

TRIBUNALE ORDINARIO DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N. 53/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIULIA OREFICE

PERIZIA DI STIMA

redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Teodorico Namia

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

C.F. NMATRC71A29F537M

Data di deposito: entro il 03 giugno 2026 (giorno precedente l'udienza ex art. 569 c.p.c.)

SEZIONE A — INTESTAZIONE E PREMESSE

A.1 — Intestazione formale

A.1.1 Il presente elaborato peritale è redatto nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al Registro Generale Esecuzioni del Tribunale Ordinario di Vibo Valentia con il numero R.G.E. n. 53/2024, dinanzi al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Orefice.

Elemento	Dati identificativi
Procedimento	R.G.E. n. 53/2024
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa Giulia Orefice
Tribunale	Tribunale Ordinario di Vibo Valentia — Sezione Esecuzioni Immobiliari
Creditore procedente	MARTE SPV S.R.L. (C.F./P.IVA 04634710265), con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, in persona della procuratrice Banca Finanziaria Internazionale S.p.A. (breviter «Banca Finint S.p.A.»), a sua volta rappresentata dalla sub-servicer e mandataria con rappresentanza Hoist Italia S.r.l., difesa dall'Avv. Ignazio Abrignani del Foro di Roma
Debitore esecutato	
Consulente Tecnico d'Ufficio	Ing. Teodorico Namia, C.F. NMATRC71A29F537M, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n. 365
Data della nomina	20 febbraio 2025
Data di deposito	Da depositarsi telematicamente entro il 03 giugno 2026 (giorno precedente l'udienza ex art. 569 c.p.c.)
Udienza ex art. 569 c.p.c.	04 giugno 2026, ore 10:30

A.2 — Oggetto dell'incarico

Con ordinanza emessa in data 20 febbraio 2025, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia, Dott.ssa Giulia Orefice, ha nominato ing. Teodorico Namia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia col n. 365, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al R.G.E. n. 53/2024, ai sensi dell'art. 569 del codice di procedura civile (di seguito: c.p.c.), conferendogli l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili oggetto del pignoramento.

L'incarico ha per oggetto la valutazione dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Serra San Bruno (VV), di proprietà del debitore esecutato, organizzati in tre lotti di vendita:

- Lotto 1: Appartamento di civile abitazione censito nel N.C.E.U. al Foglio 5, Mapp. 84, Sub. 1, cat. A/4, cl. 2, vani 4,5, R.C.E. € 199,87 (Via San Biagio n. 62 / alias Via Fiume n. 16, piani T-1), unitamente all'area cortilizia scoperta censita nel N.C.T. al Foglio 5, Mapp. 818, superficie are 01 e centiare 40 (mq 140);

- Lotto 2: Appartamento censito nel N.C.E.U. al Foglio 2, Mapp. 482, Sub. 1, cat. A/5, cl. 1, vani 2, R.C.E. € 66,11 (Via Silvio Pellico n. 76, piano terra);
- Lotto 3: Appartamento censito nel N.C.E.U. al Foglio 2, Mapp. 482, Sub. 3, cat. A/5, cl. 2, vani 2,5, R.C.E. € 96,84 (Via Silvio Pellico n. 76, piano primo).

Il Giudice dell'Esecuzione mi ha altresì sottoposto i quesiti di stima riportati nel foglio allegato all'ordinanza di nomina, facente parte integrante del provvedimento medesimo. I quesiti sono analiticamente riportati e riscontrati nella Sezione G della presente relazione.

Il termine per il deposito della perizia è stato fissato al giorno precedente l'udienza del 04 giugno 2026, con obbligo di comunicazione dell'elaborato alle parti e al Custode giudiziario a mezzo posta elettronica certificata almeno venti giorni prima del deposito, ai sensi dell'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. (di seguito: disp. att. c.p.c.).

A.3 — Giuramento e accettazione dell'incarico

L'ordinanza di nomina del 20 febbraio 2025 ha autorizzato il sottoscritto a prestare il giuramento di rito direttamente presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia, contestualmente all'accettazione dell'incarico, ai sensi dell'art. 193 c.p.c.

Ho provveduto all'accettazione dell'incarico e alla prestazione del giuramento di rito in data 25 febbraio 2025, con apposito verbale di giuramento telematico depositato agli atti del procedimento.

A.4 — Operazioni peritali svolte

— Esame della documentazione. Lo scrivente ha proceduto all'esame della documentazione prodotta dalla Cancelleria e dal creditore procedente, comprensiva dell'atto di pignoramento immobiliare, dell'atto di precetto notificato, della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., delle visure catastali storiche, delle mappe catastali, dell'ispezione ipotecaria e di tutta la documentazione urbanistica e catastale disponibile, meglio descritta nella Sezione C.

— Accesso agli atti di Cancelleria. Si è preso visione del fascicolo processuale depositato presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia.

— Sopralluogo. Sono stati effettuati due distinti accessi agli immobili pignorati:

- (a) in data 7 marzo e 15 marzo 2025 presso l'immobile di Via San Biagio n. 62 (alias Via Fiume n. 16) — Foglio 5, Particella 84, Sub. 1 — piano terra e piano primo; Foglio 5 Particella 818 (area cortilizia del predetto immobile) e successivamente quelli di Via Silvio Pellico n. 76 — Foglio 2, Particella 482, Sub. 1 (piano terra) e Sub. 3 (piano primo).

Nel corso del sopralluogo del 15 marzo 2025 lo scrivente tecnico ha proceduto al rilievo metrico diretto dei vani, all'accertamento dello stato di conservazione e degli impianti, alla verifica della conformità planimetrica rispetto alle planimetrie catastali depositate agli atti, all'acquisizione della documentazione fotografica e all'accertamento dello stato di occupazione. La documentazione fotografica raccolta è allegata alla presente relazione.

— Richiesta di accesso agli atti ex artt. 22 e ss. L. 241/1990 trasmessa con pec in data 29/03/2025 prot. N. 0005110 del 31/03/2025, per verificare la presenza di precedenti titoli

edilizi delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, successivamente sollecitata con pec del 30/05/2025 prot. N. 8223 del 30/05/2025, e con pec del 13/11/2025 prot. n. 17889 del 14/11/2025 e successivo riscontro da parte del Comune di Serra San Bruno con pec del 29/01/2026 prot. n. 1778.

— Acquisizione di dati di mercato. Lo scrivente tecnico ha acquisito e analizzato i valori di mercato di riferimento risultanti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona e il semestre di competenza, come analiticamente esposto nella Sezione F.

SEZIONE B — NOMINA DEL CTU E QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

B.1 — Riferimenti al procedimento esecutivo

La presente relazione peritale è stata redatta nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare iscritta al Registro Generale delle Esecuzioni del Tribunale Ordinario di Vibo Valentia al n. R.G.E. 53/2024, affidata alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del medesimo Tribunale.

Il procedimento è stato promosso da MARTE SPV S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1 (C.F./P.IVA 04634710265), quale creditore procedente. Tale società agisce per il tramite della propria procuratrice con rappresentanza BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. (breviter «Banca Finint S.p.A.»), con sede in Conegliano (TV), la quale a sua volta si avvale, quale mandataria con rappresentanza e sub-servicer, di HOIST ITALIA S.R.L. con sede in Roma. La procedura è difesa dall'Avv. Ignazio Abrignani del Foro di Roma.

Il procedimento è stato promosso nei confronti di

Il titolo esecutivo posto a base dell'esecuzione è costituito dal contratto di mutuo fondiario (rep. n. 69096, racc. n. 21489, stipulato in data 25/06/2008 a rogito del Notaio Antonio Andreacchio), per un importo originariamente erogato di €-----). L'atto di precetto è stato notificato il 30/07/2024 per l'importo complessivo di € --- a titolo di capitale, interessi e spese.

L'atto di pignoramento immobiliare (UNEP Tribunale di Vibo Valentia, rep. n. 1280 del 15/10/2024) è stato notificato in data 15/10/2024 e trascritto in data 14/11/2024 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia ai nn. Reg. Gen. 7115 / Reg. Part. 6227.

Oggetto del pignoramento sono i beni immobili siti nel Comune di Serra San Bruno (VV), di proprietà del debitore esecutato, dettagliatamente descritti nelle sezioni D ed E della presente relazione.

B.2 — Nomina del CTU

Con ordinanza del 20 febbraio 2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Orefice ha nominato il sottoscritto Ing. Teodorico Namia quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel presente procedimento.

Il sottoscritto ha provveduto all'accettazione dell'incarico e alla prestazione del giuramento di rito presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia in data 25 febbraio 2025.

L'ordinanza ha altresì fissato un anticipo di € 1.200,00 (milleduecento/00) a carico del creditore procedente a titolo di acconto sulle spese peritali.

B.3 — Quesiti del Giudice dell'Esecuzione

Il Giudice dell'Esecuzione ha formulato i seguenti quesiti, qui riportati per esteso così come risultanti dal foglio quesiti allegato all'ordinanza di nomina del 20/02/2025:

«PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. 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 anteventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e il 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.

N.B. Qualora vi siano problemi sul punto delle documentazione il c.t.u. relazionerà immediatamente al Giudice.

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (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.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso 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 causanon trascritti;

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi-del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380 / 2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del

bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

- 1. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobilee il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; 2. 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;*
- 3. indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;*
- 4. indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*
- 5. ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.);*
- 6. ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.*
- 7. indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.*
- 8. dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;*

ALLEGHI inoltre alla relazione:

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

B.4 — Accettazione dell'incarico e dichiarazione di indipendenza

Lo scrivente tecnico ha accettato l'incarico conferitogli con il provvedimento di nomina sopra descritto, prestando il giuramento di rito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia in data 25 febbraio 2025, dichiarando, altresì, di non trovarsi in alcuna delle situazioni di incompatibilità o di conflitto di interessi previste dagli artt. 51 e 63 c.p.c., né in rapporti di parentela, affinità o di interesse economico con alcuna delle parti della procedura (creditore procedente MARTE SPV S.R.L. e debitore esecutato), né con i rispettivi difensori. Non sussiste, a mia conoscenza, alcuna causa di ricusazione ai sensi dell'art. 63 c.p.c.

Ha dichiarato, inoltre, di aver svolto le operazioni peritali con piena autonomia tecnica e scientifica, avendo acquisito, esaminato e valutato gli atti e i documenti del fascicolo esecutivo nonché la documentazione integrativa acquisita d'ufficio, attenendosi esclusivamente alle risultanze documentali e ai riscontri effettuati in sede di sopralluogo.

SEZIONE C — DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Ai fini della redazione della presente perizia, ho esaminato i seguenti documenti, suddivisi per categoria:

C.1 — Atti del fascicolo processuale

1. Ordinanza di nomina del Consulente Tecnico d'Ufficio — Tribunale di Vibo Valentia, G.E. Dott.ssa Giulia Orefice, del 20/02/2025; acquisita d'ufficio (file: NOMINACTU.pdf).
2. Formulazione del quesito — foglio quesiti allegato all'ordinanza di nomina del 20/02/2025 (file: QUESITO.pdf).
3. Nomina del Custode Giudiziario — Avv. Bruno Daniela, del 20/02/2025 (file: NOMINA_CUSTODE_GIUDIZIARIO.pdf).
4. Giuramento telematico del CTU — attestazione del giuramento reso in data 25/02/2025 (file: GIURAMENTO_TELEMATICO_CTU.pdf).
5. Attestazione di conformità del deposito telematico n. 000829233 (file: AttestazioneConformita000829233.pdf).
6. Ricevuta del contributo unificato versato per l'iscrizione a ruolo (file: CONTRIBUTO_UNIFICATO.pdf).

