli Atti del Tribunale della documentazione di seguito elencata:

- *ATTO DI PIGNORAMENTO- trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 13/03/2025 ai nn. 1486/1281 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 27/02/2025 Numero di Repertorio 233 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Vibo Valentia.*
- *CERTIFICAZIONE notarile del 13/03/2025 a firma del Notaio Dott. notaio nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE),con sede in Maddaloni (CE) via San Francesco di Assisi n.6, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari relativo al ventennio antecedente la data del pignoramento.*

b) *Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*

Effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, il CTU, ha individuato i beni oggetto di consulenza; congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Caterina Pondaco, è stato comunicato a mezzo Raccomandata A/R al debitore e tramite pec al creditore procedente, che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto il giorno 31/07/2025 presso l'immobile pignorato sito nel Comune di San Calogero(VV), Località Carlo Barone.

Non si è potuto procedere al sopralluogo in quanto non erano presenti gli esecutati per poter accedere ai beni staggiti.

Per motivi di cui si dirà successivamente nella premessa, si è rinviato il primo accesso, in data 15/01/2026, previo avviso a mezzo Raccomandata A/R ai debitori e tramite pec al creditore procedente.

Durante il sopralluogo, si è proceduto insieme al collaboratore ad una ricognizione generale, a confrontare la planimetria degli immobili D8 e A3 con lo stato dei luoghi, procedere quindi al rilievo metrico e scattare fotografie sia all'esterno che all'interno, oltre a visionare i terreni, ricadenti sia nel Comune di San Calogero che nel Comune di Limbadi.

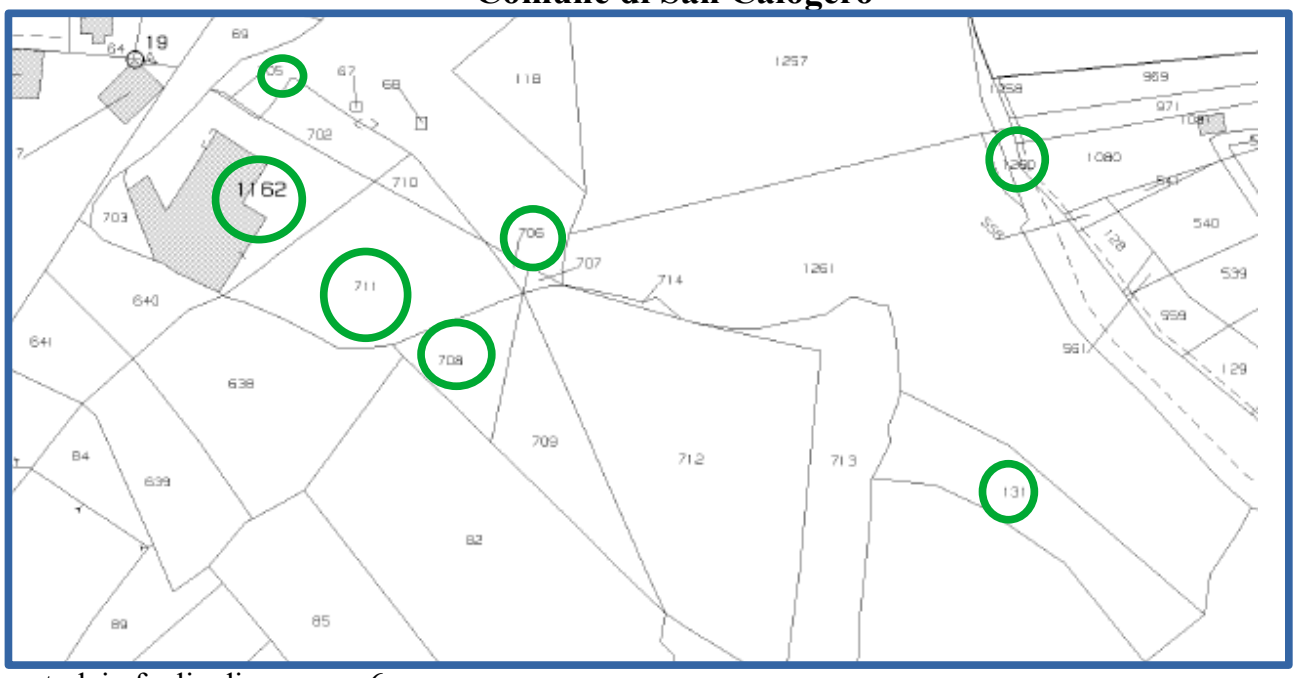
Al termine si è redatto il relativo verbale, riservandosi di poter ritornare sui luoghi di causa in caso di necessità durante l'elaborazione dei dati rilevati .

PREMESSA

Dallo studio della documentazione agli atti, dalla verifica diretta dei luoghi, e dal confronto dei dati catastali, si è costatato che, in riferimento al Catasto Terreni del Comune di San Calogero, la particella n.126 del foglio di mappa n.6, risulta in testa ad altri proprietari, erroneamente trascritta nel pignoramento. L'equivoco è stato comunicato al Sig. Giudice tramite informative separate sia della sottoscritta Ctu che del custode. Questo ha comportato la decisione del giudice di eliminare dalla stima dei beni staggiti la particella n.126 del foglio n.6 del Comune di San Calogero, ed il conseguente rinvio del primo sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali, avvenuto il 15/01/2026.

I beni pignorati consistono in terreni e fabbricati ricadenti:

Comune di San Calogero



stralcio foglio di mappa n.6

1) TIPOLOGIA IMMOBILE: **Appartamento**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 1162 – sub 4 piano terra e primo cat. A3**

2) TIPOLOGIA IMMOBILE**: Fabbricato per attività agricole produttive - stalla**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 1162 – sub 3 piano terra cat. D8**

3)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 – p.lla705**

4)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 706**

5)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 708**

6)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 711**

7) TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 131**

8)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 1260**

……..

Comune di Limbadi

1)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

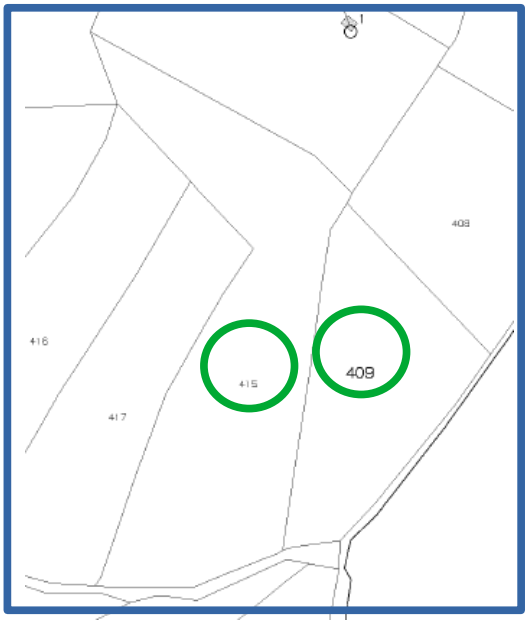
UBICAZIONE:**Comune di Limbadi**

DATI CATASTALI: **foglio 10 - p.lla 409**

2)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE:**Comune di Limbadi**

DATI CATASTALI: **foglio 10 - p.lla 415**



stralcio foglio di mappa n.10 Limbadi

Identificazione e localizzazione dei beni immobili

Relativamente al bene in epigrafe, vengono riportate di seguito, le risposte ai quesiti posti dal Sig. Giudice .

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;

Operazione non ritenuta necessaria.

