

Arch. Saverio Franco
Via Giovanni Spadolini, 14
89900 – Vibo Valentia (VV)
Tel. 338 90 78 121
Email: arkentia@gmail.com;
PEC: saveriofranco@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Proc. Es. n. 35/2022
Giudice: **Dott. MARIO MIELE**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. n. 35/2022

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.
Arch. Saverio Franco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Saverio Franco**, iscritto all'Ordine degli Architetti, della Provincia di Vibo Valentia con il n. 269, con studio professionale in Vibo Valentia alla Via Giovanni Spadolini n. 14, è stato nominato C.T.U., con ordinanza del 04 Ottobre 2022, dall'Illustrissimo Giudice Dott. Mario Miele nella procedura esecutiva n. 35/2022 tra ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con verbale di giuramento del 06 Ottobre 2022, per adempiere all'incarico professionale affidatomi rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *Avvertire il 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) *Identificare il/i bene/i oggetto di 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;*
- 3) *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
- 4) *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) *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) *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) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 D.L 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.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 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;*
- 9) *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'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del***

valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;

- 10) *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;*
- 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;*
- 12) *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;*
- 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.);*
- 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) *Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore;*
- 16) *Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita*

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

La presente perizia descrittiva e di stima, riguarda gli immobili pignorati con Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 27/07/2022, Reg. Gen. n. 5589 e Reg. Part. n. 4900, a favore della Società **XXXXXXX** con sede in Milano cod. fisc. **XXXXXXX** e per essa la **XXXXXXXXXX** con sede a Milano cod. fisc. **XXXXXXXXXX**,

CONTRO

1. **XXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXX**;
2. Sig.ra **XXXXXXXXXX** residente **XXXXXXXXXX** Fisc. **XXXXXXX** per il diritto di proprietà di ½;
3. Sig.ra **XXXXXXXXXX** residente **XXXXXXXXXX** Cod. Fisc. **XXXXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà di ½;

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di **NICOTERA** ed identificati come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 483, sub. 9; zona cens. 2; Cat. D/2 rendita €. 1.914,00; Piano T; Contrada Martelletto;**
2. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 588; zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.746,00; Piano T; Contrada Martelletto;**
3. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 579; sub. 1 zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.198,60; Piano T; Contrada Martelletto;**
4. Terreno; censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 555, Qualità Agrumeto; Classe 1; Sup. are 11 ca 62; redd. dom. €. 48,91; redd. agr. €. 17,10;**

Gli immobili ai punti **1. - 2.** sono intestati alla società **XXXXXXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, proprietà per 1/1.

Gli immobili ai punti **3. - 4.** sono intestati a **XXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** **XXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXXXXXX**, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXXXX** **XXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXX**.

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, considerato che i beni oggetti di contenzioso sono ubicati nel Comune di Nicotera, il sottoscritto aveva fissato le operazioni di sopralluogo per il giorno 26 Ottobre 2022 alle ore 10,00, tramite Raccomadata 1 alla **XXXXXXXXXX** ricevuta in data 19/10/2022 (cfr. allegato) e tramite Posta Elettronica Certificata alla **XXXXXXXXXX**, all'Avv. Alberigo Panini e al custode Avv. Eleonora Greco, inviata in data 18/10/2022 (cfr. allegato).

In data 20/10/2022 la **XXXXXXX** per il tramite del suo avvocato Claudio Pretin inviava, attraverso PEC, un rinvio del sopralluogo vista la sua impossibilità a presenziare per la data del 26/10/2022, invitando il sottoscritto a stabilire una nuova data per le operazioni

peritali. Per tale motivo, congiuntamente con l'avv. Pretin e con il custode avv. Eleonora Greco si fissava la nuova data per il giorno 11/11/2022.

Il giorno stabilito per il sopralluogo, sui luoghi di contesa, era presente il Sig. XXXXXX, parente della XXXXX, il quale ha garantito l'accesso ai beni pignorati consentendomi, insieme al mio collaboratore di fiducia Geom. Carlo Basilio Russo, l'espletamento delle operazioni peritali per i rilievi metrici e fotografici del caso.

Dalle attività compiute sull'intero compendio pignorato e ubicato nel Comune di Nicotera, si è riscontrata una situazione planimetrica quasi conforme alla documentazione presente in atti al Catasto e in mio possesso. Alcuni fabbricati riportano piccole difformità (ubicazioni finestre e diversa distribuzione planimetrica) facilmente sanabili.