C.2 — Atti esecutivi

7. Nota di iscrizione a ruolo — Espropriazione immobiliare del 31/10/2024 (file: NIR_ESPR_31102024_110114.pdf).
8. Atto di precetto notificato in data 30/07/2024, per l'importo di € 238.049,68 (file: ATTO_DI_PRECETTO_NOTIFICATO.pdf).
9. Atto di pignoramento immobiliare — UNEP Tribunale di Vibo Valentia, rep. n. 1280 del 15/10/2024, notificato il 15/10/2024 e trascritto il 14/11/2024 (file: atto_di_pignoramento_immobiliare.pdf).

C.3 — Documentazione ipotecaria e catastale

10. Ispezione ipotecaria telematica n. T1 30665 del 15/11/2024 — Ufficio Provinciale di Vibo Valentia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare; depositata dal creditore procedente (file: DOC_1_ISPEZIONE_IPOTECARIA.PDF).
11. Ispezione ipotecaria ordinaria a pagamento n. VV 6755/3 del 2025, richiesta personalmente dal sottoscritto CTU in data 12/03/2025 (Protocollo VV 6754/2025), periodo informatizzato dal 10/04/2002 al 11/03/2025 (file: 04_Ispezione_ipotecaria.pdf).
12. Mappa catastale dei Catasto Terreni — Serra San Bruno (VV), Fg. 5, Part. 818 — depositata dal creditore procedente (file: DOC_3_MAPPA_CATASTALE_E_D_M_SERRA_SAN_BRUNOVV_FG_5_PART_818.PDF).

13. Mappa catastale del Catasto Fabbricati — Serra San Bruno (VV), Fg. 2 (indicato come Fg. 6 nell'atto di deposito), Part. 482 — depositata dal creditore procedente (file: DOC_4_MAPPA_CATASTALE_E_D_M_SERRA_SAN_BRUNOVV_FG_6_PART_482.PDF). Nota: la discrasia nella numerazione del Foglio (2 vs. 6) risulta dall'aggiornamento del catasto e non incide sull'identificazione dell'immobile.

14. Estratto di foglio di mappa catastale — C.T. di Serra San Bruno (VV), Fg. 5, Part. 84 — acquisito dal CTU (file: 03_Estratto_foglio_di_mappa_F5_Part_84.pdf).

15. Planimetrie catastali — Fg. 5, Part. 84, Sub. 1; Fg. 2, Part. 482, Sub. 1; Fg. 2, Part. 482, Sub. 3 — acquisite d'ufficio (file: 02_Planimetrie_catastali_F5_Part_84sub1F2_Part_482sub1F2_Part_482sub3.pdf).

16. Visura storica per immobile — C.F. Fg. 5, Part. 84, Sub. 1 (file: 07_Visura_storica_per_immobile_F5_Part_84sub1.pdf).

17. Visura storica per immobile — C.F. Fg. 2, Part. 482, Sub. 1 (file: 05_Visura_storica_per_immobile_F2_Part_482sub1.pdf).

18. Visura storica per immobile — C.F. Fg. 2, Part. 482, Sub. 3 (file: 06_Visura_storica_per_immobile_F2_Part_482sub3.pdf).

19. Visura storica per immobile — C.T. Fg. 5, Part. 818 (file: 08_Visura_storica_per_immobile_F5_Part_818.pdf).

20. Visura per soggetto — (file: 09_Visura_per_soggetto.pdf).

C.4 — Documentazione urbanistica

21. Richiesta e Certificato di destinazione urbanistica — Comune di Serra San Bruno, rilasciato in data 29/01/2026 — per la particella Fg. 5, Part. 818 (zona A Saturata — Centro Storico) (file: 01_Richiesta_e_certificato_destinazione_urbanistica.pdf).

22. Certificato di destinazione urbanistica integrativo (file: Certificato_Destinazione_Urbanistica.pdf).

C.5 — Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

23. Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. — Notaio Dr.ssa Paola Landolfo, del 25/11/2024 (file:

DOC_2_CERTIFICAZIONE_NOTARILE__VV_ID9023101
_formato_pdf.pdf).

24. Note di deposito della certificazione notarile e dell'ispezione ipotecaria (file: NOTA_DEPOSITO_CERTIFICAZIONE_E_ISPEZIONE_IPOTECARIA.pdf).

25. Note per il deposito della certificazione notarile integrativa (file: M17978_NOTE_PER_DEPOSITO_CERTIFICAZIONE_NOTARILE_INTEGRATIVA.pdf).

.

C.6 — Documentazione della catena titoli di provenienza e certificazioni notarili integrative

26. Nota di trascrizione — accettazione tacita di eredità n. 1 (file: All_1_Nota_di_trascrizione_accettazione_tacita_eredit_.pdf).
27. Nota di trascrizione — accettazione tacita di eredità n. 2 (file: All_2_Nota_di_trascrizione_accettazione_tacita_eredita.pdf).
28. Nota di trascrizione — accettazione tacita di eredità n. 3 (file: All_3_Nota_di_trascrizione_accettazione_tacita_eredit_.pdf).
29. Nota di trascrizione — accettazione tacita di eredità n. 4 (file: All_4_Nota_di_trascrizione_accettazione_tacita_eredit_.pdf), trascritta in data 19/02/2025 ai nn. 1019/877 e 1018/876.
30. Procura — rep. n. 293285, racc. n. 28260 (file: All_2_Procura_Rep_n_293285_racc_n_28260.pdf).
31. Procura — rep. n. 312208, racc. n. 4220 (file: All_4_Procura_Rep_n_312208_racc_n_4220.pdf).
32. Atto di fusione — rep. n. 54597, racc. n. 30824 (fusione di Securitisation Services S.p.A. in Banca Finanziaria Internazionale S.p.A.) (file: All_3_Atto_di_fusione_rep_n_54597_racc_n_30824.pdf).
33. Certificazione notarile integrativa (file: All_5_Certificazione_notarile.pdf).
34. Delibera del Consiglio di Amministrazione di Hoist Italia del 26/09/2022 (file: All_5_Delibera_del_26_09_2022.pdf).
35. Delibera del Consiglio di Amministrazione di Hoist Italia del 06/12/2022 (file: All_6_Delibera_del_06_12_2022.pdf).
36. Gazzetta Ufficiale n. 71 del 17/06/2023 — avviso di cessione crediti BNL → MARTE SPV ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (T.U.B.) (file: All_1_GAZZETTA_UFFICIALE_17_06_2023.pdf).
37. Contratto di mutuo fondiario — rep. n. 69096, racc. n. 21489, Notaio Antonio Andreacchio, del 25/06/2008 (file: contratto_di_mutuo_rep_69096_racc_21489.pdf).
38. Certificato di mappa n. 6 (file: All_6_Certificato_di_mappa.PDF).
39. Certificato di mappa n. 7 (file: All_7_Certificato_di_mappa.PDF).

C.7 — Atti processuali

40. Procura alle liti — Avv. Ignazio Abrignani del Foro di Roma (file: PROCURA_ALLE_LITI.pdf).
41. Istanza di vendita —

C.8 — Sopralluogo del CTU

42. Primo sopralluogo — accesso diretto all'immobile di Via San Biagio n. 62 (alias Via Fiume n. 16), Comune di Serra San Bruno (VV) — data: 07/03/2025; eseguito dal sottoscritto CTU e dal Custode Giudiziario con accertamento dello stato conservativo, verifica degli impianti e documentazione fotografica. accesso diretto all'immobile di Via San Biagio n. 62 (alias Via

Fiume n. 16), Comune di Serra San Bruno (VV) al terreno/corte pertinenziale di Via San Biagio n. 62 (alias Via Fiume n. 16), Comune di Serra San Bruno (VV), e agli immobili di Via Silvio Pellico n. 76, Comune di Serra San Bruno (VV) — data: 15/03/2025; eseguito dal sottoscritto CTU e dal proprio collaboratore Arch. Daniele Giordano con rilievo metrico integrativo e ulteriori verifiche.

C.9 — Fonti estimative

43. Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari — Risultato di interrogazione: Comune di Serra San Bruno (VV), Zona OMI B2, Anno 2025 — 2° semestre — tipologia «Abitazioni di tipo economico» e «Abitazioni civili»; acquisita d'ufficio dal Portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

SEZIONE D — DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

D.1 — Inquadramento territoriale e urbanistico

Il Comune di Serra San Bruno (VV) è un centro montano della Calabria meridionale situato nelle Serre Vibonesi, a circa 790 m s.l.m., con una popolazione residente di circa 6.600 abitanti. Il territorio comunale è caratterizzato da paesaggio boschivo di pregio (presenza della Certosa di Santo Stefano del Bosco, sito di rilevanza storica e architettonica) e da un'economia prevalentemente basata su attività artigianali, agricole e di servizi.

Destinazione urbanistica. Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serra San Bruno in data 29/01/2026 attesta che la particella Fg. 5, Mapp. 818 ricade in Zona Territoriale Omogenea «A» (Satura — Centro Storico), ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente e in conformità all'art. 2 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444. Per le particelle Fg. 5, Mapp. 84 e Fg. 2, Mapp. 482, ubicate nel medesimo nucleo urbano consolidato, si applica analogamente il regime della Zona A Centro Storico; il Comune di Serra San Bruno ha confermato per iscritto l'assenza di qualsiasi titolo edilizio relativo a tali immobili: la loro regolarità edilizia è pertanto riferita al primo impianto catastale.

Classe sismica. Il Comune di Serra San Bruno è classificato in Zona Sismica 1 (alta sismicità) ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003 e della Delibera della Giunta Regionale della Calabria n. 47 del 10/02/2004.

Vincoli paesaggistici. Dalla documentazione acquisita risulta che l'area in cui insistono gli immobili pignorati è soggetta ai seguenti vincoli:

- (a) Vincolo paesaggistico n. 200465 — «Sentiero del Brigante» — decreto ministeriale adottato ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). Il vincolo riguarda in particolare: l'area cortilizia (Fg. 5, Mapp. 818); l'immobile residenziale (Fg. 5, Mapp. 84 sub 1) siti in Via San Biagio (alias Via Fiume); gli immobili residenziali di Via Silvio Pellico (Fg. 2, Mapp. 482 sub 1 e 3).
- (b) Fascia di rispetto idrica: i beni sono ubicati in prossimità di corso d'acqua tutelato; eventuali interventi di trasformazione edilizia sono soggetti alle valutazioni di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 96 del r.d. 25 luglio 1904, n. 523. Il vincolo riguarda in particolare: l'area cortilizia (Fg. 5, Mapp. 818); l'immobile residenziale (Fg. 5, Mapp. 84 sub 1) siti in Via San Biagio (alias Via Fiume);

Il vincolo paesaggistico costituisce onere reale non eliminabile con il decreto di trasferimento, di cui si è tenuto conto in sede di stima (Sezione F).