2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifiche se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

1) TIPOLOGIA IMMOBILE: **Appartamento**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 1162 – sub 4 piano terra e primo cat. A3**

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di San Calogero, località C. Barone, posto al primo piano di un fabbricato a tre livelli fuori terra, con copertura a tetto a falde inclinate, si perviene attraverso una rampa di scale esterna. E' *individuato catastalmente al foglio 6 - p.lla 1162 – sub 4 piano terra e*

primo cat. A3, classe2, superficie catastale mq159, rendita catastale 278,63euro (all. n.2).
L'appartamento, libero su tutti i lati, confina a sud e sud-est con p.lla 1162 sub3, e con la corte della stessa particella.
Il bene risulta in testa agli esecutati sigg,ri in regime di comunione dei beni.
Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'*ATTO DI PIGNORAMENTO* trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 13/03/2025 ai nn. 1486/1281.
La proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta al Sig in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 13/05/1994 numero di repertorio 39025 notaio trascritto il 24/05/1994 nn.9892/8158 da potere di

2) TIPOLOGIA IMMOBILE**: Fabbricato per attività agricole produttive**
UBICAZIONE: **località Carlo Barone**
DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 1162 – sub 3 piano terra cat. D8**
Trattasi di un immobile costituito da un grande locale adibito a stalla per il ricovero di animali con annessi locali destinati a deposito/ laboratorio, sito nel Comune di San Calogero in località Carlo Barone snc, posto al piano terra, *individuato catastalmente al foglio di mappa 6 – particella n. 1162 – subalterno n. 3 categoria D/8, rendita € 2.050,00 (all.n2);*
l'immobile confina sul lato sud con particella 640 e 703 altra proprietà, sugli altri tre lati con sub2(stessa proprietà BCNC).
Il bene risulta in testa agli esecutati sigg,ri
Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'*ATTO DI PIGNORAMENTO* trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 13/03/2025 ai nn. 1486/1281.
La proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta al Sig. in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 13/05/1994 numero di repertorio 39025 notaio trascritto il 24/05/1994 nn.9892/8158 da potere di

……

3)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**
UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 – p.lla705- seminativo**

Trattasi di un piccola particella di terreno di forma rettangolare sito nel Comune di San Calogero in località Carlo Barone, confinante con sub2 del fg.6 p.lla1162 (BCNC), e dello stesso foglio 6 con particella 704 (altra proprietà); *terreno individuato catastalmente al foglio di mappa 6 – particella n. 705, mq20, seminativo 2, R.D € 0,05 e R.A. € 0,03 ;*

4)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 706 – seminativo uliveto**

Trattasi di un piccola particella di terreno di forma triangolare, confinante con particella 711 (stessa proprietà), 710, 704 e 707 del fg.6 (altra proprietà),sito nel Comune di San Calogero in località Carlo Barone, *individuato catastalmente al foglio di mappa 6 – particella n. 706, mq55, seminativo 2-uliveto1 R.D €0,10-0,07 e R.A. €0,06-0,05;*

5)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 708 – uliveto incolto**

Trattasi di un piccola particella di terreno di forma triangolare, confinante con particella 711 (stessa proprietà), 709, 82e 638 del fg.6 (altra proprietà), sito nel Comune di San Calogero in località Carlo Barone, *individuato catastalmente al foglio di mappa 6 – particella n. 708, mq480, incolto U-uliveto1- R.D €0,02-2,17 e R.A. €0,01-1,39;*

6)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 711- seminativo uliveto**

Trattasi di un piccola particella di terreno, confinante con particella 1162-sub2 (stessa proprietà), 710, 706 e708(stessa proprietà) e 638 del fg.6 (altra proprietà), sito nel Comune di San Calogero in località Carlo Barone, *individuato catastalmente al foglio di mappa 6 – particella n. 711, mq1415,seminativo3-uliveto1- R.D €1,81-0,30 e R.A. €1,01-0,19;*

Le particelle individuate nel foglio di mappa n.6 (p.lle 705-706-708-711), elencate coi nn. 3-4-5-6, risultano in testa ai sigg,ri in regime di comunione dei beni. Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'A*TTO DI PIGNORAMENTO* trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 13/03/2025 ai nn. 1486/1281.

La proprietà dei terreni pignorati è pervenuta al Sig. in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 13/05/1994 numero di repertorio 39025 notaio trascritto il 24/05/1994 nn.9892/8158 da potere di

……..

7) TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 131-uliveto**

Trattasi di una particella di terreno, di forma rettangolare, confinante con particella 1261 (stessa proprietà esclusa dal pignoramento), 1270,1254,713 del fg.6 (altra proprietà), sito nel Comune di San Calogero in località Carlo Barone, *individuato catastalmente al foglio di mappa 6 – particella n. 131, mq1280, uliveto1- R.D €9,25 e R.A. €5,95;*

8)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 1260 – seminativo**

Trattasi di un piccola particella di terreno, confinante con particella 1261,1257 e 1270 del fg.6 , sito nel Comune di San Calogero in località Carlo Barone, *individuato catastalmente al foglio di mappa 6 – particella n. 1260, mq45, seminativo2- R.D €0,10 e R.A. €0,06;*

Le particelle individuate nel foglio di mappa n.6 p.lle 131-1260, elencate coi nn. 7-8, risultano in testa al sig. Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'A*TTO DI PIGNORAMENTO* trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 13/03/2025 ai nn. 1486/1281.

L'intera piena proprietà dei suddetti terreni (p.lle 1260 e 131) è pervenuta al Sig. per atto di compravendita del 08/02/1989 numero di repertorio 16769 notaio trascritto il 20/02/1989 nn.2049/1801 da potere di . Anche se in regime di comunione dei beni,

l'atto di compravendita è ante matrimonio, avvenuto in data 30/12/1990. Nella nota di trascrizione non risulta specificato il regime patrimoniale dell'acquirente.

Comune di Limbadi

1)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE:**Comune di Limbadi**

DATI CATASTALI: **foglio 10 - p.lla 409 – uliveto seminativo**

Trattasi di una particella di terreno, confinante con particella 415 (stessa proprietà) p.lla408, con fosso e con strada interpoderale, sito nel Comune di Limbadi, *individuato catastalmente al foglio di mappa 10 – particella n. 409, mq3480, uliveto3-seminativo2- R.D €7,39 -€3,31e R.A. €7,39 -€1,65;*

2)TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno**

UBICAZIONE:**Comune di Limbadi**

DATI CATASTALI: **foglio 10 - p.lla 415 -uliveto**

Trattasi di una particella di terreno, confinante con particella 417,416,419,554, 409 (stessa proprietà) e con strada interpoderale , sito nel Comune di Limbadi, *individuato catastalmente al foglio di mappa 10 – particella n. 415, mq5840, uliveto3- R.D €19,60 e R.A. €19,60;*

L'intera piena proprietà dei suddetti terreni è pervenuta al Sig. per atto di compravendita del 03/05/1993 numero di repertorio 21771 notaio trascritto il 27/05/1993 ai nn.10105/8335 da potere Nella nota di trascrizione non risulta specificato il regime patrimoniale dell'acquirente.

Le particelle su esposte del foglio 10 p.lle 409 e 415, indicate coi nn. 1-2, risultano in testa al sig.

Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'A*TTO DI PIGNORAMENTO* trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 13/03/2025 ai nn. 1486/1281.

Il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà.

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

I beni pignorati, sono ubicati in due comuni limitrofi, fuori dai centri abitati; nel comune di Limbadi si trovano solo due particelle di terreno contigue a destinazione agricola raggiungibili da una strada comunale un po dissestata. Nel Comune di San Calogero, i beni oggetto di pignoramento che insistono nella p.lla 1162 del foglio n.6, di cui il sub2 risulta (BCNC), consistono in due fabbricati: il piano terra individuato con **sub3 destinato a stalla-deposito (cat. D8),** e il primo piano di un fabbricato a tre piani fuori terra **sub4 destinato ad appartamento A3** con annesso piccolo cortile esclusivo; inoltre fanno parte del pignoramento, alcune particelle di terreno attigue alla corte per un totale di circa mq1970, oltre ad altre due distaccate e distanti dalle prime, distinte sempre al foglio di mappa n.6, p.lle 1260 e 131 di mq1325, raggiungibili attraversando altre proprietà. Inoltre, al piano terra, attiguo ai locali destinati a deposito laboratorio e stalla, insiste un manufatto destinato al ricovero degli ovini, non accatastato e completamente abusivo (all. n.2,3,4).



