TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO: creditrice BCC NPLS 2019 srl – debitori esecutati Caglioti Giuseppe + Papillo Giuseppina Immacolata.
Numero di ruolo generale: 6/2024.

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice
Custode: Avv. Antonella Misiti

Esperto Stimatore: Ing. Cristian Genovese

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

Il Giudice ha conferito al sottoscritto Ing. Cristian Genovese l'incarico di esperto nella procedura descritta in epigrafe, chiedendogli di:

Provvedere, 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 bene al debitore; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).

Previa comunicazione scritta al debitore ed al comproprietario, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all'indirizzo risultante dagli atti, ed al creditore procedente, dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile, provvedere:

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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); indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti, mortis causa, non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione del bene.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione -se occupato 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 od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
    a) Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
    b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
    c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
e) Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
f) Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri 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, indicando i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, 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, provvedere ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo, sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lgs. 378/01; indicare in particolare gli estremi della concessione ad edificare e dell'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.
8. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari, non regolarmente accatastate.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto 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, fornire la valutazione anche della sola quota. Indicare, espressamente e compiutamente, le condizioni dell'immobile ed il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, procedere al calcolo della superficie 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

precisando tali adeguamenti, in maniera distinta, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo considerare, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge, aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile, solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici, non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

10. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
11. Indicare per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se, alla data del deposito della perizia, gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.
12. Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.
13. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indicare i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento (eternit, etc.), in base alla normativa di legge.
14. Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.
15. Indicare l'esistenza di eventuali contributi, regionali o comunitari, concessi sull' immobile, quantificandone il valore.
16. Indicare quanto altro reputato utile e necessario, ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Studio degli atti del procedimento

Provveda, 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 bene ai debitori; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto esaminava la documentazione ex art. 567 c.p.c., osservando che era sostituita da certificazione notarile risalente al titolo di provenienza ante ventennio. Il pignoramento risulta infatti trascritto sui RRII il giorno 2.2.2024, mentre la certificazione notarile risale all'atto di divisione a rogito del notaio dott.ssa Sapienza Comerci, in Vibo Valentia, del 4/6/2003 rep. 45887, trascritto presso i RRII di Vibo Valentia il 13/06/2003 al n. 2329 di formalità ed all'atto di compravendita a rogito del notaio in Vibo Valentia, dott. Pasquale Faccioli, del giorno 07.03.1994 rep. 43280, trascritto in Catanzaro il 31.03.1994 al n. 5240 di formalità. Il sottoscritto esaminava in seguito i documenti catastali, verificando la corrispondenza tra i dati riportati nella certificazione notarile e quelli catastali ed acquisiva inoltre planimetria del catasto fabbricati e visure, relative rispettivamente all'edificio per laboratorio artigianale pignorato ed alle aree urbane pure pignorate. Veniva anche acquisito l'ultimo elaborato planimetrico depositato, per la particella cui appartengono le unità staggite.

Quesiti

1. Avverta questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il sottoscritto fissava, congiuntamente al custode, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 9.07.2025. Le operazioni iniziavano regolarmente, il giorno fissato, e si svolgevano correttamente, senza alcuna difficoltà nell'accedere agli immobili; alle operazioni presenziava anche il custode Avv. A. Misiti.

2. Identifichi il bene 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 causa non trascritti.

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

I beni staggiti sono tre, tutti siti nel Comune di Gerocarne (VV).

Il bene, identificato al foglio 21, p.lla 490, sub 2 del catasto fabbricati, è un capannone industriale in Gerocarne (VV), contrada Lacchi; l'unità immobiliare in esame, confina con l'area urbana identificata con il sub 3, pure pignorata, con il sub 8 ed il sub 1, estranei all'esecuzione, ma facenti parte sempre della particella 490.

Il bene, identificato al foglio 21, p.lla 490, sub 3 del catasto fabbricati, è un'area urbana sita in Gerocarne (VV), contrada Lacchi; essa confina con il capannone identificato con il sub 2 e con il sub 5, pure pignorati, nonché con il sub 8, il sub 6 ed il sub 7, estranei alla procedura, ma sempre parte della particella 490.

Il bene, identificato al foglio 21, p.lla 490, sub 5 del catasto fabbricati, è un'area urbana sita in Gerocarne (VV), contrada Lacchi; essa confina con il sub 3, pure pignorato, e con il sub 6 ed il sub 8, estranei alla procedura ma sempre parte della particella 490.