D.2 — Identificazione catastale e dati formali

N.	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Sup. cat. (mq)	Vani	R.C.E. (€)	Indirizzo
1	Fabbricati	5	84	1	A/4	2	T-E-1°	82	4,5	€ 199,87	Via San Biagio 62 / Via Fiume 16
2	Fabbricati	2	482	1	A/5	1	T.E.	37	2	€ 66,11	Via Silvio Pellico 76
3	Fabbricati	2	482	3	A/5	2	1°	44	2,5	€ 96,84	Via Silvio Pellico 76
4	Terreni	5	818	—	Semin. I cl.	—	—	140 (are 01.40)	—	—	Via San Biagio

Tutti i beni risultano intestati in catasto per la quota di 1/1 di piena proprietà, come confermato dalle visure catastali storiche e dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

Si segnala che nell'atto di deposito della certificazione notarile la particella 482 è indicata come appartenente al Foglio «6» anziché al Foglio «2». Tale discrasia risulta dall'aggiornamento del catasto e non incide sull'identificazione dell'immobile, confermata in modo univoco dal numero di particella e dall'indirizzo.

D.3 — Descrizione esterna degli edifici

— Edificio di Via San Biagio n. 62 (alias Via Fiume n. 16) — Fg. 5, Part. 84, Sub. 1. L'edificio è un fabbricato in muratura tradizionale, presumibilmente risalente ai primi decenni del XX secolo, sviluppato su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto non abitabile). Il prospetto principale si affaccia su Via San Biagio; l'accesso all'area cortilizia retrostante (Fg. 5, Part. 818) avviene dal medesimo fabbricato. Lo stato esterno su strada è decente con intonaci al fino. Mentre lo stato esterno che affaccia sull'area cortilizia è pessimo: intonaci deteriorati, infissi fatiscenti, evidenti segni di abbandono. Le osservazioni esterne riportate sono il risultato degli accessi effettuati in data 07/03/2025 e 15/03/2025.



Prospetto frontale su Via Fiume



Prospetto su area cortilizia



Area cortilizia

— Edificio di Via Silvio Pellico n. 76 — Fig. 2, Part. 482, Sub. 1 e Sub. 3. Il fabbricato è in muratura con struttura portante in laterizio, a tre livelli fuori terra (piano terra e piano primo e sottotetto non abitabile). I due subalterni oggetto di stima occupano rispettivamente il piano terra (Sub. 1) e il piano primo (Sub. 3) dello stesso edificio. Lo stato esterno evidenzia uno stato di abbandono dell'immobile assenza di intonaco di finitura, struttura a vista. Le osservazioni sono il risultato degli accessi effettuati in data 07/03/2025 e 15/03/2025.



Prospetto frontale su Via S. Pellico

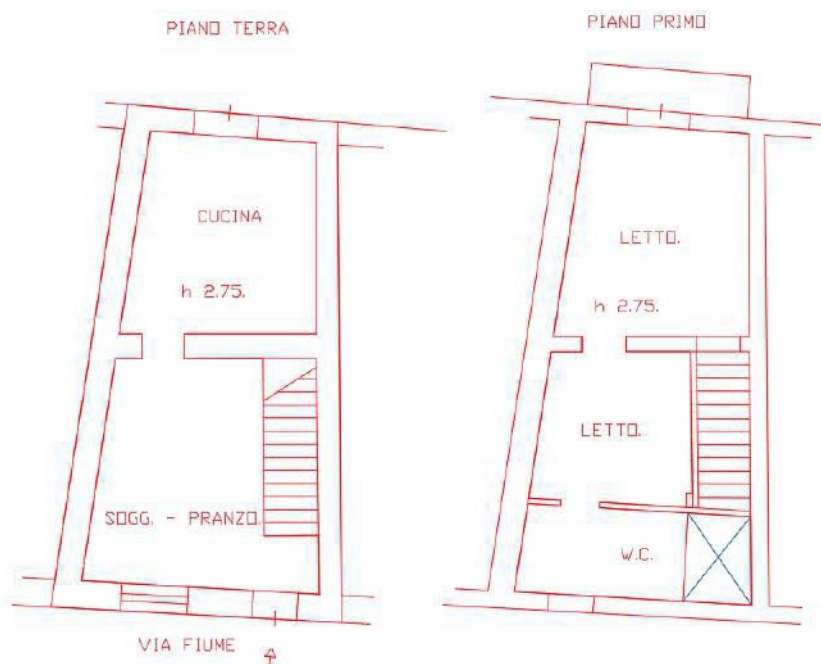


Prospetto su proprietà altrui (Fig. 6, Part. 851)

D.4 — Descrizione interna delle unità immobiliari

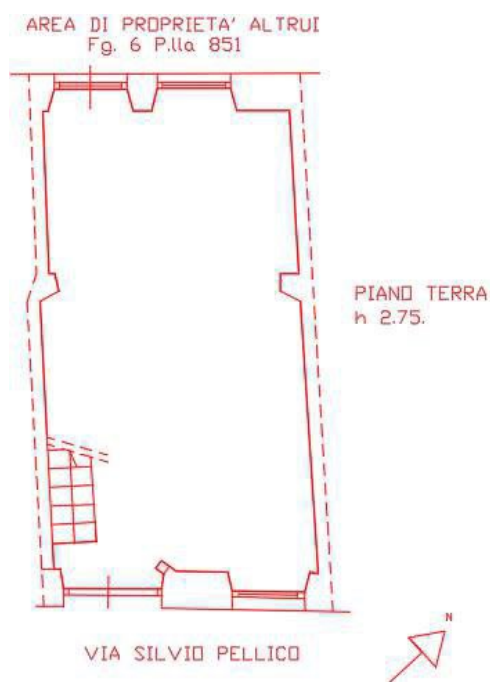
— Immobile A (Fig. 5, Part. 84, Sub. 1 — Via San Biagio n. 62 / Via Fiume n. 16 — Piano terra e piano primo). Le risultanze descritte sono state accertate in data 07/03/2025 ed in data 15/03/2025.

Il piano terra comprende un vano d'ingresso/soggiorno e un vano cucina; il piano primo comprende due vani camera da letto e un vano wc. La distribuzione interna è parzialmente difforme rispetto alla planimetria catastale depositata: al piano primo, parte del vano wc risulta di fatto ricadere in altra proprietà, correttamente separata da un tramezzo. L'unità è accessibile direttamente da Via San Biagio.



Planimetria Piano Terra e Piano Primo immobile sito in Via Fiume

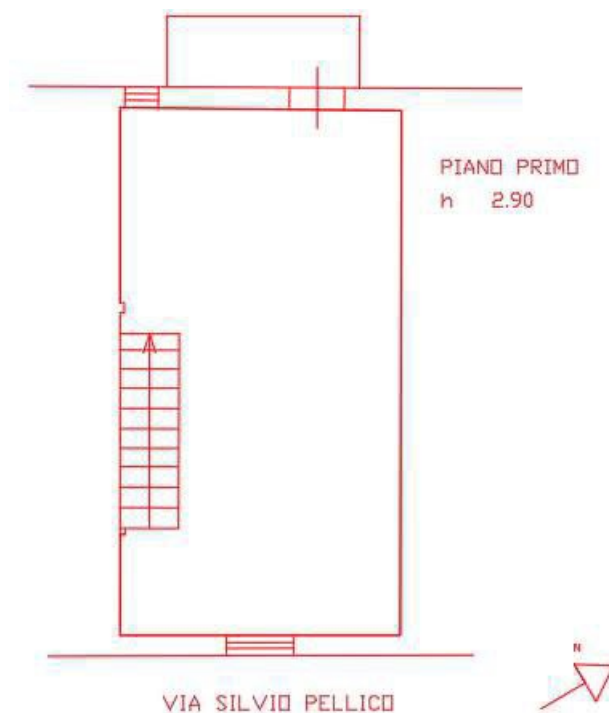
— Immobile B (Fig. 2, Part. 482, Sub. 1 — Via Silvio Pellico n. 76 — Piano terra). Il piano terra comprende un vano principale e spazi privi di tramezzature e finiture. Vi è presente anche una scala che accede al Sub 3 al piano primo. Nella planimetria catastale è rappresentata una suddivisione dello spazio ed un wc sotto la scala, che nella realtà non è presente; come riportato nella planimetria catastale vi sono invece due aperture (porta finestra e finestra) che affacciano e accedono ad una proprietà altrui (Fig. 6, Part. 851) di cui il..... non dispone di titolo.



Via Silvio Pellico n. 76 — Piano terra

— Immobile C (Fig. 2, Part. 482, Sub. 3 — Via Silvio Pellico n. 76 — Piano primo). Il piano primo comprende un unico vano privo di finiture interne e tramezzature. Al posto del vano wc

rappresentato in planimetria catastale è presente nella realtà un balcone che aggetta su una proprietà identificata al Fig. 6, Part. 851, di cui il non dispone di titolo (elemento abusivo — cfr. § E.6).



Via Silvio Pellico n. 76 — Piano Primo

D.5 — Impianti presenti e loro stato

— Fig. 5, Part. 84, Sub. 1. Impianto idrico ed elettrico esistente ma completamente abbandonato e non più funzionante. Non è stata rilevata la presenza di impianto di riscaldamento. Tutti gli impianti necessitano di integrale rifacimento.

— Fig. 2, Part. 482, Sub. 1 e Sub. 3. Impianti non presenti. Le unità si trovano in stato rustico integrale e richiedono la realizzazione ex novo di tutti gli impianti.

D.6 — Pertinenze

L'area cortilizia scoperta (Fig. 5, Part. 818, superficie mq 140) è posta in vendita congiuntamente all'appartamento di Via San Biagio n. 62 (Fig. 5, Part. 84, Sub. 1), ai quali è funzionalmente collegata. L'accesso all'area avviene attraverso il medesimo immobile. Il terreno è non pavimentato e versa in stato di abbandono.

Non risultano altre pertinenze (garage, box, cantina, posto auto) formalmente catastali associate alle unità pignorata.

D.7 — Consistenza e superfici

Criteri di calcolo. Le superfici commerciali sono state determinate sulla base del rilievo metrico diretto effettuato in sede di sopralluogo (7 e 15 marzo 2025) e delle planimetrie catastali in atti, con applicazione dei coefficienti di ragguaglio previsti dal d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e dalle Linee Guida OMI per le diverse destinazioni d'uso degli ambienti (vani principali, cucina, servizi igienici, vani accessori, scale).

Identificazione	Surf. calpest. (mq)	Sup. catastale (mq)	Sup. commerciale adottata (mq)
Fg. 5, p.lla 84, sub. 1 — PT (escl. scale)	26,50	—	—
Fg. 5, p.lla 84, sub. 1 — P1 (escl. scale)	28,00	—	—
Fg. 5, p.lla 84, sub. 1 — TOTALE	54,50	82	74,20
Fg. 2, p.lla 482, sub. 1 — PT (escl. scale)	30,00	37	39,30
Fg. 2, p.lla 482, sub. 3 — P1 (escl. scale)	29,80	44	38,40
Fg. 5, p.lla 818 — Area cortilizia	—	140 (are 01.40)	140,00

La superficie commerciale delle unità in Via Silvio Pellico (Sub. 1 e Sub. 3) risulta lievemente maggiore rispetto alla superficie calpestabile rilevata, in quanto le planimetrie catastali indicano una consistenza superiore a quella rilevata a causa delle tramezzature mancanti; si adottano le superfici catastali come base di calcolo per la superficie commerciale, con applicazione dei coefficienti previsti dalla normativa.