1) TIPOLOGIA IMMOBILE: **Appartamento**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 1162 – sub 4 piano terra e primo cat. A3**

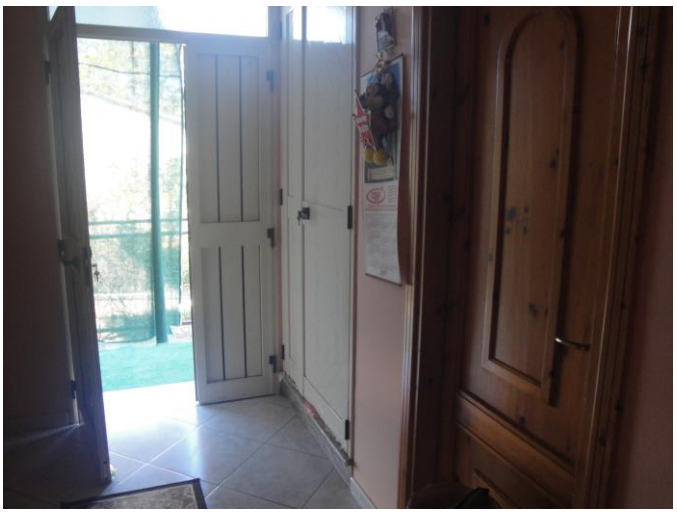
L'immobile staggito, corrisponde ad un appartamento categoria A3 posto al primo piano di una costruzione a tre piani fuori terra, sempre in testa agli esecutati. La struttura dell'intero fabbricato è in C. A., la copertura a tetto ha falde inclinate con struttura in legno. Il fabbricato sorge fuori dal centro abitato,

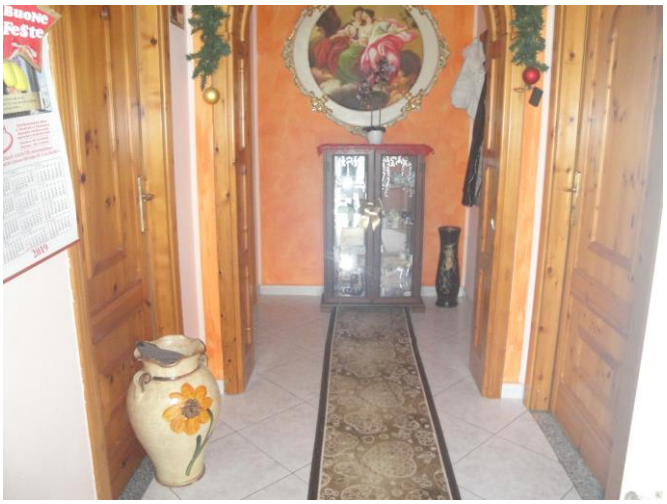
si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata che si diparte dalla strada provinciale 33. Un cancello in ferro largo tre metri circa immette nella corte (sub2 BCNC), che da accesso ad altri terreni limitrofi non pignorati.





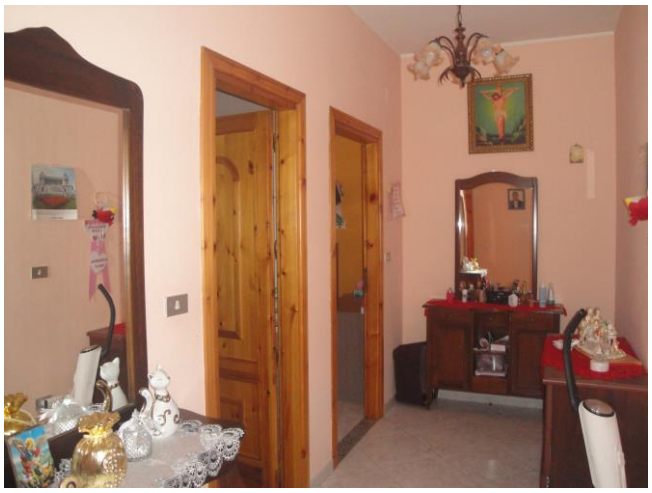
L'appartamento è raggiungibile da una rampa di scale esterna allo stato rustico, delimitata da ringhiera in ferro. Il portoncino d'ingresso in alluminio, immette in un primo corridoio di mq7,00 sul cui lato destro si trova una stanza di mq 12,50, sul lato sinistro a ridosso dell'ingresso un infisso in alluminio bianco delimita un vano scala che conduce al piano secondo allo stato rustico escluso dal pignoramento; a seguire una prima porta immette nel ripostiglio sottoscala, una seconda delimita la parte di appartamento che viene solitamente utilizzata dai proprietari.





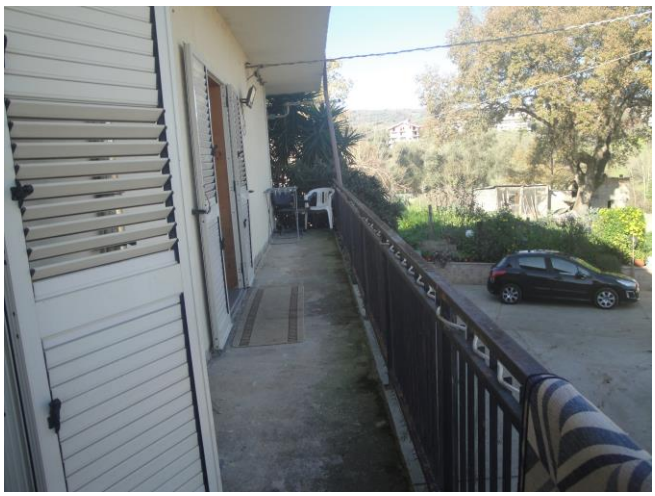
Si entra in un grande vano destinato a soggiorno – cucina di circa 50mq, con camino angolare, areato sul lato nord-est da due porte finestre che immettono su un balcone non piastrellato ma delimitato da ringhiera in ferro, il quale corre su due lati prospicienti la corte. Dalla zona cucina, una altra porta immette nella zona notte costituita da una ampia stanza da letto con balcone, segue un bagno con box doccia completo di tutti i sanitari e rivestito con piastrelle di ceramica, a seguire si trova una seconda stanza da letto di circa mq12 dotata di finestra.





L’appartamento internamente è rifinito in ogni sua parte, i pavimenti di tutti i vani sono in gres, le porte interne in pino rosso, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in alluminio a lamelle orientabili. La casa non ha impianto di riscaldamento, questo avviene con stufa a pellet e camino a legna posizionati entrambi nella zona giorno, l’acqua calda è prodotta da scaldino. L’immobile, che ha pianta rettangolare, risulta libero su tutti i lati, tale da avere una buona esposizione al soleggiamento.





2) TIPOLOGIA IMMOBILE**: Fabbricato per attività agricole produttive**

UBICAZIONE: **località Carlo Barone**

DATI CATASTALI: **foglio 6 - p.lla 1162 – sub 3 piano terra cat. D8**

Il piano terra è interessato da più locali di varia metratura destinati al ricovero di animali da latte, a locali per il deposito di alimenti e lavorazione dei prodotti legati all'attività agricola. Sulla destra del cancello di ingresso dell'intero compendio, è situata la stalla, suddivisa in due locali; uno seminterrato di forma rettangolare con il lato più lungo addossato al terreno limitrofo p.lla703 e 640 altra proprietà, aperto sui lati corti, dove trovano ricovero il fieno e alcuni mezzi meccanici (trattori) oltre ad attrezzi vari; la copertura è in lamiera grecata poggiante su struttura mista in putrelle di ferro e travi in legno, la tamponatura è mista in blocchi di cemento e in parte in mattoni forati, manca l'intonaco e la pavimentazione è in cemento, questo locale di mq175 è accatastato, ma abusivo.





A ridosso del suddetto deposito, si sviluppa la stalla vera e propria dove trovano ricovero alcuni capi di bestiame. E' un grande locale di ml 20,50 per ml 14,90 per una superficie di circa 305mq; si accede attraverso una ampia porta a due ante scorrevoli con telaio in ferro, rifinita in lamiera, è suddiviso in un ampio corridoio centrale delimitato da ambo i lati dalle mangiatoie oltre le quali sono alloggiate le mucche. La copertura, a due falde con struttura in ferro e ricoperta con lastre di eternit, al colmo misura m6,00, sui due lati più bassi l'altezza è di m3,50; sulle pareti esterne nella parte più alta sono ritagliate delle ampie aperture senza infissi, nella zona inferiore si trovano delle aperture per il passaggio degli animali verso l'esterno, una accanto alla porta centrale e due sulla parete opposta; sia all'esterno che all'interno le pareti non sono intonacate. In prossimità dell'ingresso della stalla, è stato ritagliato un piccolo vano per la centrale termica.