I ben sono stati pignorati con atto dell'Avv. Tavarelli, in rappresentanza della BCC NPLS 2019 srl e per essa della mandataria doValue spa, trascritto nei RRII di Vibo Valentia in data 02.02.2024, Registro Particolare 634, Registro Generale 729; con tale atto si sottopone a pignoramento la piena proprietà dell'immobile in testa a Caglioti Giuseppe, cf: CGL GPP 59A01 D988J, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni, ed a Papillo Giuseppina Immacolata, cf: PPL GPP 64S63 D988L, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni. I beni sono pervenuti agli esecutati mediante atto di divisione a rogito del notaio dott.ssa Sapienza Comerci, in Vibo Valentia, del 4/6/2003 rep. 45887, trascritto presso i RRII di Vibo Valentia il 13/06/2003 al n. 2329 di formalità e mediante atto di compravendita del Notaio Pasquale Faccioli di Vibo Valentia, del 07.03.1994 rep. 43280, trascritto in Catanzaro il 31.03.1994 al n. 5240 di formalità.

3. Fornisca una sommaria descrizione del bene.

Il bene, identificato con il subalterno 2, consiste in un capannone industriale, al cui interno trovano posto alcuni ambienti destinati ad uffici, deposito e servizi (foto da 1 a 13). L'interno del capannone è destinato ad ospitare i macchinari necessari alle

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

lavorazioni dei materiali; i quattro lati del capannone sono visualizzate nelle foto dalla 1 alla 6.

Lo spazio coperto dal capannone presenta una pavimentazione industriale in calcestruzzo, idonea a sopportare gli stress dovuti alla presenza degli operatori, dei macchinari ed alla movimentazione dei materiali (foto 4 e 5).

Gli ambienti destinati a servizi e deposito, si trovano al piano terra ma separati dall'area destinata alle lavorazioni (foto da 7 a 12); l'ufficio si trova al primo piano (foto 13).

È opportuno precisare che il capannone ha pianta approssimativamente quadrata (circa 20m x 20m) e che il suo aspetto esterno è raffigurato nelle foto dalla 14 alla 16; gli uffici hanno accesso dall'interno del capannone e dall'esterno (foto 17).

L'edificio ha struttura portante composta di travi e pilastri: i pilastri sono in acciaio; le travi sono parte in cemento armato e parte in acciaio; i tompagni sono in muratura così come le divisioni interne. La copertura è in pannelli tipo sandwich, portati da travi cave in acciaio ortogonali alle campate.

Il bene, identificato con il subalterno 3, costituisce l'area antistante il capannone, la quale è separata dalla via di accesso da una recinzione, in muretto, con cancello carrabile. L'area non ha separazione fisica con il subalterno 8 (ex sub 4), estromesso dal pignoramento con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni del 5 settembre 2025; essa è raffigurata nelle foto dalla 18 alla 20.

Il bene, identificato con il subalterno 5, è esterno alla recinzione di cui sopra e costituisce porzione della strada di accesso; esso è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile ed è raffigurato nella foto 21.

4. Riferisca sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato 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

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

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.

Gli immobili sono posseduti dagli esecutati, che li utilizzano nel modo seguente:
il subalterno 2 per attività di laboratorio artigianale per la lavorazione del legno;
il subalterno 3 come area antistante il capannone;
il subalterno 5 come strada di accesso ai primi due subalterni.

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

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

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di una servitù di passaggio, pedonale e carrabile, che grava sull'area urbana foglio 21 del catasto fabbricati di Gerocarne (VV), particella 490, sub 5, di cui si dà contezza nell'atto di divisione del notaio Comerci in Vibo Valentia, del 4/6/2003 rep. 45887.

6. Verifichi 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

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indicare i costi a ciò necessari.

Le formalità, gravanti sugli immobili staggiti, che saranno cancellate al momento della vendita, con costi di cancellazione a carico della procedura sono:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 21.5.2005 al n. 862, Pubblico Ufficiale Notaio Maria Stella Tigani, in Serra San Bruno (VV), rep. 1902/767 del 17.05.2005.
2. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 02.10.2018 al n. 4409, Autorità Emittente Tribunale di Vibo Valentia rep. 1239 del 10.09.2018.
3. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 05.07.2019 al n. 2780, Autorità Emittente Tribunale di Vibo Valentia rep. 852 del 13.06.2019 (in rettifica del precedente pignoramento n. 4409 del 02.10.2018, nel quale un'unità immobiliare pignorata era stata erroneamente indicata con il sub 4 anziché con il sub 8).
4. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 02.02.2024 al n. 634 del registro particolare, Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Vibo Valentia rep. 242 del 18.01.2024.
5. Ipoteca in rinnovazione, iscritta il 13.05.2025 al n. 277, Pubblico Ufficiale Notaio Maria Stella Tigani, rep. 1902/767 del 17.05.2005, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, formalità di riferimento: iscrizione n. 862 del 2005.

