

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Cancelleria di Esecuzioni Immobiliare

Procedura di Esecuzioni Immobiliare n° 26/2025

Promossa da

MAIOR SPV srl

Avv. Luigi Giulini Richard

contro



AVV. -----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice dell'Esecuzione : dott.ssa G. OREFICE

Consulente tecnico d'ufficio: arch. Monica Spada

Nomina del 28/10/2025

Rinvio al 05/02/2026

Il C.T.U.

Arch. Monica Spada

Vibo Valentia li 10/01/2026

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

PREMESSA

Il signor [REDACTED] è debitore nei confronti della società **MAIOR SPV srl** della somma di euro [REDACTED], oltre interessi e spese successive ed occorrente, in forza all'atto di precetto notificato in data il 18/03/2025.

Consequentemente, la società MAIOR SPV srl per il recupero di quanto ad essa dovuto, ha dato inizio alla procedura di espropriazione immobiliare per l'acquisizione del seguente bene immobile (p_er come indicato nell'atto di pignoramento):

"Piena proprietà del bene sito nel comune di Rombiolo (VV), censito presso il NCT del medesimo comune al Foglio 10, Particella 291, are 31. Si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per Legge ad uso."

Con ordinanza pronunciata in data 28/10/2025 il G.E. dell'esecuzione, dott.ssa G. Orefice, nominava la sottoscritta arch. **Monica SPADA**, con studio in Vibo Valentia viale Giovanni XXIII, 92, regolarmente abilitata all'esercizio dell'attività professionale ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia col n° 221 ed all'Albo Speciale dei Periti e Consulenti Tecnici tenuto presso il Tribunale di Vibo Valentia, consulente tecnico invitandomi a comparire in Tribunale per prestare giuramento di rito e ricevere il conferimento del mandato.

Svolgimento delle operazioni di consulenze.

Le operazioni peritali, iniziarono principalmente esaminando la documentazione in atti.

In accordo con il custode giudiziario, veniva fissata la data del sopralluogo per giorno 10/11/2025 alle ore 12:00. A tal proposito il custode provvedeva all'invio di una lettera raccomandata A/R1,

In tale data all'appuntamento oltre alla scrivente ed al mio collaboratore tecnico geom. Cosmo Gallizzi, erano presenti il custode giudiziario, avv. Alessia Masè ed il signor [REDACTED].

Assieme si procedeva alla verifica del bene pignorato sito nel comune di Rombiolo, verificando la consistenza e lo stato dei luoghi mediante rilievo metrico e fotografico.

L'espletamento del mandato conferito, che si concretizza nell'elaborazione della presente consulenza tecnica estimativa, è stato esplicito – tenuto conto delle precisazioni compiute – alla luce e compatibilmente a quanto emerge:

- dall'atto di pignoramento e dai documenti prodotti in atti ex articolo 567 C.P.C.;
- dagli accertamenti condotti e dalla documentazione acquisita presso i pubblici Uffici (Agenzia del Territorio di Vibo Valentia e comune di Limbadi).
- dei rilievi tecnici effettuati nel corso del sopralluogo compiuti sull'entità immobiliare;
- delle ricerche di mercato esperite;
- dalle conseguenti e ponderate analisi effettuate, il tutto come meglio esposto nel corso del presente elaborato peritale.

I documenti reperiti più significativi, cui si farà riferimento nel corso dell'elaborato, vengono opportunamente prodotti a corredo della presente, da intendersi dunque quali parte integrante della stessa.

La sottoscritta si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie conclusioni rispondendo ai quesiti richiesti.

RISPOSTA AI QUESITI

1° QUESITO

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

In occasione del primo accesso effettuato in data 10/11/2025 alle ore 12:00 congiuntamente al custode giudiziario, avv. Alessia Masè ed al mio collaboratore tecnico, geom. Gallizzi Cosmo, è stato possibile procedere alla visione del bene pignorato senza alcuna difficoltà. Durante l'ispezione, si è proceduto alla verifica dello stato dei luoghi senza riscontrare ostacoli all'esecuzione delle attività programmate. Si richiedeva al signor [REDACTED] copia dell'atto di donazione; lo

stesso si riservava di consegnarla alla sottoscritta in data successiva. Tuttavia, ad oggi, nonostante i reiterati solleciti, l'atto di donazione non è mai stata consegnato .

2° QUESITO

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 causa non trascritti.****

Il bene oggetto di pignoramento è:

Piena proprietà del bene (Terreno) sito nel comune di Rombiolo (VV), località Armici, censito presso il N.C.T al Foglio 10, Particella 291, qualità seminativo classe 1, Superficie mq 3.100, Reddito Domenicale Euro 18,41, Reddito Agrario euro 7,20.

Intestato a:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ proprietà per 1/1.