Al piano terra, in corrispondenza dell'appartamento posto al primo piano e a ridosso della stalla, troviamo due locali adiacenti con accesso dalla corte comune (sub 2). Il primo è un locale destinato a laboratorio per la lavorazione del latte, con annessi due piccoli depositi sul retro, per complessivi mq72; si entra attraverso una porta a due ante in alluminio, il locale è piastrellato sino all'altezza di 2,00m, alla cui quota sono impostate due ampie finestre, è completo di impianto elettrico a norma (attrezzato per la lavorazione del latte ma attualmente non utilizzato a tale scopo).





Adiacente a questo locale, si sviluppa un deposito allo stato rustico di mq83. La struttura di questi locali è in cemento armato, l'altezza è di ml 3,50.





Dal locale deposito attraverso due porte si accede ad un locale di **mq33** organizzato per la mungitura del bestiame, una zona rettangolare posizionata su due livelli, le cui pareti e pavimenti sono piastrellati, è collegato sia con la stalla che con l'esterno, detto locale **è abusivo.** A seguire per tutta la lunghezza della stalla è stata approntata una struttura allo stato rustico **non accatastata, e senza titolo abilitativo**; delimitata su i lati corti da pannelli in lamiera, con struttura precaria in pilastri e travi in legno di varia

misura in parte fatiscenti; è divisa in più zone, destinate essenzialmente al ricovero di ovini. Questi manufatti ricadono in parte sulla particella 1162 e in parte sulla 711.





TIPOLOGIA IMMOBILE: Terreni -

UBICAZIONE: località Carlo Barone- San Calogero

DATI CATASTALI: foglio 6 – p.lle 705 - 706 -708 -711 - 1260-131

Le particelle 705 - 706 -708 -711, sono terreni agricoli tutti contigui e vicino ai manufatti pignorati di cui ai punti 1-2; in fase di sopralluogo (dicembre) risultavano per la maggior parte incolti, ma comunque terreni con destinazione seminativo, si sviluppano quasi totalmente in piano, solo una piccola zona della p.lla708 risulta un poco scoscesa, è piantumata con circa 15 alberi di ulivo di recente datazione;









Il restante terreno, verso sud-est, costituito dalla p.lla 131 e dalla piccolissima p.lla 1260 non coltivata, si raggiunge attraversando altri terreni non staggiti, (sono divisi dalla p.lla707 altra proprietà e dalla p.lla 1261esclusa dal pignoramento). Il terreno distinto con p.lla 131, presenta una prima parte pianeggiante, e coltivato ad uliveto (circa 20 piante), poi degrada in maniera decisa verso un fosso. L'intero terreno ha una buona esposizione (sud-est) e quindi un buon soleggiamento.

……

TIPOLOGIA IMMOBILE: Terreni

UBICAZIONE:Comune di Limbadi

DATI CATASTALI: foglio 10 - p.lle 409 – 415

Il terreno oggetto di pignoramento è costituito da due p.lle (409 -415) del foglio n.10 del Comune di Limbadi. La proprietà, fuori dal centro abitato, è facilmente raggiungibile percorrendo una stradina carrabile asfaltata ed in leggera pendenza nel comune di San Calogero; serve vari appezzamenti di terreno. Il fondo si presenta con un leggero declivio verso un fiumiciattolo che è anche confine naturale verso sud – est. E' essenzialmente destinato a seminativo e pascolo, solo la zona di terreno più in alto è piantumata con circa 20 piante di ulivo e delimitata dalle altre proprietà da una recinzione in paletti con rete metallica; è un terreno soleggiato.





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

- L'appartamento al piano terra e piano primo A/3 al momento del sopralluogo era abitato dai proprietari esecutati.
- Il fabbricato D8 per le attività agricole produttive (terreni + stalla+ appartamento), sono gestiti dal , in base al contratto stipulato di comodato d'uso gratuito, che decorre dal 22/02/2023 per la durata di 20 anni, (all. n.7), per come dichiarato in sede di sopralluogo dallo stesso.

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

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)

- Esistenza di vincoli storici, culturali e archeologici, architettonici, paesaggistici, e ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art.173 bis, comma 1,n.8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bena in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;
- nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto.

Non vi sono atti di asservimento urbanistici, non vi sono vincoli storici o di altro genere e altri pesi o limitazioni ulteriori rispetto a quanto riportato nel successivo punto n.6. Non ci sono insolvenze condominiali, in quanto non è costituito il Condominio. Rimane il vincolo del contratto di comodato d'uso gratuito a favore del comodatario sig. per la durata di 20 anni a partire dal 22/02/2023.

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.

Relativamente ai beni staggiti censiti nel Comune di San Calogero :

foglio 6, p.lla 1162 sub3 (A3), sub4 D8;

foglio 6 p.lle 705,706,708,711,1260,131;

Relativamente ai beni staggiti censiti nell Comune di Limbadi :

foglio 10 - p.lle 409 - 415

le formalità esistenti coincidono e sono le seguenti:

- **IPOTECA VOLONTARIA**, Iscrizione NN.3373/857 del 30 maggio 2007, nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28 maggio 2007 Numero rep.232/152 notaio sede di Mileto (VV) ;

- a favore di domicilio ipotecario eletto San Calogero Viale della Musica n.143;

- contro

Grava su San Calogero foglio 6 p.lla 701 (frazionata il 26/11/2015), oggi NCEU 1162

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 09/05/2014 ai NN.2399/2044, nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 19/03/2014 n. rep.470 emesso da Tribunale di Vibo Valentia

- a favore di

- contro Grava su San Calogero foglio6 p.lla 701 (frazionata il 26/11/2015).

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 07 luglio 2017 ai NN.3539/2894, nascente Verbale di Pignoramento immobili del 22/06/2017 NN. rep.981 emesso dal Tribunale di Vibo Valentia

- a favore di

- contro

Grava su San Calogero foglio 6 p.lla 1162 Sub3 - p.lla 1162 Sub4.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 13 marzo 2025 ai NN.1486/1281, nascente Verbale di Pignoramento immobili del 27/02/2025 NN. rep.233 emesso da UFF. GIUD. Tribunale di Vibo Valentia

- a favore

- contro

Grava su San Calogero foglio 6 p.lla 1162 Sub3 - p.lla 1162 Sub4 -foglio 6 p.lle 1260-131-705-706-708-711; Limbadi foglio 10 p.lle 409,415.

- Prima del deposito telematico della relazione definitiva di stima, sarà cura della sottoscritta produrre le ispezioni ipotecarie aggiornate, per controllare lo stato delle formalità .

……..

Le spese da sostenere per la cancellazione delle formalità attualmente sono le seguenti:

- € 294 per la cancellazione di ogni pignoramento;
- € 59 + € 35 per la cancellazione dell'ipoteca + 0,50% del debito;

La scrivente pur avendo fatto accurate indagini, non è venuta a conoscenza di altri eventuali vincoli e/o oneri sul bene.

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 e n. 724/94, D.L. 296/2003 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 regolarizzalo 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 dichiari che la costruzione e iniziata prima del 1° Settembre 1967.
In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 ss.mm.ii., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Presso l'U.T.C. del Comune di San Calogero non è stato reperito il progetto del permesso in Sanatoria, questo ha comportato, per richiesta del responsabile dell'ufficio tecnico una ulteriore proroga del

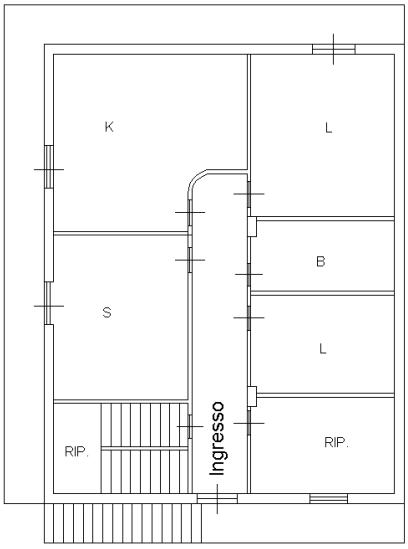
deposito peritale; tali documenti sono stati recuperati da una precedente procedura esecutiva attualmente estinta, previa autorizzazione del Giudice (all n.3). Il fabbricato, dove insistono gli immobili staggiti, è stato realizzato su un terreno (ex p.lla 701) pervenuto a per atto di compravendita del 13/05/1994 numero di repertorio 39025 Notaio trascritto il 24/05/1994 ai nn.9892/8158 da potere di (con lo stesso atto si trasferiscono i terreni Foglio 6 p.lle 705-706-708-711).