Nel periodo trascorso per l'espletamento del mandato, sono stati eseguiti vari accessi presso i pubblici Uffici (Agenzia del territorio di Vibo Valentia, Ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia), cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità dei documenti ed elementi non presenti negli atti, ma ritenuti necessari per una corretta ed esaustiva risposta ai quesiti e per verificare la correttezza di quanto prodotto dal creditore precedente, cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità delle notizie utili per poter espletare l'incarico affidatomi.

Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma, le proprie conclusioni rispondendo ai quesiti richiesti.

RISPOSTE AI QUESITI

1) *Avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*

Come si evince dall'allegato verbale di sopralluogo, l'accesso ai luoghi di controversia sono stati effettuati dal sottoscritto congiuntamente al custode giudiziario Avv. Eleonora Greco. Pertanto, si è proceduto ad eseguire i rilievi necessari per l'espletamento della pratica degli immobili pignorati, con le dovute misurazioni metriche e con i rilievi fotografici all'interno e all'esterno, confrontandoli successivamente con le corrispondenti planimetrie in mio possesso insieme al mio collaboratore di fiducia Geom. Carlo Basilio Russo.

2) *Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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;*

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia è stato possibile individuare correttamente gli immobili oggetto della procedura che hanno un'identificazione catastale di seguito descritta e che coincidono con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e relativa nota di Trascrizione.

I beni pignorati sono ubicati nel Comune della Provincia di Vibo Valentia e precisamente nel **Comune di NICOTERA**:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 483, sub. 9; zona cens. 2; Cat. D/2 rendita €. 1.914,00; Piano T; Contrada Martelletto;**
2. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 588; zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.746,00; Piano T; Contrada Martelletto;**
3. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 579; sub. 1 zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.198,60; Piano T; Contrada Martelletto;**
4. Terreno; censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 555, Qualità Agrumeto; Classe 1; Sup. are 11 ca 62; redd. dom. €. 48,91; redd. agr. €. 17,10;**

I fabbricati descritti al punto **1.** confinano, confrontando l'estratto di mappa, con:

- a) a Nord con p.lla 579 stessa proprietà;
- b) a Sud con la p.lla n. 577;
- c) a Est con le p.lle n.ri 613 e 516 ;
- d) a Ovest con la p.lla n. 724 stessa proprietà;

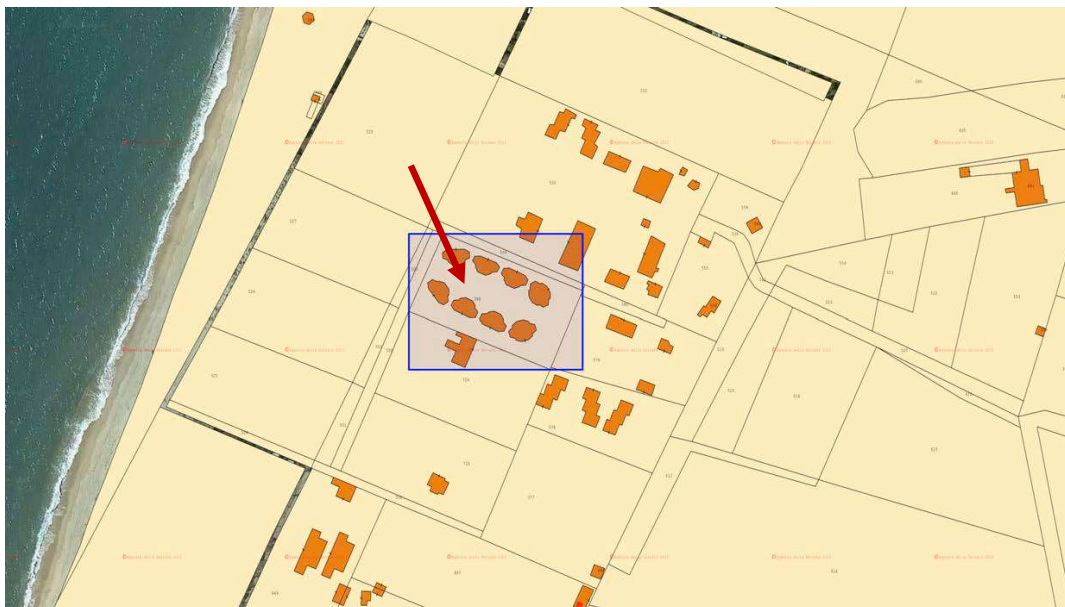


Catasto Fabbricati foglio di mappa 28 p.lla 483 sub. 9 correlato al N.C.T. al fg. 28 p.lla 578

I fabbricati descritti al punto **2.** confinano, confrontando l'estratto di mappa, con:

- a) a Nord con p.lla 504;