Si precisa che le superfici commerciali effettivamente commercializzabili, all'esito degli interventi di regolarizzazione edilizia descritti al § E.6, potrebbero risultare ridotte rispetto ai valori catastali in corrispondenza delle porzioni oggetto di difformità. Tale riduzione è stata tenuta in conto nella stima mediante apposita detrazione.

D.8 — Stato di conservazione e manutenzione

— Fg. 5, Part. 84, Sub. 1 (Via Fiume n. 16 / Via San Biagio n. 62). L'unità immobiliare versa in condizioni di conservazione pessima. Ho rilevato i seguenti fenomeni patologici: (a) umidità di risalita diffusa in tutto il piano terra; (b) infiltrazioni di acque meteoriche con macchie e distacchi di intonaco in corrispondenza delle giunture tra pareti e solaio; (c) lesioni lungo le pareti, di natura sia superficiale che strutturalmente significativa; (d) fenomeni di sfondellamento del solaio, con distacco dei laterizi del corpo di alleggerimento in alcune zone del piano primo; (e) finiture interne antiche, obsolete e in stato avanzato di deterioramento. L'immobile richiede un intervento di ristrutturazione profonda, oltre agli interventi di regolarizzazione catastale.



Degradi Via Fiume

— Fig. 2, Part. 482, Sub. 1 e Sub. 3 (Via Silvio Pellico n. 76). Entrambe le unità versano in stato rustico integrale, con assenza totale di finiture interne, pavimentazione vetusta e fatiscente al piano terra, umidità diffusa, assenza di tramezzature e assenza di impianti. Le unità non sono mai state completate né abitate o molto più probabilmente pur essendo state abitate, sono state oggetto di una successiva demolizione dei tramezzi e delle rifiniture. Lo stato è pessimo/rustico integrale e richiede il completamento di tutte le opere di finitura, oltre agli interventi di regolarizzazione edilizia.



Degradi Via Silvio Pellico

— Fig. 5, Part. 818 (terreno cortilizio). L'area è non pavimentata, in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea. Presenza di muri di confine.





Degradi Area Cortilizia di Via Fiume

D.9 — Copertura con amianto/eternit (Fig. 2, Part. 482)

Nel corso del sopralluogo del 15/03/2025 ho rilevato che la copertura del fabbricato di Via Silvio Pellico n. 76, in cui insistono le unità Sub. 1 e Sub. 3, risulta realizzata con lastre in fibrocemento (eternit/amianto). La presenza di amianto in copertura costituisce un onere ambientale a carico dell'acquirente, che dovrà provvedere alla bonifica ai sensi del d.m. 6 settembre 1994. Il costo stimato dell'intervento (rimozione, smaltimento e rifacimento della copertura) per una falda di metratura media è compreso tra € 12,00 e € 30,00 al mq per la sola bonifica, a cui va aggiunto il costo di rifacimento copertura. Tale onere è stato considerato nella determinazione del valore.



Via Silvio Pellico n. 76 — Sottotetto

SEZIONE E — ANALISI DEI TITOLI DI PROVENIENZA, DELLE TRASCRIZIONI, DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE E DELLO STATO DI OCCUPAZIONE

E.1 — Titolo di provenienza

— Beni di cui al Foglio 5, Part. 84, Sub. 1 e Foglio 5, Part. 818 (Via San Biagio n. 62 / Via Fiume n. 16 e area cortilizia). I beni risulterebbero pervenuti al debitore esecutato per acquisto a titolo oneroso da, per atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Serafina Tigani (rep. n. 4614, racc. n. 2095), trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia in data 14/10/2006 ai nn. 7737/6402.

A---- il bene era pervenuto per successione testamentaria da (atto di successione in forma di testamento olografo, pub. per Notaio Giampiero Monteleone, pubblicato il 21/09/2006, rep. n. 308, trascritto il 20/12/2006 ai nn. 9922/8079). A ---- l'immobile era pervenuto: (i) per successione ereditaria da ----- (denun. 04/03/1997 n. 73, vol. 192, trascritta il 21/05/1997 ai nn. 9979/8513, Conservatoria di Catanzaro) per quota di 1/2 di piena proprietà; (ii) per compravendita da ----- (atto Notaio Sapienza Commerci del 07/02/1983, rep. 403/755, trascritto il 03/03/1983 ai nn. 4255/3841, Conservatoria di Catanzaro) per l'ulteriore quota, acquistata da ----- . Le relative accettazioni tacite di eredità sono state trascritte in data 19/02/2025 ai nn. 1019/877 e 1018/876.

— Beni di cui al Foglio 2, Part. 482, Sub. 1 e Sub. 3 (Via Silvio Pellico n. 76). I beni risulterebbero pervenuti al debitore esecutato per acquisto a titolo oneroso da -----, per atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Serafina Tigani (rep. n. 4615, racc. n. 2096), trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia in data 14/10/2006 ai nn. 7738/6403. La catena dei titoli è documentata e risulta completa per il ventennio anteriore al pignoramento (trascritto il 14/11/2024) grazie alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e alle accettazioni tacite di eredità trascritte nel 2025.

E.2 — Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria telematica del 15/11/2024 e dall'ispezione ipotecaria ordinaria personalmente richiesta (n. VV 6755/3 del 2025, periodo 10/04/2002 — 11/03/2025) risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli a carico del debitore esecutato :

(a) Verbale di pignoramento immobiliare — presente procedimento (codice 726). Data atto: 15/10/2024, rep. n. 1280 (UNEP Tribunale di Vibo Valentia). Trascrizione: 14/11/2024, Reg. Gen. n. 7115, Reg. Part. n. 6227. A favore di: MARTE SPV S.r.l. Contro: — proprietà 1/1. Importo del precetto: €

(b) Verbale di pignoramento immobiliare — anno 2012 (ex BNL). Trascrizione: 17/04/2012, Reg. Gen. n. 1797, Reg. Part. n. 2054. Rep. n. 389 del 13/03/2012 — Tribunale di Vibo Valentia. Stato: risulterebbe ancora iscritto; non è stata acquisita conferma formale dell'estinzione o della pendenza della relativa procedura, circostanza che viene segnalata al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 2 delle disp. att. c.p.c.

(c) Verbale di pignoramento — (anno 2012). Trascrizione: 17/10/2012, Reg. Gen. n. 4817, Reg. Part. n. 5764. Rep. n. 835 del 08/06/2012. Con annotazione n. 444 del 29/08/2016: «Restrizione dei Beni». Stato: l'annotazione di restrizione potrebbe indicare una procedura conclusa con vendita parziale o assegnazione, ovvero un accordo transattivo; non è possibile determinarne l'esito definitivo in assenza di documentazione specifica. Si segnala al GE per le conseguenti valutazioni.

E.3 — Iscrizioni ipotecarie

Dall'ispezione ipotecaria risulta un'unica iscrizione ipotecaria attualmente attiva:

Ipoteca volontaria da mutuo fondiario — n. 601/3900 del 27/06/2008. Notaio Antonio Andreacchio, rep. n. 69096/21489. Iscritta in data 27/06/2008 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (creditore originario), successivamente ceduta a MARTE SPV S.r.l. per cessione del credito pubblicizzata nella Gazzetta Ufficiale n. 71 del 17/06/2023 ai sensi dell'art. 58 T.U.B. Importo iscritto: € 320.000,00. Tale ipoteca è posta a garanzia del contratto di mutuo fondiario «Mutuo Sprint» a tasso fisso (5,90% annuo, ISC 6,07%), di durata 30 anni (prima rata 31/08/2008, ultima rata prevista 31/07/2038), per un importo originariamente erogato di € ---.

L'importo residuo del credito di MARTE SPV S.r.l. al momento della stima non è determinabile con certezza dai soli documenti in atti; si fa riferimento al credito azionato di € --- indicato nell'atto di precetto notificato il 30/07/2024.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata per effetto del decreto di trasferimento emesso ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con oneri di cancellazione a carico della procedura. Una precedente ipoteca volontaria (n. 1047/7738 del 14/10/2006) risulta già cancellata in data 25/08/2008 per estinzione totale dell'obbligazione in data 09/07/2008.

E.4 — Oneri, servitù e altri vincoli reali

Non risultano trascritte servitù prediali attive o passive, usi civici, convenzioni matrimoniali o accordi patrimoniali tra coniugi gravanti sugli immobili pignorati.

Vincoli paesaggistici: come descritto nei precedenti punti gli immobili ricadono in zona soggetta al vincolo paesaggistico n. 200465 («Sentiero del Brigante») e alla fascia di rispetto idrica per i soli immobili siti in Via Fiume. Tali vincoli sono opponibili all'acquirente e non eliminabili con il decreto di trasferimento.

Amianto in copertura (Fig. 2, Part. 482): la copertura del fabbricato di Via Silvio Pellico risulta realizzata con lastre in fibrocemento (eternit). L'onere di bonifica è a carico dell'acquirente, stimato in un costo complessivo di €4.000,00 comprensivo della realizzazione della nuova copertura, per la quota di copertura proporzionale alle due unità in vendita (Sub. 1 e Sub. 3).

E.5 — Stato di occupazione

In sede di sopralluogo in data 07/03/2025 e 15/03/2025, si è accertato che tutti i beni pignorati risultano liberi e disabitati, senza alcuna presenza di persone fisiche a qualsiasi titolo. Non sono stati rinvenuti, né contratti di locazione o altri titoli detentivi opponibili alla procedura ai sensi dell'art. 2923 del codice civile. Risultano presenti indici di occupazione quali arredi, effetti

personali, facilmente rimovibili. Lo stato di libertà del compendio costituisce elemento favorevole alla liquidità di realizzo.

E.6 — Difformità urbanistiche ed edilizie rilevate

Premessa. Il Comune di Serra San Bruno ha confermato l'assenza di qualsiasi titolo edilizio (concessione, permesso di costruire, DIA, SCIA, sanatoria) per gli immobili oggetto di stima. La loro regolarità edilizia è pertanto riferita al primo impianto catastale. Le difformità di seguito elencate sono state rilevate mediante confronto tra lo stato di fatto accertato al sopralluogo e le planimetrie catastali depositate agli atti.

— Fig. 2, Part. 482, Sub. 1 (Via Silvio Pellico n. 76 — piano terra). Sono state rilevate le seguenti difformità: (a) un'apertura (porta-finestra e finestra) che accede a una proprietà altrui identificata in Catasto Terreni al Fg. 6 (alias Fg. 2), Part. 851, di cui il ----non dispone di titolo; (b) assenza dei tramezzi e del wc sottoscala indicati in planimetria catastale. Le aperture abusive dovranno essere chiuse a cura e spese dell'acquirente. Il costo stimato è stato considerato onnicomprensivo nella stima del valore in circa 2.000€. La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto: sono riportati tramezzi realmente assenti e il Wc nel sottoscala. Il costo di regolarizzazione è stato considerato nella stima.



