

**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. **11 R.G.E.I. 2021**

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

*Custode Giudiziario*  
AVV. POTENZA MARIA ROSARIA

\* \* \*

**0. PREMESSA**

Con ordinanza 6-5-2021, 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 al **14-9-2021** ore **10.30**.

In data 11-5-2021 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 20-5-2021 ore 16.00 - previo avviso fatto dal Custode designato, a mezzo lettera racc. A/R del 11-5-2021 - sono avvenute le operazioni di accesso agli immobili staggiti, in conformità al redatto verbale di sopralluogo, con ammirevole collaborazione della parte eseguita.

In data 1-9-2021, il sottoscritto ha inviato l'elaborato preliminare, come da attestazione di eseguito invio a mezzo pec, senza ricevere osservazioni, quindi in data 13-9-2021 ha effettuato l'inoltro della relazione definitiva.

Tanto premesso, il sottoscritto ctu - esaminata, la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., integrati gli allegati richiesti alla parte, ai pubblici uffici e di notaio, eseguito l'accesso agli immobili con acquisizione dei rilievi ritenuti necessari - riferisce quanto segue:

**BENI IN MAIERATO (VV)**  
**CONTRADA GIANNAROSA SNC**  
**LOTTO 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

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

**Porzione di fabbricato residenziale**, sito in Maierato (VV) alla Via Contrada Giannarosa snc.

Composto da PIANO TERRA, PIANO PRIMO, CON PORTICO E CORTE URBANA NON ESCLUSIVA.

Sviluppa una superficie commerciale di circa **428** mq.

Identificato al **Catasto Fabbricati**: Foglio **31**; Particella **430**;

- Subalterno **3**; Categoria C/6; Classe 2; mq 38;  
 piano T; Rendita € 11,93.

- Subalterno **4**; Categoria A/2; Classe U; vani 2,5;  
 piano T; Rendita € 121,37.

- Subalterno **5**; Categoria C/2; Classe 2; mq 28;  
 piano T; Rendita € 25,00.

- Subalterno **6**; Categoria A/2; Classe U; vani 8,5;  
 piano 1; Rendita € 412,65.

**Coerenze:**

**N-O** = Particella 141 (strada interpoderale),

**S-O** = Particella 697 e altre due, **S-E** = Mappale 344.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità immobiliari costituenti un fabbricato destinato a civile abitazione, sviluppato su tre piani fuori terra, con portico e annessa corte urbana.

Caratteristiche zona: **B2 Centrale** (residenziale)  
 Caratteristiche zone limitrofe: **Capoluogo di provincia @ 10,0 km**  
**S.Onofrio, Autostrada A2 @ 3,9 km**  
**Pizzo VV @ 7,6 km**

## 3. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla parte eseguita a uso abitazione principale.

## 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:  
**Servitù di passaggio a favore dell'immobile identificato catastalmente col numero di particella 344.***

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BCC MIERATO (01866080797) contro [REDACTED]

[REDACTED] in data 5-8-2005 nr.64778, iscritta a VIBO VALENTIA in data **30-8-2005** ai nn. **4950/ 579**

**Ipoteca volontaria** (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO a favore di BCC MIERATO (01866080797) contro [REDACTED]

[REDACTED] in data 31-1-2006 nr.3220/1347, iscritta a VIBO VALENTIA in data **3-2-2006** ai nn. **1062/110**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca giudiziale** (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di EFI BANCA SPA (04114020961) contro [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 15-6-2011 nr.559 [REDACTED]

4.2.2. *Trascrizioni:*

**Pignoramento immobiliare** derivante da ATTO ESECUTIVO a favore di EFI BANCA SPA (04114020961) contro [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 29-12-[REDACTED]

**Pignoramento immobiliare** derivante da ATTO ESECUTIVO a favore di MARATHON SPV SRL (05048650260) [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 4-3-2021 nr.275 trascritto a VIBO VALENTIA [REDACTED]

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: BASSA**

Fabbricato in c.a. per civile abitazione costruito in forza di concessione edilizia nr. 91 del 12 agosto 1987 rilasciata a [REDACTED]; immobili sprovvisti del certificato di agibilità.