I costi di cancellazione sono pari:

ad euro 35,00 per l'ipoteca volontaria;

ad Euro 294,00 per gli atti esecutivi (verbali di pignoramento).

7. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche,

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

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'art. 46 del D. Lgs 378/01; indichi in particolare gli estremi della licenza ad edificare e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il capannone in esame (subalterno 2) è stato realizzato con concessione edilizia n. 127 del 31 maggio 1979 del Comune di Gerocarne (VV); poiché di quest'ultima non sono state rispettate le previsioni progettuali, è stata presentata domanda di condono, a seguito della quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 17 del 7 luglio 1998. L'agibilità del fabbricato non è stata rinvenuta.
Durante il sopralluogo sono state osservate difformità rispetto alla documentazione progettuale.
Il capannone, in progetto unico edificio, è in realtà diviso, in due parti approssimativamente uguali per dimensioni, da una partizione interna non prevista.
Inoltre, nella porzione interna al capannone (foto da 7 a 13) destinata ad uffici e deposito, è stata constatata una diversa composizione degli ambienti. Per sanare la difformità andrà presentata, al competente Comune, una Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria e pagata una sanzione di 1.000 €, perché i lavori sono già eseguiti.
La spesa, per la pratica edilizia sopra descritta, è stimabile in 3.000 €.

I subalterni 3 e 5 sono costituiti da aree urbane e non da fabbricati.

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

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

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

La planimetria catastale del capannone, subalterno 2, descrive compiutamente l'edificio e gli ambienti interni per uffici e deposito. Le aree urbane, subalterni 3 e 5, sono ben identificabili nell'elaborato planimetrico prot. VV0012168 del 01/04/2019. Le tre unità immobiliari staggite sono accatastate e quindi è disponibile visura per ognuna di esse.

9. Indichi il valore commerciale degli immobili, avuto 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.

Unità subalterno 2

La superficie commerciale del capannone pignorato è pari a quella coperta, quindi 431 mq.

Il mercato immobiliare dei capannoni industriali è quasi inesistente nella congiuntura economica attuale, per cui tutti i metodi statistici (prezzo medio) sono poco affidabili per insufficienza del campione. Per determinare il valore del bene si procederà quindi secondo il metodo del "costo di costruzione deprezzato", nella letteratura tecnica noto come Cost Approach. Nel dettaglio: si calcolerà il costo di costruzione attuale di un capannone simile a quello in studio, per tipologia e dimensioni, e poi lo si diminuirà con un coefficiente che porta in conto l'età di quello in studio; al valore così determinato, si aggiungerà il valore dell'area coperta dal capannone.

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

Da studi effettuati sui costi necessari alla realizzazione del capannone, si giunge ad un costo di costruzione pari a 373 €/mq, che fornisce per l'intero capannone il valore a nuovo di 373 €/mq x 431 mq = 160.763 €.

Per il deprezzamento dovuto alla vetustà, si userà la formula elaborata dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2{,}86$$

dove

D è il deprezzamento in percentuale

A esprime il rapporto fra gli anni del fabbricato e la sua vita utile, assunta pari a 100 anni, ed ha espressione $A = 100x\frac{N}{100}$

Poiché l'originaria concessione edilizia è del 1979, A=47 e risulterà quindi:

$$D = \frac{(47+20)^2}{140} - 2{,}86 = 32{,}06 - 2{,}86 = 29{,}20\%$$

Il valore V_E del capannone in studio sarà somma del valore di costruzione V deprezzato e del valore S dell'area di sedime. Questa, da studi effettuati, varrà 12.068 € e quindi:

$$V_E = V \times (1-D) + S = 160.763 \times (1 - 0{,}2920) + 12.068 = 125.888\,€$$

Da questa somma andranno detratte le spese per sanare le difformità osservate:

125.888 € - 3.000 € = 122.888 €

Il valore del capannone al metro quadrato sarà: 122.888 € / 431 mq = 285 €/mq.

Unità subalterno 3

L'unità in studio è costituita da un'area urbana di estensione pari a 685 mq e di valore unitario, risultante da studi effettuati, pari a 28 €/mq. L'unità ha quindi valore totale di: 28 €/mq x 685 mq = 19.180 €.

Unità subalterno 5

L'unità è costituita da un'area urbana di estensione pari a 337 mq, gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile; essa costituisce un tratto della strada di accesso ai

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

precedenti subalterni. Il suo valore unitario essendo gravata da servitù è stimabile in 2,80 €/mq; il valore totale sarà quindi: 2,80 €/mq x 337 mq $\simeq$ 944 €.