Area retrostante immobile in Via Silvio Pellico di proprietà altrui



Stralcio catastale immobile in Via Silvio Pellico con proprietà altrui p.lla 851

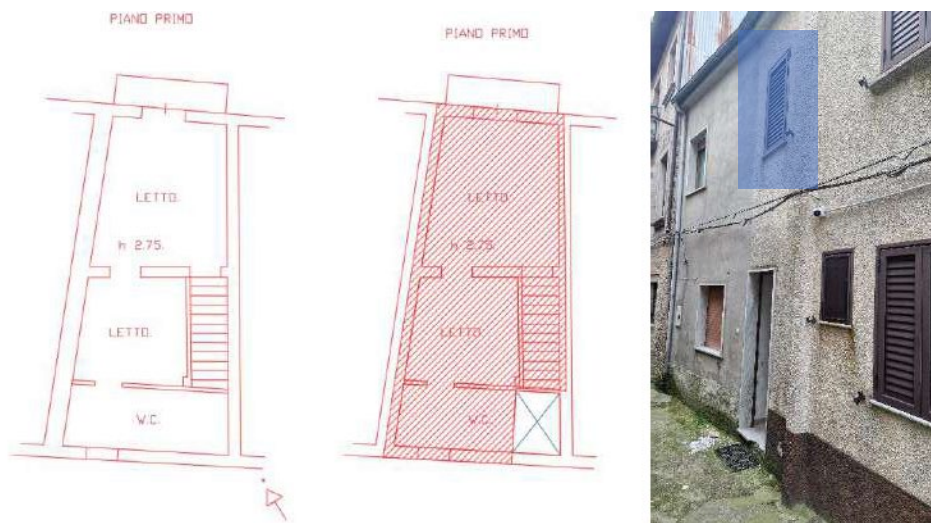
— Fig. 2, Part. 482, Sub. 3 (Via Silvio Pellico n. 76 — piano primo). Al posto del vano wc rappresentato nella planimetria catastale è presente nella realtà un balcone che aggetta sulla stessa proprietà altrui (Fig. 6, Part. 851). Tale balcone dovrà essere demolito a cura e spese dell'acquirente. Sarà necessario inoltre prevedere opere murarie per chiudere gli affacci presenti. Il costo stimato è stato considerato omnicomprensivo nella stima del valore in circa 2.000€. La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto: risultano tramezzi realmente assenti e il Wc sul balcone. Il costo di regolarizzazione è stato considerato nella stima.



Affaccio immobile in Via Silvio Pellico su proprietà altrui p.lla 851

— Fig. 5, Part. 84, Sub. 1 (Via Fiume n. 16 / Via San Biagio n. 62 — piano primo). La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto: parte del vano wc del piano primo ricade di fatto in una proprietà confinante, correttamente separata da una parete. Tale

difformità dovrà essere regolarizzata mediante aggiornamento della planimetria catastale e, ove necessario, atto di compravendita della porzione eccedente. Il costo di regolarizzazione è stato considerato nella stima.



Porzione immobile ricadente in altra proprietà (finestra blu in foto)

Valutazione complessiva.

Le difformità di cui ai punti precedenti risulterebbero, in base alle verifiche effettuate, non sanabili in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto consistono in opere abusive che incidono su diritti di terzi (apertura e balcone su proprietà altrui) ovvero in difformità planimetriche rispetto alle planimetrie catastali depositate. La sanabilità definitiva è rimessa alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione e, in ultima analisi, all'accordo con i proprietari del fondo confinante (Part. 851). I costi di regolarizzazione (demolizioni, adeguamenti planimetrici, aggiornamenti catastali) sono stati stimati e detratti dal valore di mercato nella Sezione F.

SEZIONE F — DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

F.1 — Metodo di stima adottato e dati di mercato OMI

In considerazione della natura degli immobili oggetto di stima — unità abitative residenziali di modesta consistenza ubicate in un centro di medie dimensioni della provincia di Vibo Valentia — ho adottato il metodo comparativo diretto (o del mercato), fondato sul confronto tra le caratteristiche dei beni da stimare e i parametri di mercato desumibili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ai sensi del d.m. 11 febbraio 1998, n. 28 e successive modificazioni.

Nel corso delle operazioni peritali, ivi inclusa la ricerca svolta attraverso le banche dati disponibili e le informazioni assunte sul campo, non ho rilevato compravendite comparabili di immobili analoghi perfezionate nel medesimo contesto territoriale in un arco temporale recente. Il mercato immobiliare di Serra San Bruno è caratterizzato da una ridotta frequenza di transazioni nelle tipologie di interesse, circostanza che impone di fondare la stima esclusivamente sulle quotazioni ufficiali OMI, integrate dai correttivi tecnici illustrati nei paragrafi seguenti.

I dati di seguito riportati sono tratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'OMI — Anno 2025, Semestre 2:

Tipologia	Stato conservativo	V. min. (€/mq)	V. max. (€/mq)	V. centrale (€/mq)	Loc. min. (€/mq×mese)	Loc. max. (€/mq×mese)
Abitazioni civili	Normale	620	750	685	2,40	3,30
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	600	525	2,10	3,00
Box / Garage	Normale	325	410	367,50	1,90	2,30

Zona OMI B2 — Serra San Bruno — Fascia Centrale — Corso Umberto I, Via Vittorio Emanuele III, De Gasperi, P.zza Mercato. I valori sono riferiti alla superficie lorda (L).

F.2 — Posizionamento nell'intervallo OMI e coefficienti correttivi

Le quotazioni OMI sono espresse con riferimento allo stato conservativo «Normale», che rappresenta lo stato più frequente nella zona B2 di Serra San Bruno. Al fine di adeguare il valore unitario OMI alle effettive condizioni di ciascun immobile accertate in sede di sopralluogo, ho applicato un sistema di coefficienti correttivi moltiplicativi, con la seguente formula generale:

$$V_corretto = V_OMI_base \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kn$$

dove ogni coefficiente K_i esprime la variazione percentuale derivante da uno specifico fattore caratterizzante.

F.2.2 — Fig. 5, Part. 84, Sub. 1 (A/4 — Via Fiume n. 16 — Piano terra e piano primo)

Parametro	Descrizione	Coeff. (Ki)
V_OMI base	Valore minimo OMI — abitazioni civili — stato Normale	€ 620/mq
K1	Degrado generalizzato, finiture obsolete, umidità — stato scadente vs normale	0,80 (-20%)
K2	Sfondellamento solaio, lesioni strutturali, infiltrazioni attive — stato pessimo vs scadente	0,85 (-15%)
K3	Assenza totale di impianto di riscaldamento	0,95 (-5%)
K4	Impianti idrici ed elettrici abbandonati — costo integrale rifacimento	0,90 (-10%)
K5	Difformità planimetrica wc piano primo — costo regolarizzazione	0,97 (-3%)
KVincolo	K relativo alla presenza di vincolo paesaggistico	0,95 (-5%)
K_tot	$K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times KV$	0,5357
V_corretto	$€ 620 \times 0,5357$	€ 332,17/mq → adottato: € 350/mq

Superficie commerciale adottata: mq 74,20 (Piano terra 38,80 + Piano primo 35,40).

Valore lordo: € 350/mq $\times$ 74,20 mq = € 25.970,00

Detrazione onere aggiornamento planimetria catastale: - € 700,00

Valore di liquidazione adottato — Fig. 5, Part. 84, Sub. 1: € 25.270,00
(venticinquemiladuecentosettanta/00)

F.2.3 — Fig. 2, Part. 482, Sub. 1 (A/5 — Via Silvio Pellico n. 76 — Piano terra)

Parametro	Descrizione	Coeff. (Ki)
V_OMI base	Valore minimo OMI — abitazioni economiche — stato Normale	€ 450/mq
K1	Stato rustico integrale vs normale — assenza finiture totale	0,75 (-25%)
K2	Piano terra — minore luminosità, rischio umidità risalita	0,90 (-10%)
K3	Assenza totale di impianti	0,92 (-8%)
K4	Difformità abusive (aperture e balcone su proprietà altrui) — costo demolizioni	0,88 (-12%)
KVincolo	K relativo alla presenza di vincolo paesaggistico	0,95 (-5%)
K_tot	$K1 \times K2 \times K3 \times K4$	0,5181
V_corretto	$€ 450 \times 0,5181$	€ 233,15/mq → adottato: € 245/mq

Superficie commerciale adottata: mq 39,30.

Valore lordo: € 245/mq $\times$ 39,30 mq = € 9.628,50

Detrazione onere amianto (quota proporzionale Sub. 1) + opere di sanatoria abusi: – € 4.000,00
Detrazione Permesso di Costruire per sanatoria abusi (quota proporzionale Sub. 1): - € 1.250,00
Detrazione onere aggiornamento planimetria catastale: - € 700,00
Valore di liquidazione adottato — Fg. 2, Part. 482, Sub. 1: € 3.678,50 (tremilaseicentotrentotto/50)

F.2.4 — Fg. 2, Part. 482, Sub. 3 (A/5 — Via Silvio Pellico n. 76 — Piano primo)

Parametro	Descrizione	Coeff. (Ki)
V_OMI base	Valore minimo OMI — abitazioni economiche — stato Normale	€ 450/mq
K1	Stato rustico integrale vs normale — assenza finiture totale	0,75 (–25%)
K2	Piano primo — luminosità superiore a PT	1,00
K3	Assenza totale di impianti	0,92 (–8%)
K4	Difformità abusiva (balcone su proprietà altrui) — costo demolizione	0,93 (–7%)
KVincolo	K relativo alla presenza di vincolo paesaggistico	0,95 (–5%)
K_tot	$K1 \times K2 \times K3 \times K4$	0,6069
V_corretto	$€ 450 \times 0,6069$	€ 274,32/mq → adottato: € 290/mq

Superficie commerciale adottata: mq 38,40.
Valore lordo: € 290/mq × 38,40 mq = € 11.136,00
Detrazione onere amianto (quota proporzionale Sub. 3) + opere di sanatoria abusi: – € 4.000,00
Detrazione Permesso di Costruire per sanatoria abusi (quota proporzionale Sub. 1): - € 1.250,00
Detrazione onere aggiornamento planimetria catastale: - € 700,00
Valore di liquidazione adottato — Fg. 2, Part. 482, Sub. 3: € 5.186,00 (cinquemilacentottantasei/00)

F.2.5 — Fg. 5, Part. 818 (Terreno cortilizio — Via San Biagio)

Trattandosi di area pertinenziale scoperta (cortile di mq 140, non pavimentato, in zona A Centro Storico con vincolo paesaggistico), la stima è effettuata con riferimento ai valori di mercato delle aree pertinenziali nella medesima zona, applicando un coefficiente riduttivo rispetto al valore unitario delle abitazioni, in ragione delle limitazioni urbanistiche e della destinazione meramente pertinenziale.