4.3.2. *Conformità catastale* **CRITICITÀ: NULLA**

Fabbricato inserito in mappa, con identificativo di particella di ente urbano nr.430(ex 325, 327, 331) di 1460mq, in base al tipo mappale nr.18570 approvato in data 24-3-2005. Schede planimetriche redatte da [REDACTED] con protocollo nr.31240 del 20-5-2005.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.1 Attuali proprietari:

FRANCESCO  
in VIBO VALENTIA datata **17-6-1981** registrata a VIBO VALENTIA in data 23-6-1981 con nr.2512 e trascritta a CATANZARO in data 2-7-1981 ai nn. 11180/9999.

### 5.2 Precedenti proprietari:

) per la quota di 1/1 in forza di titoli anteriori alla data 1-1-1963.

## 6. PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia nr. 91 del 12-8-1987.

### Descrizione **Porzione di fabbricato residenziale** di cui al punto **A**

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

**Porzione di fabbricato residenziale**, sito in Maierato (VV) alla Via Contrada Giannarosa snc.

Composto da PIANO TERRA, PIANO PRIMO, CON PORTICO E CORTE URBANA NON ESCLUSIVA;

Sviluppa una superficie commerciale di circa **428** mq.

Identificato al **Catasto Fabbricati**: Foglio **31**; Particella **430**;

- Subalterno **3**; Categoria C/6; Classe 2; mq 38; piano T; Rendita € 11,93.
- Subalterno **4**; Categoria A/2; Classe U; vani 2,5; piano T; Rendita € 121,37.
- Subalterno **5**; Categoria C/2; Classe 2; mq 28; piano T; Rendita € 25,00.
- Subalterno **6**; Categoria A/2; Classe U; vani 8,5; piano 1; Rendita € 412,65.

#### **Coerenze:**

**N-O** = Particella 141 (strada interpodereale),

**S-O** = Particella 697 e altre due, **S-E** = Mappale 344.

Epoca di costruzione **1987 - 2005**.

Gli immobili hanno un'altezza interna di 3,00 m.

Le superfici sono calcolate col criterio di cui al D.P.R. nr. 138/98 Allegato C.

| Destinazione                  | Parametro        | Valore reale /potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------------|------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| ABITAZIONE P.T.               |                  | 60,00                    | 1,00         | 60,00              |
| ABITAZIONE P.1.               |                  | 248,00                   | 1,00         | 248,00             |
| BALCONI                       | Sup. reale lorda | 27,00                    | 0,30         | 8,10               |
| AUTORIMESSA                   |                  | 38,00                    | 0,50         | 19,00              |
| MAGAZZINO                     |                  | 28,00                    | 0,50         | 14,00              |
| <b>Superficie esclusiva</b>   |                  | <b>400,00</b>            |              | <b>349,10</b>      |
| PORTICO COMUNE                | Sup. reale lorda | 170,00                   | 0,06         | 10,20              |
| CORTE COMUNE                  |                  | 1150,00                  | 0,06         | 69,00              |
| <b>Superficie commerciale</b> |                  |                          |              | <b>428,30</b>      |

### Caratteristiche descrittive:

| <b>Caratteristiche strutturali</b> |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Portanti</b>                    | tipologia: <i>struttura a telaio</i> , materiale: <i>cemento armato</i> , condizioni: <i>normali</i> .      |
| <b>Solai</b>                       | tipologia: <i>misto laterizio e cemento armato in opera</i> , condizioni: <i>normali</i> .                  |
| <b>Copertura</b>                   | tipologia: <i>falde contrapposte</i> , rivestimento: <i>tegole laterizio</i> , condizioni: <i>normali</i> . |

| <b>Componenti edilizie e costruttive</b> |   |
|--|---|
| <b>Pareti esterne</b>                    | materiale: <i>laterizio</i> , rivestimento: <i>rustico</i> , intonaco di <i>cemento</i> , condizioni: <i>da ultimare</i> .  |
| <b>Infissi esterni</b>                   | tipologia: <i>anta singola e doppia</i> , materiale: <i>alluminio</i> , protezione: <i>tapparelle</i> , materiale protezione: <i>pvc</i> , condizioni: <i>sufficienti</i> . |
| <b>Infissi interni</b>                   | tipologia: <i>anta singola e doppia</i> , materiale: <i>legno</i> , condizioni: <i>normali</i> .  |
| <b>Pavim. interna</b>                    | materiale: <i>gres/ceramica</i> , condizioni: <i>normali</i> .  |
| <b>Portone ingresso</b>                  | tipologia: <i>anta singola e doppia a battente</i> , materiale: <i>legno</i> , condizioni: <i>normali</i> .   |