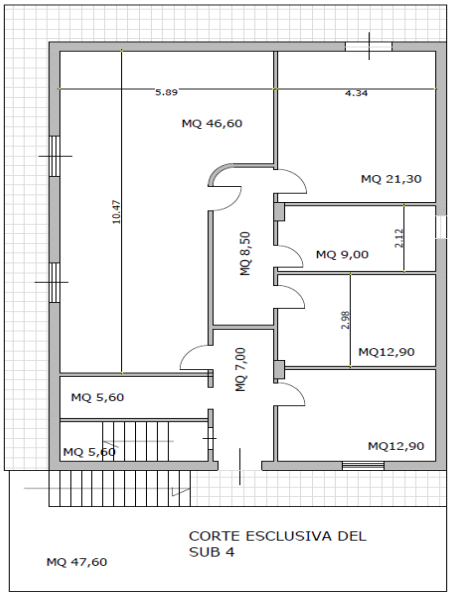
Il sig. ha edificato gli immobili abusivamente e successivamente ha ottenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria n.31 del 19/07/2005.

1) TIPOLOGIA IMMOBILE: Appartamento
UBICAZIONE: località Carlo Barone
DATI CATASTALI: foglio 6 - p.lla 1162 – sub 4 piano terra e primo cat. A3

- ***CONFORMITA' URBANISTICA***

Dal confronto della situazione rilevata al momento del sopralluogo e degli elaborati grafici allegati al progetto, si è riscontrata, qualche lieve difformità per quanto riguarda la divisione interna dell'appartamento. Il lungo corridoio è diviso in due zone da una parete in muratura, è stata spostata la porta del soggiorno ed eliminata la la parete divisoria tra questo vano e la cucina.





Per quanto concerne le modeste divisioni interne(irregolarità geometriche), queste non comportano incremento dei parametri urbanistici, oggi rientrano nelle tolleranze costruttive disciplinate dall'art. 34-bis comma3 del Testo Unico 380/2001 e ss.mm.ii delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Le difformità possono essere regolarizzate con una CILA costo presunto attuale di euro 150 per diritti di segreteria, oltre gli oneri per l'attività professionale. Premesso quanto sopra, si può ritenere che l'immobile attualmente è conforme dal punto di vista urbanistico.

- ***CONFORMITA' CATASTALE***

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo non coincide con l'attuale planimetria catastale, quindi l'immobile catastalmente non è conforme (all.n.2).

2) **TIPOLOGIA IMMOBILE**: Fabbricato per attività agricole produttive

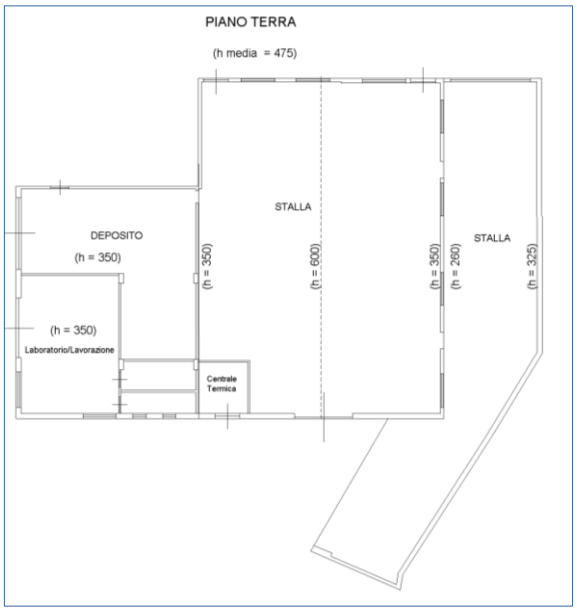
UBICAZIONE: località Carlo Barone

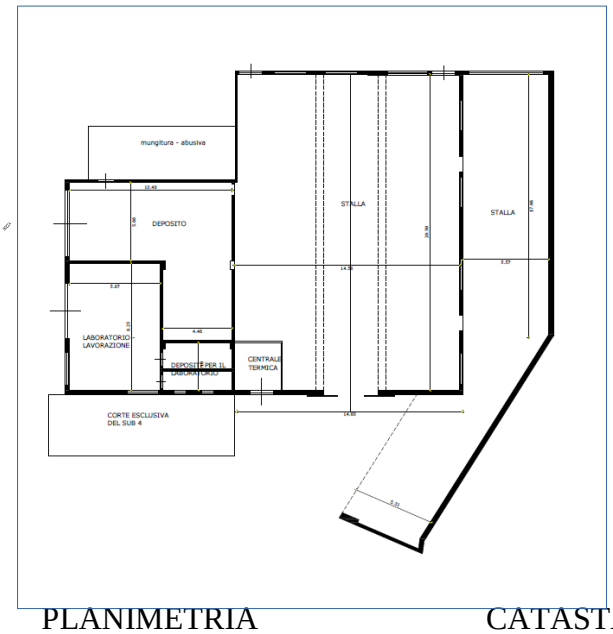
DATI CATASTALI: foglio 6 - p.lla 1162 – sub 3 piano terra cat. D8

Il manufatto che occupa parte del piano terra della particella 1162, con destinazione - stalla - deposito - laboratorio, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire in Sanatoria n.31 del 19/07/2005 con categoria catastale C6, successivamente, con variazione del 30/11/2015 pratica n.VV0072530 Dichiarazione UIU art.19 DL78/10, la categoria catastale cambia in D/8.

Come riportato al quesito n.3, sulle particelle 1162 e 711 insiste un fabbricato allo stato rustico utilizzato come ricovero di ovini, il quale non risulta accatastato, né sono stati rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione dello stesso. Vista la situazione precaria della struttura, è opportuno procedere alla rimozione del suddetto manufatto (all.n.4).

- ***CONFORMITA' URBANISTICA***



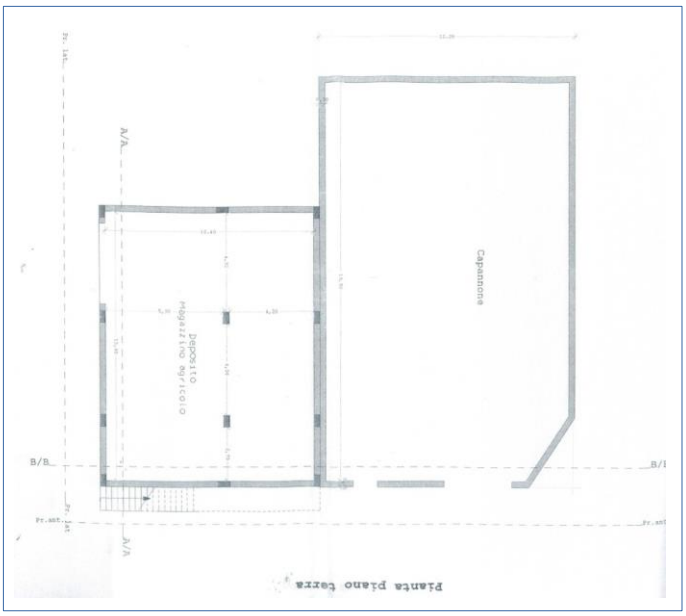


PLANIMETRIA CATASTALE

RILIEVO PIANO TERRA

Dall'esame della documentazione urbanistica, si evince che quanto realizzato ed accatastato, in riferimento al sub3 (stalla), è difforme da quanto autorizzato con il Permesso di Costruire in Sanatoria N°31/2005. Al Comune di San Calogero, non avendo ancora adottato il PSC, l'edificazione è normata dalla Legge Regionale n.19/2002 e s.m.i..il cui articolo (art. 52) stabilisce per le aree agricole la superficie massima edificabile pari a 0,1mq/mq con un lotto minimo produttivo di mq 10.000 (legge n.19/2002

art.51-52), stabilendo in ml7,50 la distanza dai confini. Nel progetto la sup. asservita per l'edificazione corrisponde a **mq 20.775,00** (all.n.3)**.**



PLANIMETRIA PROGETTO PERMESSO di COSTRUIRE IN SANATORIA N.31/2005

Da ciò si deduce che.