- b) a Sud con la p.lla n. 724;
- c) a Est con la p.lla n. 579;
- d) a Ovest con la p.lla n. 508;



Catasto Fabbricati foglio di mappa 28 p.lla 588 correlato al N.C.T. al fg. 28 p.lla 588

I fabbricati descritti al punto 3. confinano, confrontando l'estratto di mappa, con:

- a) a Nord con le p.lle 580 e 555;
- b) a Sud con la p.lla n. 578;
- c) a Est con la p.lla n. 516;
- d) a Ovest con la p.lla n. 588;



Catasto Fabbricati foglio di mappa 28 p.lla 579 correlato al N.C.T. al fg. 28 p.lla 579

I fabbricati descritti al punto 4. confinano, confrontando l'estratto di mappa, con:

- a) a Nord con p.lla 530;
- b) a Sud con le p.lle n. 579 e 580;

- c) a Est con la p.lla n. 516;
- d) a Ovest con la p.lla n. 532;



Catasto Terreni foglio di mappa 28 p.lla 555

Gli immobili ai punti 1. - 2. sono intestati alla società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, proprietà per 1/1.

Gli immobili ai punti 3. - 4. sono intestati a **XXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** XXX cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** XXXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXXXXX**.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento risulta emesso dal Tribunale di Vibo Valentia in data 27 Luglio 2022 con nota di trascrizione, presentazione n. 1 del 26/09/2022 ai nn.ri 5589 del Registro generale e 4900 del Registro particolare, a favore della Società **XXXXXXX** con sede in Milano cod. fisc. **XXXXXXX** e per essa la **XXXXXXXXXXXXXX** con sede a Milano cod. fisc. **XXXXXXX**.

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Sul profilo inerente la titolarità dei beni alla luce della certificazione ipocatastale prodotta in atti dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia, risulta che i beni pignorati sono ubicati nel Comune di **NICOTERA** ed identificati come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 483, sub. 9; zona cens. 2; Cat. D/2 rendita €. 1.914,00; Piano T; Contrada Martelletto;**
2. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 588; zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.746,00; Piano T; Contrada Martelletto;**

3. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 579; sub. 1 zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.198,60; Piano T; Contrada Martelletto;**
4. Terreno; censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 555, Qualità Agrumeto; Classe 1; Sup. are 11 ca 62; redd. dom. €. 48,91; redd. agr. €. 17,10;**

Gli immobili ai punti 1. - 2. sono intestati, nella piena ed esclusiva proprietà, alla società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXX**, proprietà per 1/1.

Gli immobili ai punti 3. - 4. sono intestati a **XXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXX**, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXX** nata in **XXXXXXXXXX** **XXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**.

I beni sopradescritti sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- 1- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Comerci Sapienza il 27 febbraio 2006, Repertorio 55272, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 marzo 2006 ai NN.1788/190 di formalità in favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (RM) C.F.06978161005 (domicilio ipotecario eletto ROMA VIALE UMBERTO TUPINI, 180 e contro la società **XXXXXXXXXX** di **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 1. e 2.) per la complessiva somma di Euro 500.000,00 (capitale di Euro 250.000,00).
- 2- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Cernerchi Sapienza il 04 dicembre 2008, Repertorio 59945/24130, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 dicembre 2008 ai nn.ri 7841/1044, di formalità in favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma (RM) - C.F.06978161005 (domicilio ipotecario eletto VIBO VALENTIA VIA ENRICO GAGLIARDI n. 66) e contro la società **XXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXX**(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 1. e 2.) e contro i signori **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** il **XXXXXX** (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno relativamente agli immobili descritti ai punti 3. e 4.) per la complessiva somma di Euro 500.000,00 (capitale di Euro 250.000,00);
- 3- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale Di Vibo Valentia il 27 luglio 2022, Repertorio 1006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 settembre 2022 ai nn.ri. 5589/4900 di formalità in favore di APORTI S.R.L. con sede in Milano (MI) - C.F.10444350960 e contro la società **XXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 1. e 2.) e contro le signore **XXXXXX** nata **XXXXXXXXXX**)

il XXXXXX e XXXXX na [REDACTED] il XXXXXX (per i diritti pari ad 1/2 di ciascuno relativamente agli immobili descritti ai punti 3. e 4.)