| <b>Impianti</b>         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Citofonico</b>       | tipologia: -, condizioni: -, conformità: -  |
| <b>Elettrico</b>        | tipologia: <i>sottotraccia</i> , tensione: <i>230V</i> ,<br>condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .  |
| <b>Telefonico</b>       | tipologia: -, condizioni: -, conformità: -  |
| <b>Termico</b>          | tipologia: <i>caldaia murale</i> , alimentazione: <i>gpl</i> ,<br>canna fumaria: <i>no</i> , rete di distribuzione: <i>tubi rame</i> ,<br>diffusori: <i>radiatori</i> , condizioni: <i>normali</i> ,<br>conformità: <i>senza certificazione</i> . |
| <b>Idrico sanitario</b> | tipologia: <i>utenza di acquedotto</i> , acqua calda<br>sanitaria: <i>da impianto termico</i> , scarico: <i>in rete fognaria pubblica</i> ,<br>condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .                             |
| <b>Climatizzazione</b>  | tipologia: -, diffusori: -, condizioni: -,<br>conformità: -.  |

### **Certificazione energetica (art.6 d.lgs. 192/05)**

Attestato assente e da redigere in subordine alla esibizione del libretto di impianto termico.

**Accessori:** nessuno.

## **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, QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE SEM.2/2020/E836/B2/RESIDENZIALE.

### 7.3. Valutazione corpi

#### A. Porzione di fabbricato residenziale

*Stima sintetica comparativa parametrica:* Peso ponderale:1

Il calcolo del valore unitario è effettuato in base al VALORE NORMALE DEI FABBRICATI, DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 307, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N. 296; il peso ponderale è stabilito, nella misura specifica prevista dall'ART. 1 COMMA 4, PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27/07/2007.

| Destinazione    | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo  |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| ABITAZIONE P.T. | 60,00                  | 495,00          | € 29.700,00         |
| ABITAZIONE P.1. | 248,00                 | 486,00          | € 120.528,00        |
| BALCONI         | 8,10                   | 486,00          | € 3.936,60          |
| AUTORIMESSA     | 19,00                  | 495,00          | € 9.405,00          |
| MAGAZZINO       | 14,00                  | 495,00          | € 6.930,00          |
| PORTICO COMUNE  | 10,20                  | 495,00          | € 5.049,00          |
| CORTE COMUNE    | 69,00                  | 495,00          | € 34.155,00         |
|                 | <b>428,30</b>          |                 | <b>€ 209.703,60</b> |

|  |                     |
|--|---------------------|
| - Valore corpo:                            | € 209.703,60        |
| - Valore accessori:                        | € 0,00              |
| - Valore complessivo intero:               | € 209.703,60        |
| <b>Valore complessivo diritto e quota:</b> | <b>€ 209.703,60</b> |

#### Riepilogo

| ID | Immobile                                   | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | <b>Porzione di fabbricato residenziale</b> | 428,30                 | € 209.703,60                  | <b>€ 209.703,60</b>    |

#### 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, oneri rilascio dichiarazioni di rispondenza art.7/6 D.M.37-08 attestanti la conformità degli impianti alle norme di sicurezza vigenti alla data realizzazione e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>€ -31.455,54</b> |
| Oneri di sanatoria opere edilizie:  | <b>Nessuno</b>      |
| Oneri tecnico di regolarizzazione urbanistica e catastale:  | <b>Nessuno</b>      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:  | <b>Nessuno</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>Nessuna</b>      |

#### 7.5. Prezzo base d'asta del lotto

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile, in cifra tonda, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 178.250,00</b> |
|---|---------------------|

DATA **13-9-2021**

L'ESPERTO VALUTATORE  
**ING. FERRARO ROCCO**

**BENI IN MAIERATO (VV)**  
**CONTRADA GIANNAROSA SNC**  
**LOTTO 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

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

**Quadrilocale**, sito in Maierato (VV) alla Via Contrada Giannarosa snc.

Composto da APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, CON PORTICO E CORTE URBANA NON ESCLUSIVA.

Sviluppa una superficie commerciale di circa **186** mq.

Identificato al **Catasto Fabbricati**: Foglio **31**; Particella **430**;

- Subalterno **7**; Categoria A/2; Classe U; vani 6.5;  
piano 2; Rendita € 315,56.