V_unitario area pertinenziale: € 685/mq (abitazioni civili, valore centrale) × 0,25 (coeff. area scoperta) = € 171,25/mq → adottato: € 170,00/mq X 0,60 KVincolo (abbattuto per vincolo paesaggistico, ZTO «A» e assenza di edificabilità) =102,00 € → adottato: € 100,00

Valore lordo: € 100,00/mq × 140 mq = € 14.000,00

Valore netto: € 14.000,00

Valore di liquidazione adottato — Fg. 5, Part. 818: € 14.000,00 (quattordicimila/00)

F.3 — Quadro riepilogativo del valore di stima

N.	Identificazione catastale	Cat.	Sup. commerciale (mq)	Valore di liquidazione (€)
1	Fg. 5, Part. 84, Sub. 1	A/4	74,20	€ 25.270,00
2	Fg. 2, Part. 482, Sub. 1	A/5	39,30	€ 3.678,00
3	Fg. 2, Part. 482, Sub. 3	A/5	38,40	€ 5.186,00
4	Fg. 5, Part. 818	Terreno	140,00	€ 14.000,00
			TOTALE	€ 48.134,00

F.4 — Struttura in lotti di vendita

Lotto	Beni compresi	Superficie commerciale complessiva	Valore di stima del lotto
Lotto 1	Fg. 5, Part. 84, Sub. 1 + Fg. 5, Part. 818	74,20 mq + 140 mq = 214,20 mq (totali)	€ 39.270,00 (trentanovemiladuecentosettanta/00)
Lotto 2	Fg. 2, Part. 482, Sub. 1	39,30 mq	€ 3.678,00 (tremilaseicentosettantotto/0)
Lotto 3	Fg. 2, Part. 482, Sub. 3	38,40 mq	€ 5.186,00 (cinquemilacentottantasei/00)
	TOTALE COMPLESSIVO		€ 48.134,00 (quarantottomilacentotrentaquattro/00)

I beni che compongono il Lotto 1 (appartamento Fg. 5 Part. 84 Sub. 1 e terreno cortilizio Fg. 5 Part. 818) sono posti in vendita congiuntamente in ragione del nesso funzionale che li lega, atteso che il terreno cortilizio costituisce l'area di pertinenza esclusiva dell'appartamento e che la loro vendita separata comporterebbe una significativa penalizzazione del valore di entrambi.

**SEZIONE G — RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE
DELL'ESECUZIONE**

G.1 — Quesito 1: Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e titoli per il ventennio anteriore

Si è esaminata tutta la documentazione prodotta dal creditore procedente ed è stata acquisita d'ufficio ulteriore documentazione integrativa. La documentazione risulta completa e idonea ai sensi dell'art. 567 c.p.c., avendo accertato quanto segue:

- (a) La certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. è stata prodotta per tutti e quattro i beni pignorati, in prima battuta dalla Notaio Dr.ssa Paola Landolfo (25/11/2024) e successivamente integrata.
- (b) La catena dei titoli copre il ventennio anteriore al pignoramento (trascritto il 14/11/2024) con riferimento a: (i) gli atti di compravendita del 14/10/2006 e del 27/06/2008 a rogito del Notaio Tigani e del Notaio Andreacchio; (ii) i titoli di acquisto precedenti (successione testamentaria---, successione ..., compravendita 1983 da ----) documentati nelle visure storiche e nelle note di trascrizione delle accettazioni tacite di eredità trascritte in data 19/02/2025.
- (c) Non vi sono lacune documentali rilevanti nella catena dei titoli.
- (d) sono stati richieste visure catastali estratti mappa catastali oltre che Certificato di Destinazione Urbanistica.

G.1 — Quesito 1.1: Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile...

L’accesso all’immobile è regolarmente avvenuto in data 07 marzo 2025 e in data 15 marzo 2025 alla presenza del custode del compendio immobiliare pignorato. Durante il sopralluogo è stata fatta una ricognizione generale dei luoghi eseguendo opportuni rilievi fotografici e metrici.

G.2 — Quesito 2: Identificazione dei beni, oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dati catastali...

I beni pignorati sono dettagliatamente identificati nella Sezione D (dati catastali) e nella Sezione E (titoli di provenienza) della presente relazione. In sintesi:

Lotto	Bene	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Prop. pignorata
1	Appartamento Via San Biagio n. 62	5	84	1	A/4	1/1 piena prop.
1	Terreno cortilizio	5	818	—	Seminativo I cl.	1/1 piena prop.
2	App. Via Silvio Pellico n. 76 (PT)	2	482	1	A/5	1/1 piena prop.

Lotto	Bene	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Prop. pignorata
3	App. Via Silvio Pellico n. 76 (P1)	2	482	3	A/5	1/1 piena prop.

Oggetto del pignoramento è la proprietà esclusiva (quota 1/1) di ciascuno dei beni sopra elencati, in capo al debitore esecutato -----, come accertato dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e dalla visura per soggetto.

Estremi dell'atto di pignoramento:

- (a) Verbale di pignoramento immobiliare — presente procedimento (codice 726). Data atto: 15/10/2024, rep. n. 1280 (UNEP Tribunale di Vibo Valentia). Trascrizione: 14/11/2024, Reg. Gen. n. 7115, Reg. Part. n. 6227. A favore di: MARTE SPV S.r.l. Contro: ----- — proprietà 1/1. Importo del precetto: € ----.
- (b) Verbale di pignoramento immobiliare — anno 2012 (ex BNL). Trascrizione: 17/04/2012, Reg. Gen. n. 1797, Reg. Part. n. 2054. Rep. n. 389 del 13/03/2012 — Tribunale di Vibo Valentia. Stato: risulterebbe ancora iscritto; non è stata acquisita conferma formale dell'estinzione o della pendenza della relativa procedura, circostanza che viene segnalata al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 2 delle disp. att. c.p.c.
- (c) Verbale di pignoramento — (anno 2012). Trascrizione: 17/10/2012, Reg. Gen. n. 4817, Reg. Part. n. 5764. Rep. n. 835 del 08/06/2012. Con annotazione n. 444 del 29/08/2016: «Restrizione dei Beni». Stato: l'annotazione di restrizione potrebbe indicare una procedura conclusa con vendita parziale o assegnazione, ovvero un accordo transattivo; non è possibile determinarne l'esito definitivo in assenza di documentazione specifica. Si segnala al GE per le conseguenti valutazioni.

G.3 — Quesito 3: A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso.

I beni sono descritti analiticamente nella Sezione D della presente perizia. In sintesi:

Lotto 1 — Appartamento di civile abitazione (piano terra e piano primo) con area cortilizia pertinenziale, ubicato in Via San Biagio n. 62 / alias Via Fiume n. 16, Comune di Serra San Bruno (VV). L'appartamento (cat. A/4, 4,5 vani) versa in condizioni pessime, con umidità di risalita, infiltrazioni, sfondellamento del solaio, finiture degradate e impianti non funzionanti. L'area cortilizia (mq 140) è in stato di abbandono.

Lotto 2 — Appartamento piano terra (cat. A/5, 2 vani) in Via Silvio Pellico n. 76, in stato rustico integrale: assenza di finiture, tramezzi incompleti, nessun impianto. Presenta difformità abusive (aperture e balcone su proprietà altrui).

Lotto 3 — Appartamento piano primo (cat. A/5, 2,5 vani) in Via Silvio Pellico n. 76, in stato rustico integrale: medesimo fabbricato del Lotto 2, con analoga assenza di finiture e impianti. Presenta difformità abusiva (balcone su proprietà altrui).

G.4 — Quesito 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...

In sede di sopralluogo effettuato in data 07/03/2025 e 15/03/2025 si è potuto accertare che tutti i beni pignorati risultano liberi e disabitati. Non vi è alcuna occupazione da parte del debitore esecutato né di terzi. Non sono stati rinvenuti contratti di locazione o altri titoli detentivi opponibili alla procedura ai sensi dell'art. 2923 c.c. Lo stato di libertà del compendio non richiede pertanto misure di rilascio e costituisce elemento favorevole alla liquidità di realizzo.

Sono stati rilevati beni mobili di piccola entità facilmente amovibili.

G.5 — Quesito 5: A verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene...

Dall'esame della documentazione e dall'accertamento effettuato in sede di sopralluogo, risultano i seguenti vincoli e oneri che non verranno eliminati con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. e che sono pertanto opponibili all'acquirente:

- (a) Vincolo paesaggistico n. 200465 («Sentiero del Brigante»), gravante sia sull'area cortilizia (Fig. 5, Part. 818) che sui fabbricati, con limitazioni agli interventi edilizi, previa preventiva richiesta di autorizzazione, nella ZTO «A» (Centro Storico).
- (b) Fascia di rispetto dei corpi idrici (fiume), con limitazioni agli interventi edilizi.
- (c) Presenza di copertura in amianto sul fabbricato di Via Silvio Pellico n. 76 (Lotti 2 e 3).
- (d) ~~Obbligo di regolarizzazione delle difformità edilizie (demolizione balconi abusivi, chiusura aperture abusive su Fig. 6 Part. 851, aggiornamento planimetrie catastali): onere a carico dell'acquirente. Incidenza sul valore: già detratta (cfr. § F.2).~~

Non risultano: domande giudiziali trascritte (altre da quelle già citate), servitù prediali, usi civici, convenzioni matrimoniali, appartenenza a zone demaniali o patrimonio indisponibile, vincoli derivanti da contributi pubblici, né vincoli di natura storico-artistica-architettonica formalmente trascritti.

G.6 — Quesito 6: A verificare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene...

Le seguenti formalità saranno cancellate per effetto del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., con oneri di cancellazione a carico della procedura:

- (a) Ipoteca volontaria da mutuo — n. 601/3900 del 27/06/2008, attualmente in capo a MARTE SPV S.r.l. (già BNL).
- (b) Trascrizione del pignoramento immobiliare — n. 7115/6227 del 14/11/2024.

Con riferimento ai pignoramenti del 2012 (nn. 2054/1797 e 5764/4817): dagli atti disponibili non è possibile determinare con certezza se le relative procedure esecutive siano ancora pendenti o già estinte. In conformità al principio di prudenza, all'obbligo di completezza dell'informazione all'acquirente, si rimette al Giudice dell'Esecuzione la verifica dello stato di tali procedure ai sensi dell'art. 523 c.p.c., al fine di stabilire se le trascrizioni relative debbano considerarsi ancora efficaci ovvero siano già venute meno.

G.7 — Quesito 7: A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i...

Il Comune di Serra San Bruno ha confermato l'assenza di qualsiasi titolo edilizio (concessione, permesso di costruire, D.I.A., S.C.I.A., permesso in sanatoria) relativo agli immobili pignorati. La regolarità edilizia è pertanto riferita al primo impianto catastale.

— Fig. 5, Part. 84, Sub. 1 (Via Fiume n. 16). Primo impianto catastale. Difformità rilevata al piano primo (wc in parte su proprietà altrui): si tratta di una difformità geometrica minore, non riconducibile ad opera abusiva in senso tecnico, ma che richiede aggiornamento della planimetria catastale e, ove necessario, accordo con il proprietario confinante.

Spese ulteriori: 700€ per aggiornamento planimetria catastale con DOCFA, comprensivo di rilievo, redazione nuova planimetria e invio/presentazione DOCFA

— Fig. 2, Part. 482, Sub. 1 e Sub. 3 (Via Silvio Pellico n. 76). Il fabbricato di Via Silvio Pellico risulta realizzato, in assenza di titolo edilizio documentato. Si tiene conto quindi del primo accatastamento. Tuttavia, le difformità abusive rilevate rispetto alla planimetria catastale (balconi e aperture su proprietà altrui) non sono sanabili in via amministrativa e richiedono interventi demolitivi a carico dell'acquirente, come dettagliato al § E.6.

Spese ulteriori:

- 2.500€ Permesso di costruire per demolizione balcone e chiusura portafinestre e finestre sul prospetto prospiciente la particella di altrui proprietà;
- 700€ per aggiornamento planimetria catastale con DOCFA, comprensivo di rilievo, redazione nuova planimetria e invio/presentazione DOCFA per l'aggiornamento della planimetria al piano terra ove bisognerà eliminare le aperture che affacciano su proprietà altrui;
- 700€ per aggiornamento planimetria catastale con DOCFA, comprensivo di rilievo, redazione nuova planimetria e invio/presentazione DOCFA per l'aggiornamento della planimetria al piano primo ove bisognerà eliminare il balcone e le aperture che affacciano su proprietà altrui;
- 4000€ per opere edilizie atte a sanare gli abusi;

G.8 — Quesito 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

Questo CTU, in base anche a quanto considerato al punto precedente, ravvisa al momento di non dover procedere ad alcuna modifica catastale se non quelle relative alle rettifiche da eseguire una volta trasmessi i vari elaborati necessari agli uffici competenti, affinché gli immobili possano risultare conformi dal punto di vista urbanistico.