Osservazioni catastali

I cespiti descritti sopra ai punti 3. e 4., catastalmente risultano in ditta ai signori XXXXXX [REDACTED] il XXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXX [REDACTED] XXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della società XXXXXXXX con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. XXXXXX per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 1. e 2. e della signora XXXXXX nata in [REDACTED] XXXXXX cod. fisc. XXXXXXXX per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 3. e 4., cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- a. l'immobile distinto in Catasto al foglio 28 particella 588 di titolarità della società XXXXXXXX, con atto di compravendita rogato dal Notaio Comerci Sapienza il 27 luglio 2005, Repertorio 53498/20583, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA e Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11 agosto 2005 ai nn.ri 4626/2940 di formalità dai signori XXXXXX nata [REDACTED] il XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato [REDACTED] cod. fisc. XXXXXXXXXXXX. Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Comerci Sapienza il 19 novembre 2003, Repertorio 47658/18821, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 dicembre 2003 ai nn.ri. 7385/6540 di formalità dalla società VILLAGGIO [REDACTED] S.N.C. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con sede in San Ferdinando (RC) – C.F. XXXXXXXXXXXX. Alla società VILLAGGIO [REDACTED] XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX quanto alienato, era pervenuto con atto di regolarizzazione di società di fatto rogato dal Notaio Besi Antonio il 11 ottobre 1984, Repertorio 37162/11825, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CATANZARO -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 ottobre 1984 ai nn.ri 20818/18613 di formalità;
- b. Quanto ai diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio 28 particella 483 subalterno 9, di titolarità della società XXXXXXXXXXXX, con atto di compravendita rogato dal Notaio Comerci Sapienza il 01 luglio 2005, Repertorio 53227/20511, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 luglio 2005 ai nn.ri 3997/2553 di formalità dai signori XXXXXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata in [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX. Ai signori

sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Comerci Sapienza il 16 luglio 2003, Repertorio 46376, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 luglio 2003 ai nn.ri 3315/2810 di formalità dai signori **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** (V) il **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** (V) il **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** n. **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**) il **XXXXXXXXXX**. Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto per successione in morte del signor **XXXXXXXXXX** nat. **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** e deceduto il **XXXXXXXXXX**, presentata presso l'Ufficio del Registro di Serra San Bruno il 07 novembre 1997 al numero 35 volume 194, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di CATANZARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25 maggio 1999 ai nn.ri 9966/7523 di formalità;

- c. Quanto ai diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio 28 particella 555, di titolarità della signora **XXXXXXXXXX**, in virtù dei seguenti titoli: Quanto ai diritti pari ad 1/2 di proprietà, per successione devoluta per testamento rogato dal Notaio Comerci Sapienza pubblicato il 05 marzo 2021 registrato il 08 marzo 2021 al numero 000690 serie IT, in morte del signor **XXXXXXXXXX** n. **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** e deceduto il 10 marzo 2010, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palmi il 28 giugno 2022 al numero 262600 volume 88888, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 luglio 2022 ai nn.ri 3951/3434 di formalità. Al defunto quanto dichiarato in successione, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Comerci Sapienza il 19 novembre 2003, Repertorio 47658/18821, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 dicembre 2003 ai nn.ri 7385/6540 di formalità dalla società VILLAGGIO CAMPING **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** con sede a San Ferdinando (RC) C.F. **XXXXXXXXXX**. Alla società VILLAGGIO CAMPING **XXXXXXXXXX** era pervenuto con atto di regolarizzazione di società di fatto rogato dal Notaio Bosi Antonio il 11 ottobre 1984, Repertorio 37162/11825, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CATANZARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 ottobre 1984 ai nn.ri .20818/18613 di formalità;

Quanto ai diritti pari ad 1/2 di proprietà con atto di compravendita rogato dal Notaio Comerci Sapienza il 19 novembre 2003, Repertorio 47658/18821, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 dicembre 2003 ai nn.ri 7385/6540 di formalità dalla società VILLAGGIO CAMPING **XXXXXXXXXX** I **XXXXXXXXXX** con sede a San **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX** Alla società VILLAGGIO CAMPING **XXXXXXXXXX**

S.N.C. **XXXXXXXXXX** quanto alienato, era pervenuto con atto di regolarizzazione di società di fatto rogato dal Notaio Bosi Antonio il 11 ottobre 1984, Repertorio 37162/11825, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CATANZARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 ottobre 1984 ai nn.ri .20818/18613 di formalità;

- d. Quanto ai diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio 28 particella 579 subalterno 1, di titolarità della signora **XXXXXXXXXX**, in virtù dei seguenti titoli:

Quanto ai diritti pari ad 1/2 di proprietà, per successione devoluta per testamento rogato dal Notaio Cernerchi Sapienza pubblicato il 05 marzo 2021 registrato il 08 marzo 2021 al numero 000690 serie IT, in morte del signor **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** e deceduto il **XXXXXXXXXX**, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palmi il 28 giugno 2022 al numero 262600 volume 88888, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 luglio 2022 ai NN.3951/3434 di formalità. Al defunto quanto dichiarato in successione, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Comerci Sapienza il 19 novembre 2003, Repertorio 47659/18822, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 dicembre 2003 ai NN.7386/6541 di formalità dai signori **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** (VV) il **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX**.