**Coerenze:**

**N-O** = Particella 141 (strada interpoderale), **S-O** = Particella 697 e altre due, **S-E** = Mappale 344

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di unità immobiliare all'ultimo piano di un fabbricato destinato a civile abitazione, sviluppato su tre elevazioni fuori terra, con portico e annessa corte urbana.

Caratteristiche zona: **B2 Centrale** (residenziale)

Caratteristiche zone limitrofe: **Capoluogo di provincia @ 10,0 km**

**S.Onofrio, Autostrada A2 @ 3,9 km**

**Pizzo VV @ 7,6 km**

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato, *sine titulo*, dalla famiglia XXXXXXXXXX a uso abitazione principale.

**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:

**Servitù di passaggio a favore dell'immobile identificato catastalmente col numero di particella 344.**

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA [REDACTED]

) contro [REDACTED]

GENNARO in data 5-8-2005 nr.64778, iscritta a VIBO VALENTIA in data **30-8-2005** ai nn. **4950/ 579**

**Ipoteca volontaria** (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA [REDACTED]

[REDACTED] in data 31-1-2006 nr.3220/1347, iscritta a VIBO VALENTIA in data **3-2-2006** ai nn. **1062/110**

**Ipoteca giudiziale** (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO [REDACTED]

[REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 15-6-2011 nr.559 iscritta a VIBO VALENTIA in data **29-7-2011** ai nn. [REDACTED]

### 4.2.2. Trascrizioni:

**Pignoramento immobiliare** derivante [REDACTED]

[REDACTED] in data 29-12-2011 nr.1706 trascritto a VIBO VALENTIA in data **21-2-2012** ai nn. **959/850**

**Pignoramento immobiliare** derivante [REDACTED]

[REDACTED] TRIBUNALE in data 4-3-2021 nr.275 trascritto a VIBO VALENTIA in data **12-4-2021** ai nn. **1743/1522**

### 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: BASSA**

Fabbricato in c.a. per civile abitazione costruito in forza di concessione edilizia nr. 91 del 12 agosto 1987 rilasciata a [REDACTED] a Maierato; immobile sprovvisto del certificato di agibilità.

#### 4.3.2. Conformità catastale

**CRITICITÀ: NULLA**

Fabbricato inserito in mappa, con identificativo di particella di ente urbano nr.430(ex 325, 327, 331) di 1460mq, in base al tipo mappale nr.18570 approvato in data 24-3-2005. Scheda planimetrica redatta dal sottoscritto per la causale: *ultimazione* con protocollo 25526 in data 23-8-2021.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.1 Attuali proprietari:

-

[REDACTED]  
in VIBO VALENTIA datata **17-6-1981** registrata a VIBO VALENTIA in data 23-6-1981 con nr.2512 e trascritta a CATANZARO in data 2-7-1981 ai nn. 11180/9999.

### 5.2 Precedenti proprietari:

-

[REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di titoli anteriori alla data 1-1-1963.

## 6. PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia nr. 91 del 12-8-1987.

CILA prot.4198 del 26-7-2018.

### Descrizione **Quadrilocale** di cui al punto **A**

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

**Quadrilocale**, sito in Maierato (VV), Via Contrada Giannarosa snc.  
Composto da APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, CON PORTICO E  
CORTE URBANA NON ESCLUSIVA;

Sviluppa una superficie commerciale di circa **186** mq.

Identificato al **Catasto Fabbricati**: Foglio **31**; Particella **430**;

- Subalterno **7**; Categoria A/2; Classe U; vani 6.5;  
piano 2; Rendita € 315,56.

#### **Coerenze:**

**N-O** = Particella 141 (strada interpoderale), **S-O** = Particella 697 e  
altre due, **S-E** = Mappale 344

Epoca di costruzione **1987 - 2018**.

L'immobile ha un'altezza interna variabile come da planimetria.