Il lotto di vendita è unico, così specificato:
Capannone industriale di superficie commerciale pari a 431 mq, sito in C.da Lacchi in Gerocarne (VV), catastalmente individuato al foglio 21, p.lla 490, sub 2 del Catasto Fabbricati di quel Comune, categoria D/7, con valore di vendita pari alla differenza fra il valore commerciale e le spese necessarie per rimuovere le difformità sopra descritte:

125.888 € - 3.000 € = 122.888 €

Area urbana estesa 685 mq, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gerocarne (VV) al foglio 21, p.lla 490, subalterno 3, categoria F/1, con valore di vendita pari a 19.180 €.

Area urbana estesa 337 mq, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gerocarne (VV) al foglio 21, p.lla 490, subalterno 5, categoria F/1, con valore di vendita pari a 944 €.

Il valore di vendita dell'intero lotto sarà quindi pari a:
122.888 € + 19.180 € + 944 € = **143.012 €.**

10. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al ben pignorato.

Non facendo gli immobili parte di un condominio, non esiste un importo fisso delle spese di gestione e di manutenzione, essendo le stesse rimesse all'arbitrio degli

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

esecutati e strettamente connesse all'attività esplicata dagli stessi. Ugualmente non esistono spese straordinarie già deliberate. Non esistono ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

11. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino, sulle singole unità immobiliari pignorate, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Per l'unico lotto di vendita, dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 21.5.2005 al n. 862, Pubblico Ufficiale Notaio Maria Stella Tigani, in Serra San Bruno (VV), rep. 1902/767 del 17.05.2005.
2. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 02.10.2018 al n. 4409, Autorità Emittente Tribunale di Vibo Valentia rep. 1239 del 10.09.2017.
3. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 05.07.2019 al n. 2780, Autorità Emittente Tribunale di Vibo Valentia rep. 852 del 13.06.2019 (in rettifica del precedente pignoramento n. 4409 del 02.10.2018, nel quale un'unità immobiliare pignorata era stata erroneamente indicata con il sub 4 anziché con il sub 8).
4. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 02.02.2024 al n. 634 del registro particolare, Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Vibo Valentia rep. 242 del 18.01.2024.
5. Ipoteca in rinnovazione, iscritta il 13.05.2025 al n. 277, Pubblico Ufficiale Notaio Maria Stella Tigani, rep. 1902/767 del 17.05.2005, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, formalità di riferimento: iscrizione n. 862 del 2005.

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

12. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario

Lotto unico costituito da:

unità immobiliare urbana censita, al Catasto Fabbricati di Gerocarne (VV), al foglio 21, p.lla 490, subalterno 2, di categoria D/7 e rendita di Euro 1.680,00 €;

unità immobiliare urbana censita, al Catasto Fabbricati di Gerocarne (VV), al foglio 21, p.lla 490, subalterno 3, di categoria F/1 e consistenza di 685 mq;

unità immobiliare urbana censita, al Catasto Fabbricati di Gerocarne (VV), al foglio 21, p.lla 490, subalterno 5, di categoria F/1 e consistenza di 337 mq;

I beni sono pervenuti agli esecutati mediante atto di divisione a rogito del notaio dott.ssa Sapienza Comerci, in Vibo Valentia, del 4/6/2003 rep. 45887, trascritto presso i RRII di Vibo Valentia il 13/06/2003 al n. 2329 di formalità e mediante atto di compravendita del notaio in Vibo Valentia, dott. Pasquale Faccioli, del giorno 07.03.1994 rep. 43280, trascritto in Catanzaro il 31.03.1994 al n. 5240 di formalità.

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

Non è necessario effettuare smaltimento di materiale usato per la realizzazione del fabbricato.

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

Il bene contraddistinto dal subalterno 2 (capannone) ha destinazione industriale e, per tipologia nonché composizione, non si presta a diverso utilizzo.

Il bene contraddistinto dal subalterno 3 è un'area urbana interna alla recinzione del capannone e non può avere diversa destinazione, dovendo garantire l'accesso al subalterno 2, capannone pignorato, ed al subalterno 8 (ex sub 4) estromesso dal pignoramento.

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e

Il bene contraddistinto dal subalterno 5, è un'area urbana, esterna alla sopra citata recinzione, gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile; tale area si materializza in un tratto della strada di accesso e non può quindi avere diversa destinazione.

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

Non esistono contributi regionali o comunitari sul bene staggito.

16. *Dica infine quanto altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.*

Non si rinvengono ulteriori elementi utili.

Si allegano

- Documentazione fotografica interna ed esterna
- Concessioni edilizie
- Documentazione catastale (planimetria, visure ed elaborato planimetrico)
- Verbale di accesso ai beni
- Elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni
- Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze

Vibo Valentia lì 4 marzo 2026

Ing. Cristian Genovese

Firmato Da: GENOVESE CRISTIAN Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4c263e