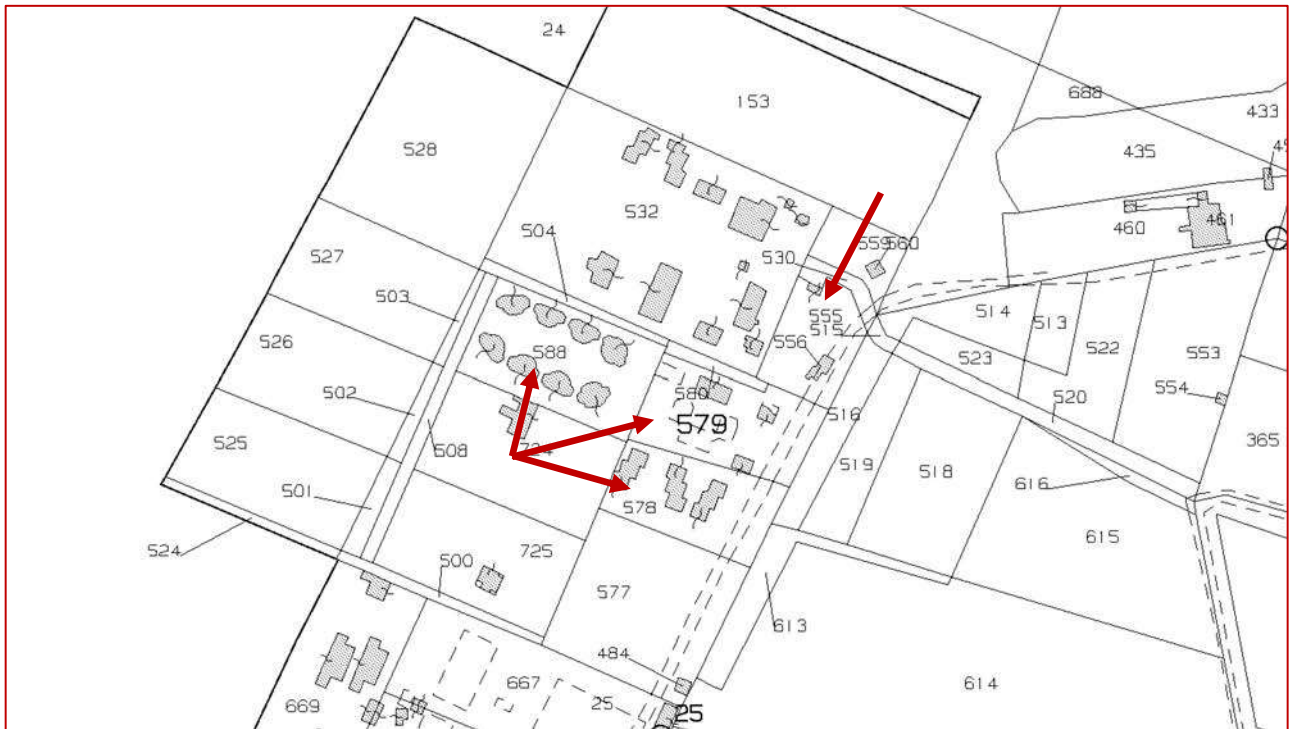
Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Comerci Sapienza il 16 luglio 2003, Repertorio 46376, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 luglio 2003 ai nn.ri 3315/2810 di formalità dai signori **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** (VV) il **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX**.

Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto per successione in morte del signor **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** e deceduto il **XXXXXXXXXX**, presentata presso l'Ufficio del Registro di Serra San Bruno il 07 novembre 1997 al numero 35 volume 194, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di CATANZARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25 maggio 1999 ai nn.ri 9966/7523 di formalità;