Le superfici sono calcolate col criterio di cui al D.P.R. nr. 138/98 Allegato C

| Destinazione                  | Parametro  | Valore reale<br>/potenziale | Coefficiente | Valore<br>equivalente |
|-------------------------------|------------|-----------------------------|--------------|-----------------------|
| ABITAZIONE P.2.               | Sup. reale | 125,00                      | 1,00         | 125,00                |
| BALCONI                       | lorda      | 28,00                       | 0,30         | 8,40                  |
| <b>Superficie esclusiva</b>   |            | <b>153,00</b>               |              | <b>133,40</b>         |
| PORTICO COMUNE                | Sup. reale | 170,00                      | 0,04         | 6,80                  |
| CORTE COMUNE                  | lorda      | 1150,00                     | 0,04         | 46,00                 |
| <b>Superficie commerciale</b> |            |                             |              | <b>186,20</b>         |

#### **Caratteristiche descrittive:**

| <b>Caratteristiche strutturali</b> |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Portanti</b>                    | tipologia: <i>struttura a telaio</i> , materiale: <i>cemento armato</i> , condizioni: <i>normali</i> .      |
| <b>Solai</b>                       | tipologia: <i>misto laterizio e cemento armato in opera</i> , condizioni: <i>normali</i> .                  |
| <b>Copertura</b>                   | tipologia: <i>falde contrapposte</i> , rivestimento: <i>tegole laterizio</i> , condizioni: <i>normali</i> . |

| <b>Componenti edilizie e costruttive</b> |   |
|--|---|
| <b>Pareti esterne</b>                    | materiale: <i>laterizio</i> , rivestimento: <i>rustico</i> , intonaco di cemento, condizioni: <i>da ultimare</i> .  |
| <b>Infissi esterni</b>                   | tipologia: <i>anta singola e doppia</i> , materiale: <i>alluminio</i> , protezione: <i>persiana</i> , materiale protezione: <i>alluminio</i> , condizioni: <i>normali</i> . |
| <b>Infissi interni</b>                   | tipologia: <i>anta singola o scorrevole</i> , materiale: <i>legno</i> , condizioni: <i>normali</i> .  |
| <b>Pavim. interna</b>                    | materiale: <i>gres/ceramica</i> , condizioni: <i>normali</i> .  |
| <b>Portone ingresso</b>                  | tipologia: <i>anta singola a battente</i> , materiale: <i>legno/acciaio</i> , condizioni: <i>normali</i> .  |

| <b>Impianti</b>         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Citofonico</b>       | tipologia: -, condizioni: -, conformità: -  |
| <b>Elettrico</b>        | tipologia: <i>sottotraccia</i> , tensione: <i>230V</i> , condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .   |
| <b>Telefonico</b>       | tipologia: -, condizioni: -, conformità: -  |
| <b>Termico</b>          | tipologia: <i>caldaia a basamento, caldaia murale</i> , alimentazione: <i>pellet, gpl</i> , canna fumaria: <i>no</i> , rete di distribuzione: <i>tubi rame</i> , diffusori: <i>radiatori, ventilconvettori</i> , condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> . |
| <b>Idrico sanitario</b> | tipologia: <i>utenza di acquedotto</i> , acqua calda sanitaria: <i>da impianto termico</i> , scarico: <i>in rete fognaria pubblica</i> , condizioni: <i>normali</i> , conformità: <i>senza certificazione</i> .   |
| <b>Climatizzazione</b>  | tipologia: -, diffusori: -, condizioni: -, conformità: -.   |

### **Certificazione energetica (art.6 d.lgs. 192/05)**

Attestato assente e da redigere in subordine alla esibizione del libretto di impianto termico.

**Accessori:** nessuno.

## 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, QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE SEM.2/2020/E836/B2/RESIDENZIALE.

### 7.3. Valutazione corpi

#### A. Quadrilocale

*Stima sintetica comparativa parametrica:* Peso ponderale: 1,3  
Il calcolo del valore unitario è effettuato in base al VALORE NORMALE DEI FABBRICATI, DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 307, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N. 296; il peso ponderale è stabilito, nella misura specifica prevista dall'ART. 1 COMMA 4, PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27/07/2007.

| Destinazione    | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo  |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| ABITAZIONE P.2. | 125,00                 | 719,55          | € 89.943,75         |
| BALCONI         | 8,40                   | 719,55          | € 6.044,22          |
| PORTICO COMUNE  | 6,80                   | 495,00          | € 3.366,00          |
| CORTE COMUNE    | 46,00                  | 495,00          | € 22.770,00         |
|                 | <b>186,20</b>          |                 | <b>€ 122.123,97</b> |

|  |                     |
|--|---------------------|
| - Valore corpo:                            | € 122.123,97        |
| - Valore accessori:                        | € 0,00              |
| - Valore complessivo intero:               | € 122.123,97        |
| <b>Valore complessivo diritto e quota:</b> | <b>€ 122.123,97</b> |