G.9 — Quesito 1: Ad indicare il valore commerciale degli immobili, ...

Il valore di mercato del compendio pignorato è stato determinato mediante il metodo comparativo diretto, con riferimento alle quotazioni OMI (II semestre 2025, zona B2, Serra San Bruno) e applicazione di coefficienti correttivi per stato conservativo, stato di occupazione,

difformità, vincoli e oneri, come analiticamente illustrato nella Sezione F della presente relazione.

Superfici commerciali:

Lotto	Bene (catastale)	Sup. commerciale (mq)	V. unitario adottato (€/mq)	V. di liquidazione adottato (€)
Lotto 1	Fg. 5, Part. 84, Sub. 1	74,20	€ 350/mq (corretto)	€ 25.270,00
Lotto 1	Fg. 5, Part. 818	140,00	€ 65/mq (area pertinenz.)	€ 14.000,00
Lotto 2	Fg. 2, Part. 482, Sub. 1	39,30	€ 245/mq (corretto)	€ 3.678,00
Lotto 3	Fg. 2, Part. 482, Sub. 3	38,40	€ 289/mq (corretto)	€ 5.186,00
	TOTALE	—	—	€ 48.134,00

Valore di stima per lotto:

Lotto	Composizione	Valore di stima (€)
Lotto 1	Fg. 5, Part. 84, Sub. 1 + Fg. 5, Part. 818	€ 39.270,00 (trentanovemiladuecentosettanta/00)
Lotto 2	Fg. 2, Part. 482, Sub. 1	€ 3.678,00 (tremilaseicentosettantotto/00)
Lotto 3	Fg. 2, Part. 482, Sub. 3	€ 5.186,00 (cinquemilacentottantasei/00)
TOTALE	—	€ 48.134,00 (quarantottomilacentotrentaquattro/00)

Motivazione della struttura in tre lotti. Si raccomanda la vendita in tre lotti distinti per le seguenti ragioni: (a) il Lotto 1 comprende due beni funzionalmente inscindibili (appartamento e area cortilizia); (b) i Lotti 2 e 3, pur insistendo sul medesimo fabbricato, costituiscono unità immobiliari autonome con accessi e caratteristiche distinte, la cui vendita separata massimizza le possibilità di realizzo; (c) la diversa tipologia catastale e il diverso piano escludono un interesse unitario da parte del medesimo acquirente.

Spese fisse annue. Non risultano spese condominiali, in quanto i beni non sono inseriti in contesti condominiali organizzati con amministratore nominato. Le spese di IMU e tributi locali sono a carico del futuro acquirente dalla data del decreto di trasferimento.

Spese condominiali insolute. Non sono state accertate spese condominiali insolute a carico della procedura, in assenza di un condominio formalmente costituito.

G.10 — Quesito 2: Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate...

A tal riguardo non sono presenti fatture o documenti contabili che indichino le spese fisse di gestione o di manutenzione.

G.11 — Quesito 3: Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita...

Successivamente alla vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- (a) Sull'intero compendio grava un'unica ipoteca volontaria attiva (n. 601/3900 del 27/06/2008, originariamente a favore di BNL, ora nella titolarità di MARTE SPV S.r.l. per cessione del credito del 08/06/2023), iscritta per l'importo di € 320.000,00 (trecentoventimila/00) a garanzia del contratto di mutuo fondiario rep. n. 69096/21489.
- (b) Trascrizione del pignoramento. L'atto di pignoramento immobiliare (UNEP Tribunale di Vibo Valentia, rep. n. 1280 del 15/10/2024) risulta trascritto in data 14/11/2024, Reg. Gen. n. 7115 / Reg. Part. n. 6227.

G.12 — Quesito 4: Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

Dati per la voltura catastale. L'acquirente dovrà provvedere alla voltura catastale degli immobili a proprio nome entro 30 giorni dalla registrazione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347. Dati per la voltura: intestatario attuale:-----; tipologia beni: n. 4 unità immobiliari (3 da NCEU + 1 da NCT); Conservatoria competente: Agenzia delle Entrate — Ufficio Provinciale Territorio di Vibo Valentia.

G.13 — Quesito 5: ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.)

Il costo stimato dell'intervento (rimozione, smaltimento e rifacimento della copertura) per una falda di metratura media è circa intorno a € 100,00 al mq per la bonifica, smaltimento e rifacimento della copertura.

L'onere di bonifica è a carico dell'acquirente, stimato in un costo complessivo di €4.000,00 comprensivo della realizzazione della nuova copertura, per la quota di copertura proporzionale alle due unità in vendita (Sub. 1 e Sub. 3).

G.14 — Quesito 6: ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità...

In base alla tipologia e alla conformazione dell'immobile pignorato non si riscontra la possibilità di convertire la destinazione d'uso attuale a diversa destinazione.

G.15 — Quesito 7: indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore

Il bene staggito non risulta destinatario di contributi regionali o comunitari.

G.16 — Quesito 8: Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita

Il sottoscritto Ctu nulla ritiene di dover aggiungere.

SEZIONE H — CONCLUSIONI

H.1 — Riepilogo sintetico del compendio stimato

Il compendio immobiliare pignorato nel procedimento RGE n. 53/2024 è ubicato nel Comune di Serra San Bruno (VV) e si articola in quattro beni distinti, organizzati in tre lotti di vendita come indicato nella Sezione G della presente relazione:

Lotto	Bene	Identificaz. catastale	Cat.	Piano	Sup. cat. (mq)	Sup. comm. (mq)
1	App. Via San Biagio n. 62 (alias Via Fiume n. 16)	C.F. Fg. 5, p.lla 84, sub. 1	A/4	T-1°	82	74,20
1	Area cortilizia retrostante	C.T. Fg. 5, p.lla 818	Terreno	—	140	140,00
2	App. Via Silvio Pellico n. 76	C.F. Fg. 2, p.lla 482, sub. 1	A/5	PT	37	39,30
3	App. Via Silvio Pellico n. 76	C.F. Fg. 2, p.lla 482, sub. 3	A/5	P1°	44	38,40

Tutti i beni risultano intestati in catasto a-----) per la quota di 1/1 di piena proprietà, secondo quanto accertato dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e dalle visure catastali storiche esaminate nella Sezione E. Tutti i beni risultano liberi e disabitati alla data dei sopralluoghi (07/03/2025 e 15/03/2025). Lo stato conservativo è pessimo per il Lotto 1 (appartamento con gravi fenomeni patologici) e rustico integrale per i Lotti 2 e 3.

H.2 — Valore di mercato per lotto

A seguito della valutazione analitica svolta mediante metodo comparativo diretto, con riferimento alle quotazioni OMI (Anno 2025, II semestre, zona B2 — Serra San Bruno) e applicazione dei coefficienti correttivi descritti nella Sezione F, ho determinato il seguente valore di mercato per ciascun lotto, già comprensivo di tutte le detrazioni per difformità, vincoli, oneri e costi di regolarizzazione:

Lotto	Beni compresi	Valore di stima (€)	Valore in lettere
Lotto 1	Fg. 5, p.lla 84, sub. 1 + Fg. 5, p.lla 818	€ 39.270,00	(trentanovemiladuecentosettanta/00)
di cui sub. 1	Appartamento Via Fiume n. 16	€ 25.270,00	(venticinquemiladuecentosettanta/00)

Lotto	Beni compresi	Valore di stima (€)	Valore in lettere
di cui p.lla 818	Area cortilizia mq 140	€ 14.000,00	(quattordicimila/00)
Lotto 2	Fg. 2, p.lla 482, sub. 1	€ 3.678,00	(tremilaseicentosettantotto/00)
Lotto 3	Fg. 2, p.lla 482, sub. 3	€ 5.186,00	(cinquemilacentottantasei/00)
TOTALE	Intera massa pignorata	€ 48.134,00	(quarantottomilacentotrentaquattro/00)

H.3 — Valore finale del compendio e prezzo base d'asta

Il valore di liquidazione di cui al § H.2 — pari a complessivi € 48.134,00 (quarantottomilacentotrentaquattro/00) — costituisce il valore di stima definitivo del compendio immobiliare pignorato nel procedimento RGE n. 53/2024. Tale valore incorpora già tutte le detrazioni per lo specifico stato dei beni.

Il prezzo base delle singole aste, distinto per lotto, è quello indicato nella tabella al § H.2. Sarà compito del Giudice dell'Esecuzione determinare le modalità di vendita e il prezzo base d'asta definitivo, che potrà differire dal valore di stima in relazione alle specifiche disposizioni adottate nell'ordinanza di vendita.

H4 — Dichiarazione finale del CTU

Il sottoscritto Ing. Teodorico Namia, C.F. NMATRC71A29F537M, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia col n. 365, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del 20/02/2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Orefice nel procedimento RGE n. 53/2024 del Tribunale di Vibo Valentia — Sezione Esecuzioni Immobiliari,

DICHIARA

di aver redatto la presente relazione peritale con scrupolo e diligenza professionale, avendo esaminato tutta la documentazione in atti e quella autonomamente acquisita, avendo effettuato i sopralluoghi in data 07/03/2025 e 15/03/2025 e di aver esposto con fedeltà e completezza tutti gli elementi rilevanti ai fini della stima, attenendosi ai principi della scienza estimativa e alle disposizioni di cui agli artt. 568 e ss. c.p.c. e agli artt. 173 e ss. disp. att. c.p.c.

Dichiara altresì di non trovarsi in alcuna delle condizioni di incompatibilità previste dagli artt. 51 e 63 c.p.c. e di aver operato in posizione di terzietà rispetto a tutte le parti del procedimento.

Vibo Valentia, 18/05/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Teodorico Namia

SEZIONE I — ELENCO DEGLI ALLEGATI

CATEGORIA 1 — DOCUMENTAZIONE CATASTALE

All. 1.1 — Planimetrie catastali: Fg. 5, Part. 84, Sub. 1; Fg. 2, Part. 482, Sub. 1; Fg. 2, Part. 482, Sub. 3 — acquisite d'ufficio (file: 02_Planimetrie_catastali_F5_Part_84sub1F2_Part_482sub1F2_Part_482sub3.pdf).

All. 1.2 — Estratto foglio di mappa catastale — Fg. 5, Part. 84, acquisito d'ufficio (file: 03_Estratto_foglio_di_mappa_F5_Part_84.pdf).

All. 1.3 — Mappa catastale del C.T. — Serra San Bruno, Fg. 5, Part. 818, depositata dal creditore procedente (file: DOC_3_MAPPA_CATASTALE_..._FG_5_PART_818.PDF).

All. 1.4 — Mappa catastale del C.F. — Serra San Bruno, Fg. 2 (Fg. 6), Part. 482, depositata dal creditore procedente (file: DOC_4_MAPPA_CATASTALE_..._FG_6_PART_482.PDF).

All. 1.5 — Visura storica per immobile — Fg. 5, Part. 84, Sub. 1 (file: 07_Visura_storica...).