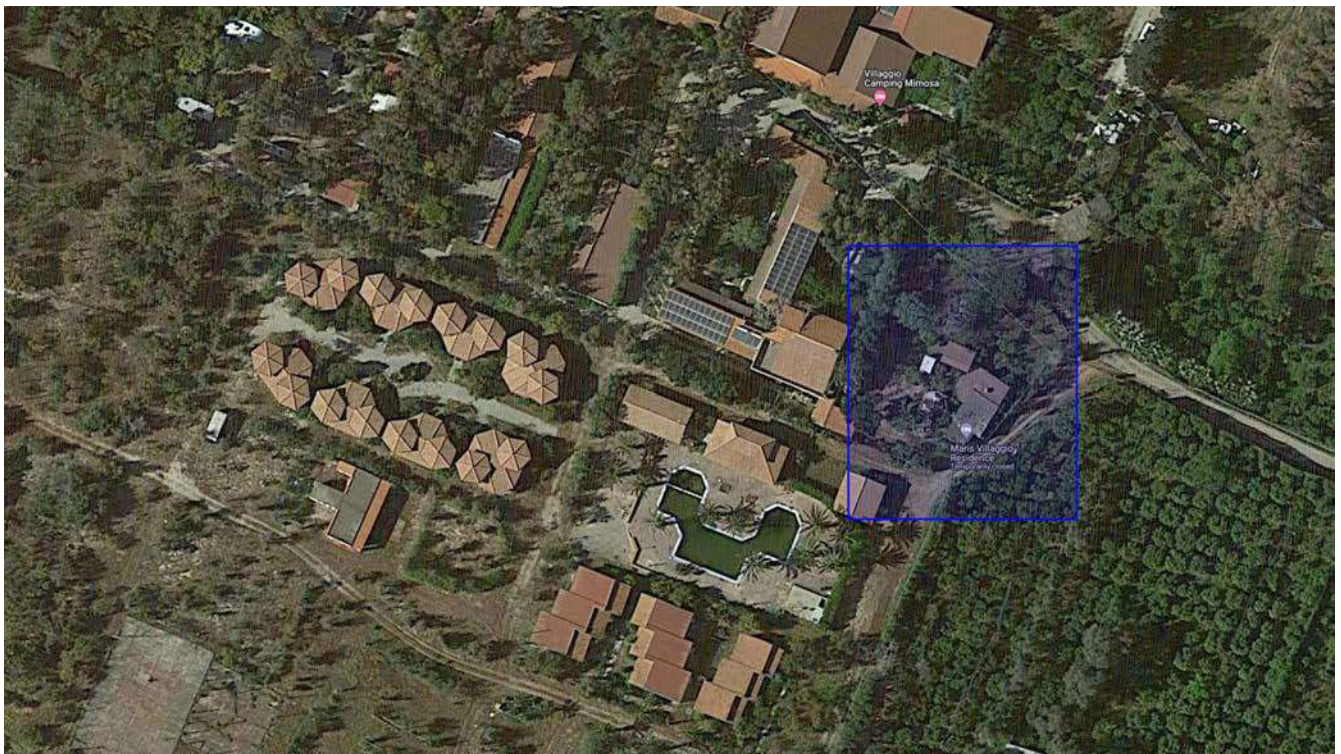
Quanto ai diritti pari ad 1/2 di proprietà, con atto di compravendita rogato dal Notaio Comerci Sapienza il 19 novembre 2003, Repertorio 47659/18822, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 dicembre 2003 ai NN.7386/6541 di formalità dai signori **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** (EE) il **XXXXXXXXXX**. Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era

pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Comerci Sapienza il 16 luglio 2003, Repertorio 46376, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 luglio 2003 ai nn.ri 3315/2810 di formalità dai signori **XXXXXXXXXX** na **XXXXXXXXXX**) il **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**. Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto per successione in morte del signor **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** e deceduto il **XXXXXXXXXX**, presentata presso l'Ufficio del Registro di Serra San Bruno il 07 novembre 1997 al numero 35 volume 194, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di CATANZARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25 maggio 1999 ai nn.ri 9966/7523 di formalità.

3) **Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;**



**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FG. 28 P.LLE 555, 578, 579, 588
COMUNE DI NICOTERA**



**FOTO AEREA DI GOOGLE – LOCALITA' MARTELLETTO
[REDACTED] VILLAGGIO RESIDENCE**

Per facilitare la lettura della presente perizia e al fine di una valutazione più dettagliata, i beni pignorati saranno suddivisi in lotti disgiunti, riferendo la stima degli stessi in forma specifica ad ogni singolo lotto.

Si precisa che l'intero compendio pignorato è individuato all'interno di un villaggio turistico denominato [REDACTED] "VILLAGGIO RESIDENCE" ricadente nel Comune di Nicotera (VV) frazione Marina.