**Valore del canone mensile di locazione: € 420,00**

#### Riepilogo

| ID       | Immobile            | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|---------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>Quadrilocale</b> | 186,20                 | € 122.123,97                  | <b>€ 122.123,97</b>    |

#### 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, oneri rilascio dichiarazioni di rispondenza art.7/6 D.M.37-08 attestanti la conformità degli impianti alle norme di sicurezza vigenti alla data realizzazione e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>€ -18.318,60</b> |
| Oneri di sanatoria opere edilizie:  | <b>Nessuno</b>      |
| Oneri tecnico di regolarizzazione urbanistica e catastale:  | <b>Nessuno</b>      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:  | <b>Nessuno</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>Nessuna</b>      |

#### 7.5. Prezzo base d'asta del lotto

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile, in cifra tonda, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 103.800,00</b> |
|---|---------------------|

DATA **13-9-2021**

L'ESPERTO VALUTATORE  
**ING. FERRARO ROCCO**

**BENI IN MAIERATO (VV)**  
**"CONTRADA DONNA ANTONIA", S.P. 3**  
**LOTTO 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

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

**Terreno agricolo,**

sito in **Maierato (VV)** "Contrada Donna Antonia", S.P. 3  
GIS 38.728600N, 16.223715E

Sviluppa una superficie complessiva di **10.370 mq.**

Identificato in catasto terreni, al foglio di mappa **10:**

- particella **66**; qualità SEMINATIVO; classe 1;  
superficie *23 are 80 ca*; R.D. €14,75; R.A. €4,92.
- particella **67**; qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO;  
classe 2; superficie *65 are 50 ca*; R.D. €25,37; R.A. €15,22.
- particella **80**; qualità SEMINATIVO ARBORATO; classe 2;  
superficie *14 are 40ca*; R.D. €4,09; R.A. €1,86.

**Coerenze:** **N** = altra particella 42; **E** = altra particella 115, 118;  
**S** = Strada Provinciale; **O** = altra particella 77 e 65.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di appezzamento di medie dimensioni e incolto, di forma irregolare, giacitura acclive, attraversato da strada provinciale.

Caratteristiche zona: **R2 Extraurbana (Agricola)**

Caratteristiche zone **Capoluogo di provincia @17,1km**

limitrofe: **Centro Abitato @4,6km**

**Lago Angitola @2,5km**

**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 volontaria (Attiva)** derivante da CONCESSIONE

[REDACTED]  
[REDACTED] in data 5-8-2005 nr.64778, iscritta a VIBO VALENTIA in data **30-8-2005** ai nn. **4950/579**

**Ipoteca volontaria (Attiva)** derivante da [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] in data 31-1-2006 nr.3220/1347, iscritta a VIBO VALENTIA in data **3-2-2006** ai nn. **1062/110**

**Ipoteca giudiziale (Attiva)** [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] in data 15-6-2011 nr.559 iscritta a VIBO VALENTIA in data **29-7-2011** ai nn. **4443/791**

### 4.2.2. Trascrizioni:

**Pignoramento immobiliare** derivante [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] in data 29-12-2011 nr.1706 trascritto a VIBO VALENTIA in data **21-2-2012** ai nn. **959/850**

**Pignoramento immobiliare** derivante [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] TRIBUNALE in data 4-3-2021 nr.275 trascritto a VIBO VALENTIA in data **12-4-2021** ai nn. **1743/1522**

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Il fondo in oggetto è stato espropriato in parte dal Consorzio di Bonifica della Piana di S. Eufemia per la costruzione del serbatoio sul fiume Angitola con decreto nr.13945 del 17-11-1964 e in parte dal Demanio dello Stato con decreto del 19-8-1967, registrato a Nicastro il 23-8-1967 al nr.2100, trascritto a Catanzaro il 18-10-1968 al nr.15433.*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia* **CRITICITÀ: NULLA**  
Rilevato manufatto in muratura, di remota costruzione anteriore alla data 1-9-1967.

4.3.2. *Conformità catastale* **CRITICITÀ: BASSA**  
Fabbricato esistente sulla particella nr.67, della consistenza di circa 26 mq, destinato a deposito attrezzi, completamente inaccessibile e in carente stato conservativo, non inserito in mappa catastale e sanabile mediante restituzione in pristino dell'area di sedime.

### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### 5.1 Attuali proprietari:

-  nr.2678/7151  
trascritta a CATANZARO in data 27-2-1997 ai nn. 4635/4098.

#### 5.2 Precedenti proprietari:

-  la quota di 1/1 in forza di titoli anteriori alla data 1-1-1963.

### 6. PRATICHE EDILIZIE

Eseguito l'accesso agli atti di urbanistica, con istanza datata 8-6-2021; riscontro ottenuto con **esito negativo** a mezzo nota prot.3539 del 24-6-2021.

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

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

### **Terreno agricolo,**

sito in **Maierato (VV)** "Contrada Donna Antonia", S.P. 3

GIS 38.728600N, 16.223715E

Sviluppa una superficie complessiva di **10.370 mq.**

Identificato in catasto terreni, al foglio di mappa **10**:

- particella **66**; qualità SEMINATIVO; classe 1; superficie *23 are 80 ca*; R.D. €14,75; R.A. €4,92.
- particella **67**; qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO; classe 2; superficie *65 are 50 ca*; R.D. €25,37; R.A. €15,22.
- particella **80**; qualità SEMINATIVO ARBORATO; classe 2; superficie *14 are 40ca*; R.D. €4,09; R.A. €1,86.

**Coerenze:** **N** = altra particella 42; **E** = altra particella 115, 118;

**S** = Strada Provinciale; **O** = altra particella 77 e 65.

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

Dal *Piano di Fabbricazione III variante* vigente, l'area di terreno - distinta dalle particelle 66, 67, 80 del foglio di mappa 10, nel Comune di *Maierato VV* - è classificata di tipo "**E - Agricola**" con i seguenti **indici e parametri**:

**If** = 0.013 mq /mq per le residenze

**If** = 0.1 mq /mq per le attività produttive

Lotto minimo: 10000 mq

**Dc** = min 7.50 m

**Df** = min 15.00 m

**H** = max 7.50 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/<br>potenziale | Coefficiente | Valore<br>equivalente |
|--|---------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------|
| E836 Seminativo                        |                     | 2.380                       | 1,00         | 2.380                 |
| E836 Sem. Irr. Arb.                    |                     | 6.415                       | 1,00         | 6.415                 |
| E836 Sem. Arb.                         | Sup. reale<br>netta | 1.440                       | 1,00         | 1.440                 |
| Z.T.O. E Suolo Edif.<br>If=0.013 mq/mq |                     | 135                         | 0,10         | 13                    |
|  |                     | <b>10.370</b>               |              |                       |

## 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.2/2016, QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE SEM.2/2020/E836/R2/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 |
|--|-------|--------|------|--------------------|
| E836 Seminativo                            | 2.380 | 0,78   | 1,54 | € 2.858,86         |
| E836 Sem. Irr. Arb.                        | 6.415 | 1,77   | 1,54 | € 17.486,00        |
| E836 Sem. Arb.                             | 1.440 | 1,25   | 1,54 | € 2.772,00         |
| Z.T.O. E Suolo Edif.                       | 13    | 305,00 | 1,00 | € 3.965,00         |
|  |       |        |      | <b>€ 27.081,86</b> |
| - Valore corpo:                            |       |        |      | € 27.081,86        |
| - Valore accessori:                        |       |        |      | € 0,00             |
| - Valore complessivo intero:               |       |        |      | € 27.081,86        |
| <b>Valore complessivo diritto e quota:</b> |       |        |      | <b>€ 27.081,86</b> |

#### Riepilogo

| ID | Immobile                | Superficie    | Valore intero | Valore diritto e quota |
|----|-------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| A  | <b>Terreno agricolo</b> | <b>10.370</b> | € 27.081,86   | <b>€ 27.081,86</b>     |

**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: | <b>€ -4.062,28</b> |
| Oneri di sanatoria opere edilizie:   | <b>€ -3.900,00</b> |
| Oneri tecnico di regolarizzazione urbanistica e catastale:   | <b>Nessuno</b>     |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:   | <b>Nessuno</b>     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | <b>Nessuna</b>     |

**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: | <b>€ 19.100,00</b> |
|---|--------------------|

DATA **13-9-2021**L'ESPERTO VALUTATORE  
**ING. FERRARO ROCCO**