Vi è corrispondenza tra i dati attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento (CFR visure allegate)

CONFINI

Il Terreno sito nel comune di Rombiolo (VV), località Armici censito presso il N.C.T al Foglio 10, Particella 291 confina con strada, part. 204 e part. 339

Provenienza

La provenienza dei beni oggetto di stima per come rilevato dalla certificazione notarile sostitutiva, del notaio dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, (Cfr allegato n° 2) è la seguente:

Donazione accettata a rogito notaio Longo Domenico repertorio 14586 del 18/01/2002, trascritta a Catanzaro il 12/02/2002 – Registro Particolare 2380 registro

generale 2982; **favore:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

3° QUESITO

Descrizione sommaria del/i bene/i.

Bene di cui al punto A) Il bene oggetto di perizia è un terreno agricolo sito nel comune di Rombiolo. Il terreno è costituito da un'unica particella, derivante da un frazionamento eseguito in data 11/12/2001 pratica n. 437421, che si estende per una superficie complessiva di circa are 3.100 (mq 3100). Il lotto presenta una forma irregolare ed è dotato di un fronte su strada vicinale, dalla quale avviene l'accesso diretto al fondo.

Il terreno attualmente è classificato come seminativo, presenta un andamento morfologico scosceso verso sud-est ed è delimitato soltanto lungo il confine stradale da recinzione costituita da paletti in legno e rete metallica.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di una serra di piccole dimensioni, con superficie di circa mq 32, (dimensioni mt. 4,00x 8,00) costituita da una struttura leggera e precaria in pali in legno e ferro, con copertura in telone plastico. La serra risulta in condizioni manutentive complessivamente scadenti e appare destinata ad un utilizzo meramente occasionale e familiare.

È inoltre presente un traliccio gravato da servitù di passaggio. Tale presenza e la relativa servitù di passaggio costituisce un vincolo permanente che incide sull'utilizzabilità del terreno, aspetto di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Il terreno oggetto di perizia, secondo le previsioni del PSC vigente risulta classificato in zone E (agricola).

INQUADRAMENTO GENERALE

Territorio di Rombiolo

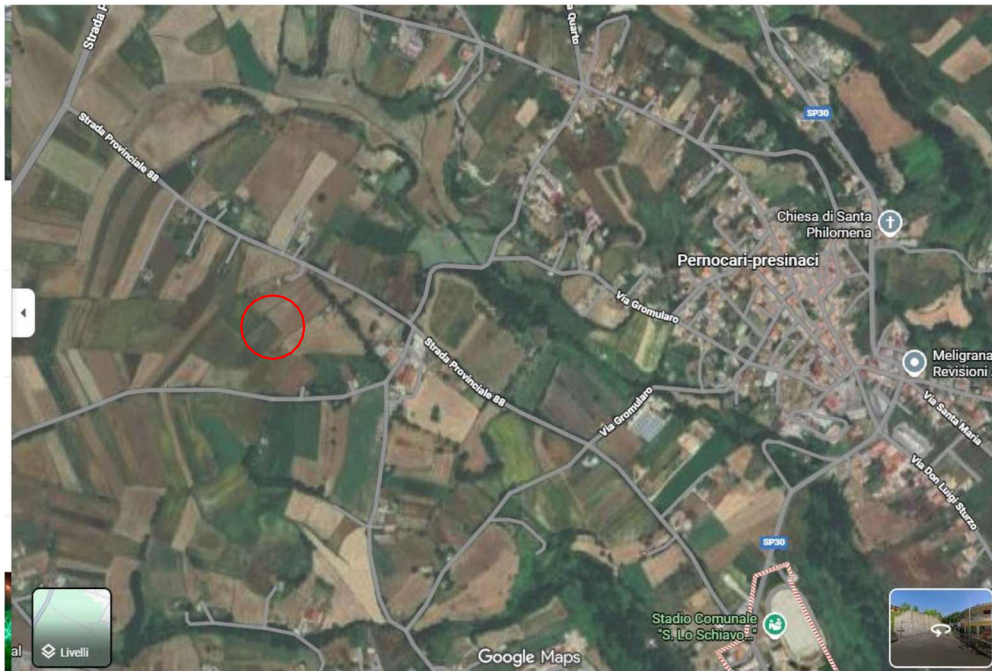


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9

4° QUESITO

Riferire sullo stato di possesso del l'/gli immobile/i, con bene, con l'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 si 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.

Il terreno sito in Rombiolo contrada Armici, riportato al N.C.T. del medesimo comune al foglio 10 part 291 risulta attualmente utilizzato dal signor [REDACTED], secondo quanto dallo stesso dichiarato in sede di sopralluogo.

5° QUESITO

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

Il bene riportato al foglio di **mappa 10 particella 291**, per come si evince dalla relazione notarile del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Verbale di Pignoramento del 07/03/2014 Registro Particolare 1162 Registro Generale 1290

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA (VV) - Repertorio 242 del 11/02/2014;

a favore: BANCA CARIME S.P.A. sede in COSENZA (CS) **a carico:** -- nato a -- il --.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/06/2025 - Registro Particolare

2902 Registro Generale 3356

Pubblico ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA – Repertorio 563 del 06/05/2025; **a favore:** MAIOR SPV S.R.L. sede in COSENZA (CS) **a carico:** -- nato a --.