I beni pignorati nello specifico sono n. 3 edifici a schiera adibiti a mini appartamenti con patio e dotati di piccolo giardino per un totale di 9 unità abitative corrispondenti agli immobili identificati al N.C.E.U. di Nicotera al fg 28 p.la 483 sub 9;

N. 8 edifici del tipo isolato, unifamiliari, di cui i primi 2 hanno rispettivamente 2 mini appartamenti ciascuno quindi 10 unità abitative. Anche quest'ultimi edifici sono provvisti di un patio antistante l'ingresso coperto da un tetto in legno sormontato da un manto di copertura con tegole del tipo coppi e si trovano in una zona vicina al mare circondati di verde del tipo macchia mediterranea caratteristica dell'intero villaggio. Questi immobili corrispondono al bene pignorato identificato al N.C.E.U. di Nicotera al fg. 28 p.la 588.

A corredo della struttura turistica sono presenti delle costruzioni in legno, anch'esse oggetto di pignoramento, adibite a zone ricreative come bar e tettoia ludica aperta su quattro lati dove, al centro del lotto, è ubicata una piscina che allo stato attuale risulta in evidente stato di degrado ed abbandono. Inoltre, accatastato nello stesso subalterno vi è una struttura in legno adibita a reception. Questo lotto corrisponde ai beni staggiti al N.C.E.U. di Nicotera fg 28 p.la 579 sub 1.

Il bene riportato in Catasto Terreni al foglio di mappa 28 particella 555, oggetto di perizia, confrontandolo in planimetria, è in corrispondenza dell'ingresso principale del villaggio ed è recintato con rete metallica con l'accesso garantito da un cancello in ferro dove all'interno insiste una struttura del tipo per civile abitazione che però non è oggetto di contenzioso anche se di proprietà degli esecutati perché ha un identificativo catastale che non è presente nel pignoramento (fg. 28 p.la 556).

L'ingresso ai beni staggiti è garantito da un cancello in ferro, scorrevole, carrabile sprovvisto di apertura radiocomandata che allo stato attuale risulta in gran parte ossidato e deteriorato.

Si precisa che gli immobili pignorati fanno parte di un complesso Residenziale Turistico Alberghiero e sono collegati tra di loro da una viabilità interna privata condivisa con altri fabbricati e piccole aree attrezzate per le attività sportive che non fanno parte del pignoramento infatti nelle aree comuni oltre ai parcheggi e aree camper sono presenti delle strutture dove sono ubicati i bagni-servizi per i fruitori che soggiornano in autocaravan in più vi sono delle aree con alcuni campi sportivi polivalenti a servizio di tutto il villaggio. Lo spazio disponibile garantisce un posto auto per ogni appartamento.

LOTTO 1

DESCRIZIONE:

Dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che l'immobile si trova nel Comune di Nicotera frazione Marina in C.da Martelletto e consiste in un compendio di 3 fabbricati a schiera di forma regolare in stato di evidente abbandono con complessiva 9 unità abitative. I dati catastali sono i seguenti

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 483, sub. 9; zona cens. 2; Cat. D/2 rendita €. 1.914,00; Piano T; Contrada Martelletto;**

Si precisa che il bene staggito è correlato al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 28 p.lla 578

I vari appartamenti ubicati al piano terra hanno tutti l'ingresso indipendente posto sul prospetto principale della struttura, un piccolo patio e una piccola porzione di giardino che individua l'ingresso dei mini appartamenti.

L'alloggio "tipo" si compone di ingresso, con angolo cottura, n.2 camere da letto, un bagno e una veranda esterna, per una superficie complessiva di circa 38 m².

Tutte le unità abitative hanno le pareti orizzontali e verticali rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura ad acqua a tinte chiare.

La pavimentazione negli appartamenti è del tipo gres porcellanato, mentre i bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, dotati di tutti gli accessori e sanitari con la rubinetteria in acciaio del tipo cromato. Gli infissi esterni sono in alcuni casi in alluminio anodizzato preverniciato ed in alcuni casi in legno, tutti sprovvisti di vetrocamera e oscuranti esterni o avvolgibili. Quelli interni sono in legno, liscio, del tipo tamburato economico. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico (adduzione e scarico).