All. 1.6 — Visura storica per immobile — Fg. 2, Part. 482, Sub. 1 (file: 05_Visura_storica...).

All. 1.7 — Visura storica per immobile — Fg. 2, Part. 482, Sub. 3 (file: 06_Visura_storica...).

All. 1.8 — Visura storica per immobile — Fg. 5, Part. 818 (file: 08_Visura_storica...).

All. 1.9 — Visura per soggetto — (file: 09_Visura_per_soggetto.pdf).

All. 1.10 — Certificati di mappa nn. 6 e 7 (file: All_6_Certificato_di_mappa.PDF; All_7_Certificato_di_mappa.PDF).

CATEGORIA 2 — DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E DI PROVENIENZA

All. 2.1 — Ispezione ipotecaria telematica n. T1 30665 del 15/11/2024 (file: DOC_1_ISPEZIONE_IPOTECARIA.PDF).

All. 2.2 — Ispezione ipotecaria ordinaria n. VV 6755/3 del 2025, richiesta dal CTU il 12/03/2025 (file: 04_Ispezione_ipotecaria.pdf).

All. 2.3 — Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. — Notaio Landolfo, del 25/11/2024 (file: DOC_2_CERTIFICAZIONE_NOTARILE...).

All. 2.4 — Note di deposito della certificazione notarile e dell'ispezione ipotecaria (file: NOTA_DEPOSITO_CERTIFICAZIONE_E_ISPEZIONE_IPOTECARIA.pdf).

All. 2.5 — Note per il deposito della certificazione notarile integrativa (file: M17978_NOTE_PER_DEPOSITO_CERTIFICAZIONE_NOTARILE_INTEGRATIVA.pdf).

.

All. 2.6 — Certificazione notarile integrativa (file: All_5_Certificazione_notarile.pdf).

All. 2.7 — Note di trascrizione accettazione tacita eredità nn. 1, 2, 3, 4 (file: All_1, All_2, All_3, All_4_Nota_di_trascrizione_accettazione_tacita_eredit_.pdf).

All. 2.8 — Contratto di mutuo fondiario rep. n. 69096/21489 — Notaio Andreacchio, 25/06/2008 (file: contratto_di_mutuo_rep_69096_racc_21489.pdf).

All. 2.9 — Atto di fusione rep. n. 54597/30824 — Securitisation Services S.p.A. in Banca Finint S.p.A. (file: All_3_Atto_di_fusione_rep_n_54597_racc_n_30824.pdf). Nota: l'atto documenta la catena di legittimazione di Banca Finint S.p.A. quale procuratrice di MARTE SPV S.r.l.

All. 2.10 — Procure rep. n. 293285/28260 e rep. n. 312208/4220 (file: All_2_Procura_...; All_4_Procura_...).

All. 2.11 — Delibere del CdA Hoist Italia del 26/09/2022 e del 06/12/2022 (file: All_5_Delibera_del_26_09_2022.pdf; All_6_Delibera_del_06_12_2022.pdf).

All. 2.12 — Gazzetta Ufficiale n. 71 del 17/06/2023 — cessione crediti BNL → MARTE SPV (file: All_1_GAZZETTA_UFFICIALE_17_06_2023.pdf).

CATEGORIA 3 — DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

All. 3.1 — Richiesta e Certificato di destinazione urbanistica — Comune di Serra San Bruno, del 29/01/2026 — Fg. 5, Part. 818 (ZTO «A» Satura — Centro Storico) (file: 01_Richiesta_e_certificato_destinazione_urbanistica.pdf).

All. 3.2 — Certificato di destinazione urbanistica integrativo (file: Certificato_Destinazione_Urbanistica.pdf).

All. 3.3 — Documentazione relativa al vincolo paesaggistico n. 200465 («Sentiero del Brigante») — decreto ministeriale ex d.lgs. n. 42/2004.

CATEGORIA 4 — DOCUMENTAZIONE ESTIMATIVA

All. 4.1 — Estratto della Banca Dati OMI — Quotazioni immobiliari, Comune di Serra San Bruno (VV), Zona B2, Anno 2025 — II semestre — Risultato di interrogazione (file: Tabelle_OMI_Banca_dati_delle_quotazioni_immobiliari.docx).

All. 4.2 — Tabella riepilogativa del valore di stima (cfr. § F.3 della presente perizia).

CATEGORIA 5 — DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILI DI VIA FIUME - Fig. 5, p.lla 84, sub. 1 + Fig. 5, p.lla 818



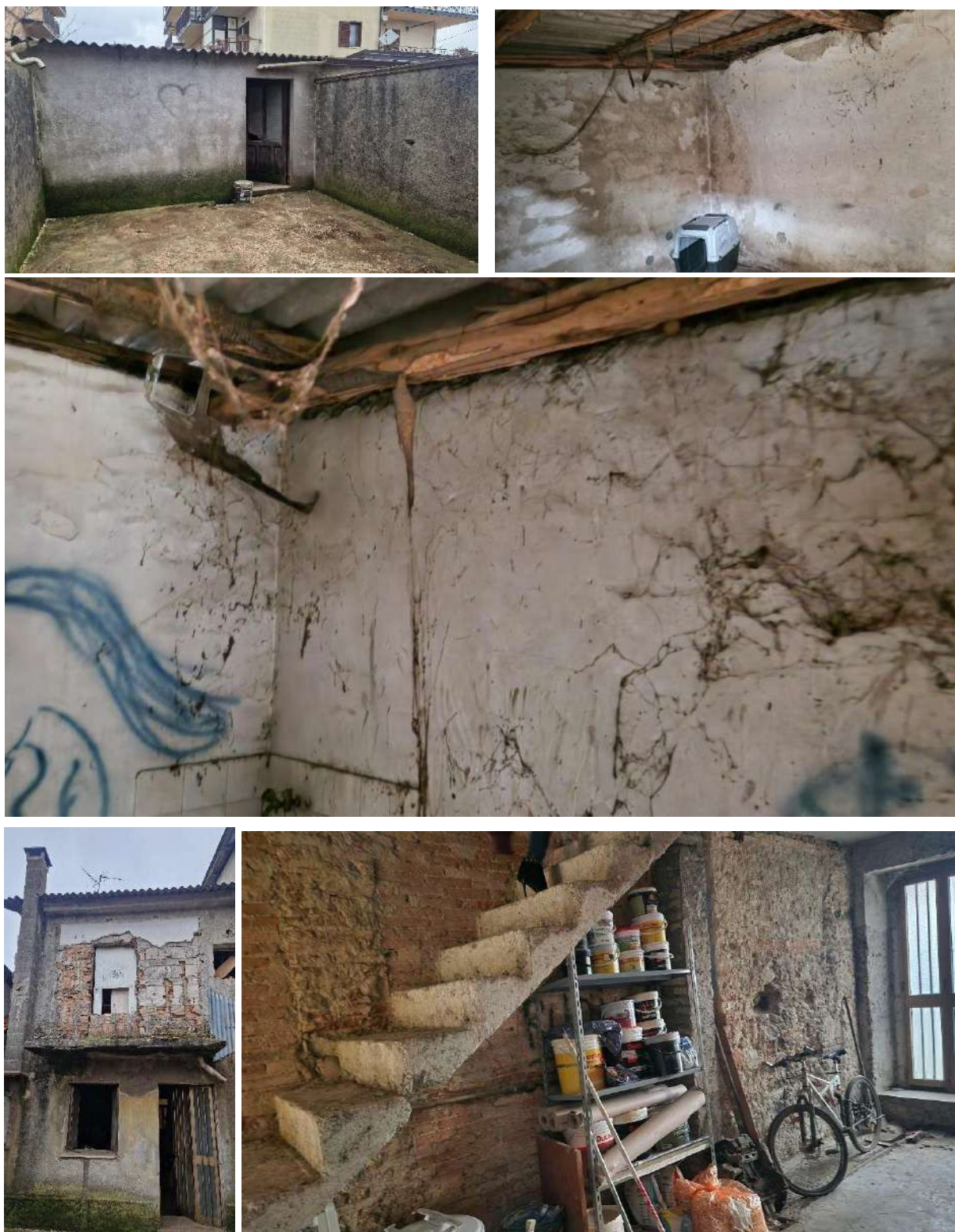






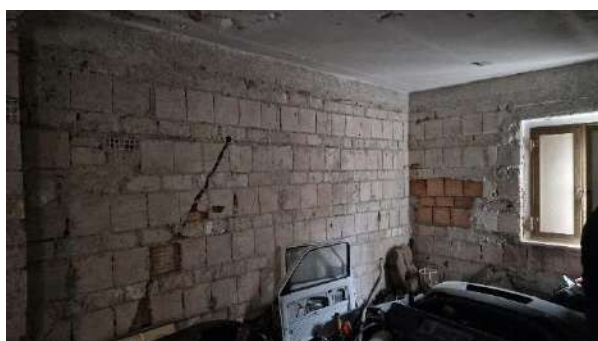
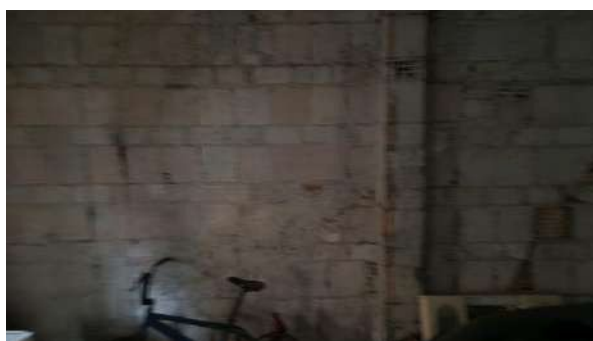
IMMOBILI DI VIA SILVIO PELLICO - Fig. 2, p.lla 482, sub. 1







IMMOBILI DI VIA SILVIO PELLICO - Fig. 2, p.lla 482, sub. 3





CATEGORIA 6 — ATTI DEL PROCEDIMENTO

All. 6.1 — Ordinanza di nomina CTU e Custode — GE Dott.ssa Giulia Orefice, del 20/02/2025 (file: NOMINACTU.pdf).

All. 6.2 — Formulazione del quesito — del 20/02/2025 (file: QUESITO.pdf).

All. 6.3 — Nomina del Custode Giudiziario — Avv. Bruno Daniela (file: NOMINA_CUSTODE_GIUDIZIARIO.pdf).

All. 6.4 — Giuramento telematico del CTU — del 25/02/2025 (file: GIURAMENTO_TELEMATICO_CTU.pdf).

All. 6.5 — Nota di iscrizione a ruolo del 31/10/2024 (file: NIR_ESPR_31102024_110114.pdf).

All. 6.6 — Atto di precetto notificato il 30/07/2024 (file: ATTO_DI_PRECETTO_NOTIFICATO.pdf).

All. 6.7 — Atto di pignoramento immobiliare del 15/10/2024 (file: atto_di_pignoramento_immobiliare.pdf).

All. 6.8 — Procura alle liti — Avv. Ignazio Abrignani (file: PROCURA_ALLE_LITI.pdf).

All. 6.9 — Istanza di vendita 000829233 (file: AttestazioneConformita000829233.pdf).

All. 6.10 — Attestazione di conformità del deposito telematico n.

All. 6.11 — Ricevuta contributo unificato (file: CONTRIBUTO_UNIFICATO.pdf).