6° QUESITO

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

Il costo di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è pari a circa 500,00 euro (cinquecento/00 euro) per ciascuna procedura di cancellazione; pertanto l'importo complessivo ammonta a circa **euro 1. 000,00** (euro 500,00 x 2).

7° QUESITO

A verificare la regolarità edilizia del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della 47/85 ed all'articolo 46 del D.lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso in sanatoria (indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del settembre 1967.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca realizzazione descriva le suddette precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; opere,

dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 ss.mm.ii., e indichi, in caso di assenza o di

perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Proceda:

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

Niente da segnalare, trattasi di un terreno agricolo senza alcun immobile al suo interno.

8° QUESITO

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui d. lgs 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n° 2002/91 nonché della legge regionale n° 24/2006 come modificata dalla legge regionale n° 10/2009;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37. acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per l'adeguare l'immobile alla disciplina energetica.

Niente da segnalare

9° QUESITO

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.

Previa esposizione di opportune considerazioni estimative, si procederà alla stima del valore attuale di mercato prudenziale parificabile al cosiddetto "*valore cauzionale*" dell'immobile *de quo* , proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita all'incanto nonché, altresì, al fine di pervenire ad un'esauritiva risposta al quesito, alla espressione del relativo e presumibile valore attuale di mercato, in una mera ipotesi astratta di comune commercio o "*libera compravendita*".

Posto che i procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa, per giungere ad un risultato, nella presente, la valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato* "; tale procedimento di stima si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni di confronto ad esso simili, contratti di recente, con prezzi noti, in parte desunti dalle ricerche condotte ed, in parte, anche sulla base anche di appositi listini e quotazioni immobiliari.

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "*superficie lorda commerciale*" ; tale entità di superficie – desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una

Totale incidenza servitù euro 1.225,00

Valore stimato del fondo con i dovuti arrotondamenti : euro 7.250,00 – euro
1.225,00= **euro 6.000,00**

Euro 6.000,00 (dicasi euro seimila /00)

10° QUESITO

Suddivisione in lotti

Ai fini della predisposizione della vendita all'asta del terreno pignorato si è accorpato in un unico lotto:

Lotto n° 1: Terreno distinto presso il NCT del comune di Rombiolo al Foglio 10 part. **291 qualità seminativo, classe 1 su. mq 3100, rendita dominicale euro 18,41 e reddito agrario euro 7,20.**

11° QUESITO

Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario

Terreno censito presso il NCT del comune di Rombiolo al foglio di mappa 10, particella 291 **qualità seminativo, classe 1 sup. mq 3100, rendita dominicale euro 18,41 e reddito agrario euro 7,20.**

Intestato a:

██████████ nato a ██████████ proprietà per 1/1.

11° QUESITO

Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa vigente;

Niente da segnalare.

12° QUESITO

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

Dalle informazioni apprese in fase di sopralluogo, non risultano concessi contributi regionali o comunitari.

Tanto il sottoscritto C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli, e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento.

Vibo Valentia li 12/01/2026

Il C.T.U.

Arch. Monica Spada

LOTTO n° 1

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: Rombiolo (VV)

Indirizzo: località Armici

Qualità dell'immobile: terreno agricolo

COMPOSIZIONE:

Terreno agricolo sito nel comune di Rombiolo che si estende per una superficie complessiva di circa are 3.100 (mq 3100). Il lotto presenta una forma irregolare ed è dotato di un fronte su strada vicinale, dalla quale avviene l'accede diretto al fondo. Il terreno attualmente è classificato come seminativo, presenta un andamento morfologico scosceso verso sud-est ed è delimitato soltanto lungo il confine stradale da recinzione costituita da paletti in legno e rete metallica.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di una serra di piccole dimensioni, con superficie di circa mq 32, (dimensioni mt. 4,00x 8,00) costituita da una struttura leggera e precaria in pali in legno e ferro, con copertura in telone plastico. La serra risulta in condizioni manutentive complessivamente scadenti e appare destinata ad un utilizzo meramente occasionale e familiare.

È inoltre presente un traliccio gravato da servitù di passaggio.

PERTINENZA

██████████ nato a ██████████ proprietà per 1/1.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Terreno censito presso il NCT del comune di Rombiolo al foglio di mappa 10, particella 291 **qualità seminativo, classe 1 sup. mq 3100, rendita dominicale euro 18,41 e reddito agrario euro 7,20.**

CONFINI

Il Terreno sito nel comune di Rombiolo (VV), località Armici censito presso il N.C.T al Foglio 10, Particella 291 confina con strada, part. 204 e part. 339.

Provenienza

La provenienza dei beni oggetto di stima per come rilevato dalla certificazione notarile sostitutiva, del notaio dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, (Cfr allegato n° 2) è la seguente:

Donazione accettata a rogito notaio Longo Domenico repertorio 14586 del 18/01/2002, trascritta a Catanzaro il 12/02/2002 – Registro Particolare 2380 registro generale 2982; **favore:** [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro** [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

CONFORMITA' EDILIZIA

Niente da segnalare

PREZZO – VALORE A BASE D'ASTA: **euro 6.000,00**

(dicasi euro seimila/00)