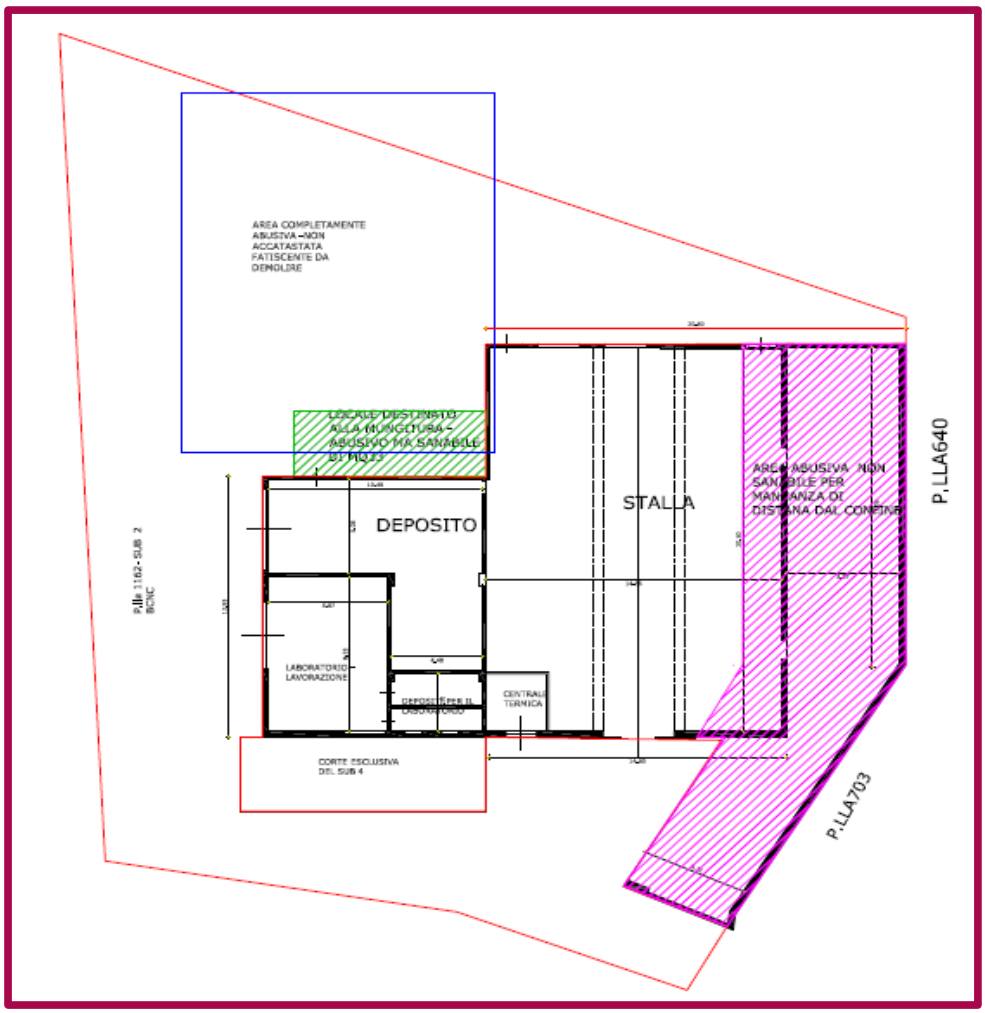
- il locale seminterrato di circa mq175 posto in aderenza ai confini di altre proprietà (p.lla 640 e 703), è accatastato ma abusivo, non riportato negli elaborati grafici del PdC in Sanatoria n.31/2005 e comunque non è sanabile in quanto non rispetta la distanza dai confini.
- la stalla, dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo, consta di una superficie complessiva di circa mq 305, dall'esame degli elaborati grafici avrebbe dovuto avere delle dimensioni più ridotte, corrispondenti a circa 248mq, quindi la parte eccedente di mq58 non è sanabile in quanto anche essa non rispetta la distanza dai confini.
- la zona di mq33 destinata alla mungitura degli ovini non risulta ne autorizzata ne accatastata, può essere sanata;

Da ciò si deduce che, per l'immobile al piano terra (parte del sub 3), quanto realizzato ed accatastato è difforme da quanto autorizzato dal Permesso di Costruire in Sanatoria N°31/2005, non rispetta le distanze dal confine (altra ditta) di ml 7,50 e supera in parte la superficie assentita.

Per i motivi su esposti, non risulta conforme dal punto di vista edilizo – urbanistico.

- ***CONFORMITA' CATASTALE***

  La planimetria rilevata in sede di sopralluogo non coincide con l'attuale planimetria catastale, quindi l'immobile non è conforme catastalmente (all.2).



CONFRONTO TRA ZONE ASSENTITE – ZONE ABUSIVE SANABILI E NON

I costi da sostenere dal punto di vista urbanistico, relativamente al locale destinato alla mungitura, come attestato dal tecnico comunale del Comune di San Calogero, ammontano a €150 per diritti di segreteria, a € 516,00 per sanzione, oltre gli oneri di urbanizzazione (da calcolare),

e alla attività professionale che deve essere esperita da un tecnico abilitato per la redazione della SCIA in Sanatoria; non è possibile fare previsioni atteso che l'attuale normativa in materia di compensi, non prevede una tariffazione neppure minima. Nel caso specifico, si può presumere, per gli adempimenti urbanistici, la somma di euro 1.500,00 oltre iva e oneri di legge. Questi costi saranno decurtati dal valore di stima.

- **TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreni -

  UBICAZIONE: località Carlo Barone- San Calogero

  DATI CATASTALI: foglio 6 – p.lle 705 - 706 -708 -711 - 1260-131

  I terreni oggetto di pignoramento, part.lle nn.705-706-708-711-1260-131 del foglio di mappa n.6 del Comune di San Calogero (VV), ricadono in zona "E" agricola;

  le prescrizioni per la zona E sono quelle dettate dalla legge Regionale n.19/2002:
  Indice, per le sole attività e di trasformazione e/o commercializzazioni di prodotti agricoli è di 0,1 mq/mq;- Altezza massima dei fabbricati ml.7,50 per le residenze e ml 8,00 accessori;- Distanza dei fabbricati dai cigli stradali ml.15,00;- Distanza tra Fabbricati ml.15,00;-Distanza dai confini ml 7,50;- Sono ammessi, residenze e costruzioni ad uso agricolo (all. n.3).

2)**TIPOLOGIA IMMOBILE**: Terreno

UBICAZIONE:Comune di Limbadi

DATI CATASTALI: foglio 10 – p.lle 409- 415 -uliveto

I terreni oggetto di pignoramento, part.lle nn.409-415 del foglio di mappa n.10, secondo quanto stabilito dallo strumento vigente, PSC, del Comune di Limbadi (VV), ricadono in zona agricola "E2" a prevalente naturalità; *le prescrizioni per la zona E sono (all. n.5):*

zone E2 *zona agricola a prevalente naturalità*

– aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità e tutela ambientale. In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo il recupero di quelle esistenti in base alle norme generali contenute nel presente Regolamento.

2) I confini delle zone agricole sono riportati nella *tavola del territorio aperto.*

3) Gli indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati al successivo art. 4.

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

Nelle zone "E" agricole, sono ammesse le costruzioni ad uso agricolo, il manufatto di circa 33mq può essere sanato.

L'adeguamento catastale per ogni sub pignorato comporta una spesa di € 800,00 per la presentazione di un Docfa, correzione dell'elaborato planimetrico, oltre oneri e tributi catastali. Per procedere all'inserimento in mappa del fabbricato di mq 33 (mungitura), è necessario l'uso di stazione totale o GPS. I costi per le operazioni catastali, considerando l'attività professionale da svolgere, saranno di € 2.000,00 oltre IVA ed oneri di legge, di cui € 70,00 tasse per DOCFA e € 150,00 tasse per Pregeo. L'attività professionale sarà effettuata previo autorizzazione del Giudice.

Relazione di stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra individuato, in possesso alla parte debitrice.

8. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e la relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo

consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
Nel caso di costruzioni abusive, determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio;
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

La sottoscritta ritiene che sia opportuno procedere alla vendita del bene pignorato, in CINQUE LOTTI, in quanto due particelle di terreno (p.lle n.1260-131) del foglio n.6 località C. Barone del Comune di San Calogero, anche se piccole, fisicamente sono distanti e separate dalle altre particelle pignorate, tale da essere considerate intercluse. Gli obiettivi finali sono perseguiti, attraverso l'individuazione del più congruo valore complessivo dei beni immobili, degli impianti e delle opere accessorie attualmente insistenti sull'intera area di sedime. Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, in quanto la situazione di mercato della zona è tale che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; è opportuno applicare la sola stima sintetica - comparativa del valore di mercato, in riferimento allo stato attuale dell'immobile ed alle sue caratteristiche.
Il procedimento di stima per confronto diretto è basato sulla comparazione tra il valore del bene da stimare con quello di un altro con caratteristiche simili, utilizzando quale parametro una grandezza (mq., numero vani….) proporzionale al valore del bene.
Nel caso in esame si è pensato di confrontare il bene di stima con altri immobili molto similari per tipologia e collocazione, con i valori OMI di immobili del comune di San Calogero, e i VAM del Comune di San Calogero e del Comune Limbadi.
I suddetti Comuni constano di un esiguo numero di abitanti, tale da non determinare un vero mercato immobiliare di riferimento.

Stima sintetica

consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

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

Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;

Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano:

Coefficiente di vetustà (anni dell'immobile)

Cu - Coefficiente relativo alle caratteristiche posizionali medie : Tale coefficiente tiene conto della ubicazione del bene immobile nelle varie zone urbane: qualità estrinseche.

Ct - Coefficiente relativo alle caratteristiche tipologiche dell'immobile: fabbricati di tipo signorile, civile, economico, popolare, rurale.

Cp - Coefficiente di piano: di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto(masserizie ecc.). Nella determinazione di tale coefficiente si terrà conto che l'immobile non è dotato di ascensore.

Ca - Coefficiente relativo alle caratteristiche ambientali intrinseche: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile rispetto alle qualità di panoramicità, orientamento, luminosità. (I vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali. La panoramicità considera la particolare posizione dell'edificio ed assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello).

Cf - Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Ccm - Coefficiente stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

- Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale, che è quella che si ricava dall'analisi delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze come balconi, terrazze, giardini e delle cantine, soffitte, posti auto e garage; di seguito vanno analizzate: lo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle rifiniture, la posizione, la salubrità della zona, presenza di parchi e aree attrezzate, efficienza dei servizi e la panoramicità ecc…

LOTTO 1

APPARTAMENTO : foglio 6 - p.lla 1162 – sub 4 piano terra e primo cat. A3

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale appartamento mq 149,00

Superficie commerciale balconi mq 12,00

Superficie commerciale corte+ rampa mq 9,60

Superficie commerciale totale appartamento mq 164,00

Per l'appartamento al piano terra le quotazioni dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, per abitazioni di tipo economico (*variano da € 250-315/mq San Calogero (VV)), zona extraurbana/ zona rurale, microzona catastale n.0*), lontani da quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona limitrofe che si attestano su circa € 650,00/mq;

si considererà un valore di **€ 600,00/mq**, su cui si applicheranno gli opportuni coefficienti riduttori di merito.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	PIANO PRIMO	Sup. lorda mq.	sup.adeg. mq	valore unitario €/mq.	Valore Tot.	€/mq * coeff.	Totali detrazioni	Valore Finale
2	Appartamento	149,00	149,00	€ 600,00	€ 89.400,00	€ 410,40	€ 28.250,40	€ 61.149,60
3	Balconi	40,00	12,00	€ 600,00	€ 7.200,00	€ 410,40	€ 2.275,20	€ 4.924,80
4	Corte-rampa	48,00	9,60	€ 600,00	€ 5.760,00	€ 410,40	€ 1.820,16	€ 3.939,84
5	totali	237,00	161,00	€ 600,00	€ 102.360,00		€ 30.525,60	**€ 70.014,24**
6	*coefficienti di merito*							
7		Cu	Ct	Cp	Ca	Cf	Ccm	
8		**1,00**	**0,95**	**1,00**	**1,00**	**0,90**	**0,80**	**0,68**
9								

TOTALE € 70.014,24 con un arrotondamento si avrà

TOTALE € 70.000,00

LOTTO 2

FABBRICATO+terreno per attività agricole produttive - foglio 6 - p.lla 1162 – parte del sub 3 piano terra cat. D8. Si stimeranno le sole superficie autorizzate e quelle sanabili - terreni foglio 6 – p.lle 705-706-708-711

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale Stalla mq 248

Superficie commerciale laboratorio mq 72

Superficie commerciale deposito mq 83

locale mungitura (abusivo) mq 33

Superficie commerciale totale piano terra categoria D/8 mq 436

Superficie totale piano terra corte (BCNC) piano terra mq 800

Per l'immobile al piano terra le quotazioni dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari non sono disponibili per l'attività produttive in zona extraurbana / zona agricola; quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona limitrofe con le stesse caratteristiche per la stalla e deposito, si attestano su circa € 250,00/mq; per il laboratorio che è rifinito si può considerare un valore di € 400,00; il locale destinato alla mungitura degli ovini, anche se abusivo, essendo completo di attrezzatura a tale scopo, si darà un valore inferiore al locale laboratorio

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	PIANO TERRA	Sup. lorda mq.	sup.adeguata mq	valore unitario €/mq.	Valore Tot.	€/mq * coeff.	Totale detrazioni	Valore Finale
2	stalla	248,00	248,00	€ 250,00	€ 62.000,00	€ 250,00	€ -	€ 62.000,00
3	laboratorio	72,00	72,00	€ 400,00	€ 28.800,00	€ 400,00	€ -	€ 28.800,00
4	deposito	83,00	83,00	€ 200,00	€ 16.600,00	€ 200,00	€ -	€ 16.600,00
5	mungitura	33,00	33,00	€ 300,00	€ 9.900,00	€ 300,00		€ 9.900,00
6								€ 117.300,00

TOTALE € 117.300,00

Questa cifra sarà decurtata di €7.000 per lo smaltimento dell'eternit, e di €2.200 per la Scia in Sanatoria, si avrà :€117.300,00-9.200,00= €108.100,00 con un piccolo arrotondamento si avrà:

TOTALE € 108.000,00

TERRENI: foglio 6 – p.lle 705-706-708-711

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

le quattro particelle misurano complessivamente mq 1970; la p.lla708 utilizzata ad uliveto, le altre con indicazione essenzialmente seminativo .

I VAM (valori agricoli medi) indicano dei valori distanti da quelli di mercato Idm (indice di mercato), che si attestano intorno a € 5,00/mq per gli uliveti e di €3,00/mq per il seminativo

Con la media tra le qualità -uliveto e seminativo in base ai VAM

- uliveto.……€ 2,21 x 480mq = TOT € 1.060,00
- seminativo irriguo…..€ 1,63 x 1490 mq = TOT € 2.428,00

si avrà TOTALE € 3.488,00 con un arrotondamento: TOTALE € 3.500,00

Con la media tra le qualità -uliveto e seminativo in base a Idm

- uliveto.……€ 5,00 x 480mq = TOT € 2.400,00
- seminativo irriguo…..€ 3.00 x 1490 mq = TOT € 4.470,00

si avrà TOTALE € 6.870,00 con un arrotondamento: TOTALE € 6.900,00

Facendo la media tra i due valori di stima otterremo:

(€ 3.500,00+ € 6.900,00) /2 = **Totale € 5.200**

IL LOTTO 2 avrà il valore di €108.000,00+€ 5.200=€113.200,00

con un arrotondamento

IL LOTTO 2: €113.000,00

LOTTO 3

TERRENO - Comune di San Calogero - foglio 6 – p.lla 1260

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

la particella misura complessivamente mq 45 seminativo

E' una piccolissima striscia di terreno intercluso, raggiungibile attraversando altre proprietà,

si darà un valore indicativo di **€1.000,00**

LOTTO 4

TERRENO - Comune di San Calogero - foglio 6 – p.lla 131

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

la particella misura complessivamente mq 1280 (uliveto-seminativo)

E' un fascia di terreno intercluso, raggiungibile attraversando altre proprietà, utilizzato maggiormente ad uliveto,

i VAM si attestano ad € 22.163,11 per ettaro, quindi al mq € 2,21

valore della p.lla 131 = € 2,21/mq x 1280mq=Totale € 2.828,8

con un arrotondamento: TOTALE € 3.000,00

I Idm si attestano per l'uliveto in € 5,00mq

valore della p.lla 131 = € 5,00/mq x 1280mq=Totale € 6.400,00

con un arrotondamento: TOTALE € 6.500,00

Facendo la media tra i due valori di stima otterremo:

(€ 3.000,00+ € 6.500,00) /2 = Totale € 4.750,00 con un arrotondamento

si avrà €5.000,00

LOTTO 5

TERRENO - Comune di Limbadi - foglio 10 – p.lla 409 seminativo – uliveto,
foglio 10 – p.lla 409 seminativo

La sottoscritta ritiene che sia opportuno procedere alla vendita in un unico lotto, stanti le condizioni del mercato delle compravendite ed il fatto che si tratta di un terreno agricolo privo di suscettività edilizia, la cui superficie catastale ammontata complessivamente a soli mq 9640.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

la particella 409 misura complessivamente mq 3480, di cui circa 1200 mq piantumata ad uliveto, circa 2200 mq è seminativo,

la particella 415 misura mq 5840 in visura indicata ad uliveto nella realtà è seminativo,

Considerando i Valori Agricoli Medi per il Comune di Limbadi :

Uliveto € 2.2163,11 per ettaro- € 2,21/mq

Seminativo irriguo € 16375,71 per ettaro - € 1,63/mq

si avrà: p.lla 409 – uliveto…….€ 2,21 x 1200mq = TOT € 2.652

- seminativo irriguo…..€ 1,63 x 2200 mq = TOT € 3.586

p.lla 415 - seminativo irriguo…..€ 1,63 x 5840 mq = TOT € 9.519,2

TOTALE € 15.757,2 con un arrotondamento il valore del terreno in Limbadi è di

TOTALE € 16.000,00

Considerando i Idm per il Comune di Limbadi :

Uliveto € 5,00/mq

Seminativo irriguo € 3,00/mq

si avrà: p.lla 409 – uliveto…….€ 5,00 x 1200mq = TOT € 6.000,00

- seminativo irriguo…..€ 3,00 x 2200 mq = TOT € 6.600,00

p.lla 415 - seminativo irriguo…..€ 3,00 x 5840 mq = TOT € 17.520,00

TOTALE € 30.120,00 con un arrotondamento il valore del terreno in Limbadi è di

TOTALE € 30.000,00

Facendo la media tra i due valori si avrà:

(€ 16.000,00+ € 30.000,00) /2 = **Totale € 23.000,00**

LOTTI	LOCALITA'			mq	Valore di Stima
LOTTI 1	San Calogero loc. C.Barone	Appartamento	fg.6.p.lla1162 sub4 A3		**€ 70.000,00**
LOTTI 2	San Calogero loc. C.Barone	Stalla-deposito labor.-mungit. Terreni -	fg.6.p.lla1162 sub3 D8 p.lle705-706-708-711	Mq 436 mq1970	€ 108.000,00 € 5.200,00 **TOT €113.000,00**
LOTTI 3	San Calogero	Terreno	fg.6. p.lla 1260	Mq 45	**€1.000,00**

	loc. C.Barone				
LOTTI 4	San Calogero loc. C.Barone	Terreno	fg.6. p.lla 131	Mq 1280	**€ 5.000,00**
LOTTI 5	Limbadi	Terreno	fg.10.p.lla 409 fg 10 p.lla 415	Mq 3480 Mq 5840	**€ 23.000,00**

1. 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;

Relativamente all'immobile, non è costituito il condominio e non ci sono spese fisse di gestione condivisa.

2. 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 pregiudizievoli;

Relativamente ai beni staggiti censiti nel Comune di San Calogero :

foglio 6, p.lla 1162 sub3 (A3), sub4 D8;

foglio 6 p.lle 705,706,708,711,1260,131;

Relativamente ai beni staggiti censiti nell Comune di Limbadi :

foglio 10 - p.lle 409 - 415

le formalità esistenti coincidono e sono le seguenti:

- **IPOTECA VOLONTARIA**, Iscrizione NN.3373/857 del 30 maggio 2007, nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28 maggio 2007 Numero rep.232/152 notaio sede di Mileto(VV) ;
  - a favore domicilio ipotecario eletto San Calogero Viale della Musica n.143;
  - contro

  Grava su San Calogero foglio 6 p.lla 701 (frazionata il 26/11/2015)
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 09/05/2014 ai NN.2399/2044, nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 19/03/2014 n. rep.470 emesso da Tribunale di Vibo Valentia

- a favore di
- contro Grava su San Calogero foglio6 p.lla 701 (frazionata il 26/11/2015).

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 07 luglio 2017 ai NN.3539/2894, nascente Verbale di Pignoramento immobili del 22/06/2017 NN. rep.981 emesso da Tribunale di Vibo Valentia

- a favore di
- contro

Grava su San Calogero foglio 6 p.lla 1162 Sub3 - p.lla 1162 Sub4.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 13 marzo 2025 ai NN.1486/1281, nascente Verbale di Pignoramento immobili del 27/02/2025 NN. rep.233 emesso da UFF. GIUD. Tribunale di Vibo Valentia

- a favore di
- contro

Grava su San Calogero foglio 6 p.lla 1162 Sub3 - p.lla 1162 Sub4 -foglio 6 p.lle 1260-131-705-706-708-711; Limbadi foglio 10 p.lle 409,415.

- Prima del deposito telematico della relazione definitiva di stima, sarà cura della sottoscritta produrre le ispezioni ipotecarie aggiornate, per controllare lo stato delle formalità

3. ad indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

DATI NECESSARI PER LA VOLTURA

Ai fini della voltura catastale si compilano per i fabbricati il mod. 98TP relativamente:

 Il quadro A dovrà essere completato dal cancelliere con indicazione dei dati relativi ai soggetti a cui i beni sono trasferiti a seguito di aggiudicazione d'asta.

 Il quadro B dovrà essere completato con le indicazione del bene che viene trasferito con l'indicazione di tutte le coordinate ed informazioni catastali:

- *LOTTO 1-APPARTAMENTO : Comune di San Calogero foglio 6 - p.lla 1162 – sub 4 piano terra e primo cat. A3*
- *LOTTO 2- FABBRICATO+terreno per attività agricole produttive Comune di San Calogero : foglio 6 - p.lla 1162 – sub 3 piano terra cat. D8 - terreni foglio 6 – p.lle 705-706-708-711;*

- *LOTTO 3-TERRENO - Comune di San Calogero - foglio 6 – p.lla 1260*
- *LOTTO 4-TERRENO - Comune di San Calogero - foglio 6 – p.lla 131*
- *LOTTO 5-TERRENO - Comune di Limbadi - foglio 10 – p.lle 405-415*

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

I costi prevedibili per effettuare lo smaltimento della copertura in eternit della stalla , ammontano a circa €7.000, che verranno dedotti dal valore di stima.

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

Operazione che non si rende necessaria

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

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

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

Il perito estimatore

Arch.

NOTE

Alla Data del 05/05/2026, dalle ispezioni ipotecarie aggiornate (all.n.8), non risultano ulteriori formalità rispetto alle precedenti.

Allegati :

- ALLEGATO N. 1 RICHIESTA DOCUMENTI COMUNE SAN CALOGERO
- ALLEGATO N. 2 CATASTO
  FOGLIO DI MAPPA, ELABORATI PLANIMETRICI CON ELENCO SUB,
  STALLA+LABORATORIO-D8 FG.6- P.LLA 1162 SUB 3 (VISURE, PLANIMETRIE, RILIEVI);
  APPARTAMENTO -A3 FG.6- P.LLA 1162 SUB 4 (VISURE, PLANIMETRIE, RILIEVI)
  TERRENI -FG.6 -P.LLE N. 705-706-708-711-1260-131 (VISURE)
- ALLEGATO N. 3 COMUNE - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.31/2005 -ART. 52 LEGGE REGIONALE N.19/2002
- ALLEGATO N. 4 DOCUM. FOTOGRAFICA
- LIMBADI ALLEGATO N. 5
  FOGLIO DI MAPPA N.10 -VISURA P.LLE 409-415
  STRALCIO PSC- NORME TECNICHE
  DOCUM. FOTOGRAFICA
- ALLEGATO N. 6 OMI – VAM
- ALLEGATO N. 7 ESTRATTO DI MATRIMONIO- COMODATO D'USO- BCNC sub2-
  VISURA SUB 640- 703-
  LISTINO REGIONALE SMALTIMENTO ETERNIT
  …….
- ALLEGATO N. 8 ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO N. 9 RICEVUTE DI CONSEGNA PEC