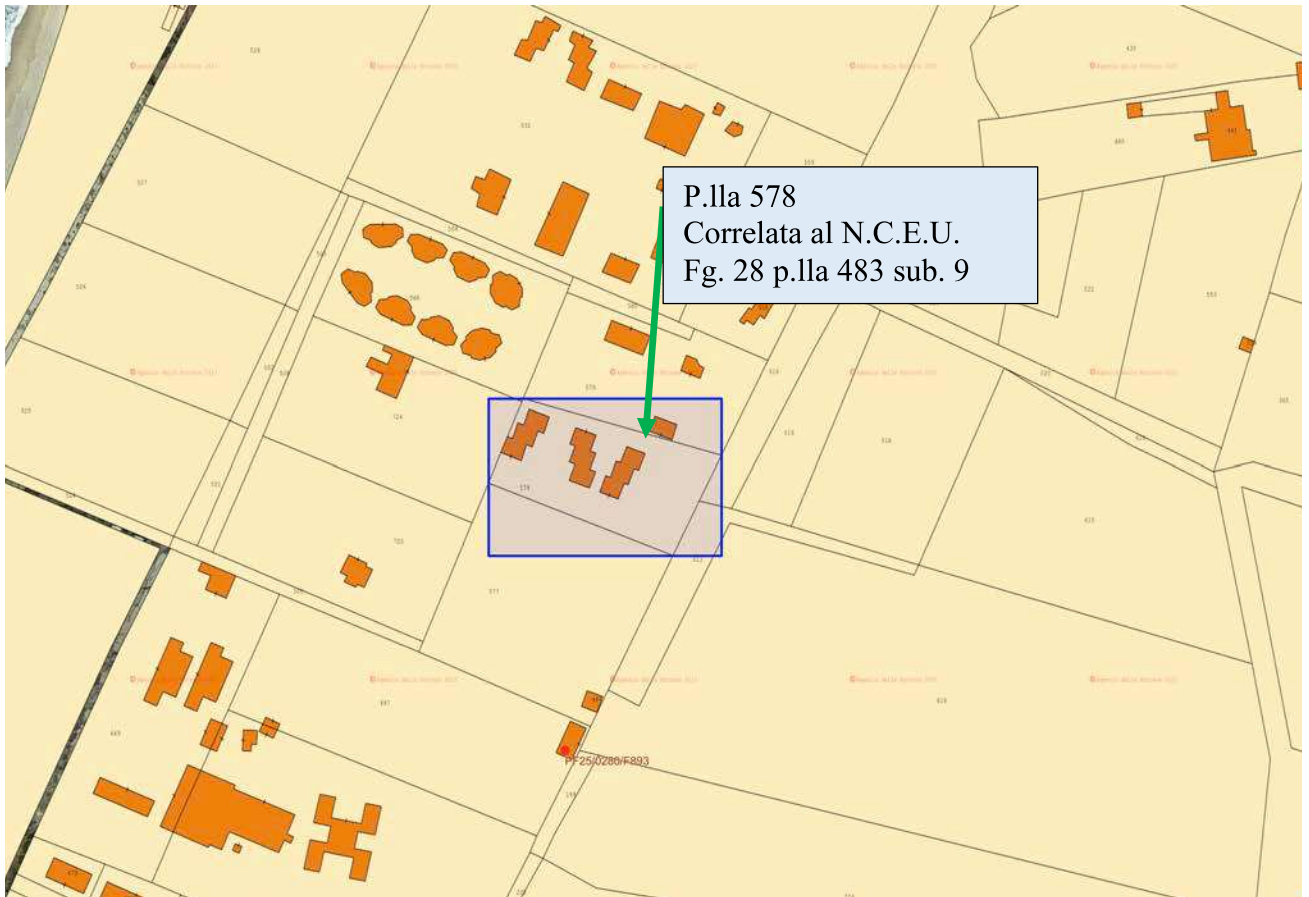
L'immobile è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti.

Procedendo con i rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata una diversa distribuzione planimetrica in particolare le pareti della cucina non sono state realizzate, in più confrontando gli elaborati in atti al Catasto non coincidono i prospetti e le bucatore.

Queste piccole difformità sono facilmente sanabili predisponendo una pratica Urbanistica in Sanatoria presso il Comune di Nicotera.

Gli immobili sono dotati di una pertinenza esclusiva adibita a giardino di circa 1450,00 m². Complessivamente il fabbricato è del tipo economico.

Tutti gli immobili sono intestati alla società ~~XXXXXXXXXX~~ con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà per 1/1.



estratto di mappa N.C.E.U. fg. 28 p.lla 483 sub. 9 Comune di Nicotera

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2022

Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di NICOTERA (Codice:F893)
Catasto Fabbricati	Provincia di VIBO VALENTIA Foglio: 28 Particella: 483 Sub.: 9

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 10/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		28	483	9	2		D/2				Euro 1.914,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2004 Pratica n. VV0061235 in atti dal 10/08/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7364.1/2004)	
Indirizzo		CONTRADA MARTELLETO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		di immobile: classamento confermato d'ufficio ai sensi del d.m. 701/94.											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F893 - Foglio 28 - Particella 578

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		28	483	9	2		D/2				Euro 1.914,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2004 Pratica n. VV0048916 in atti dal 16/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7364.1/2004)	
Indirizzo		LOCALITA' MARTELLETO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

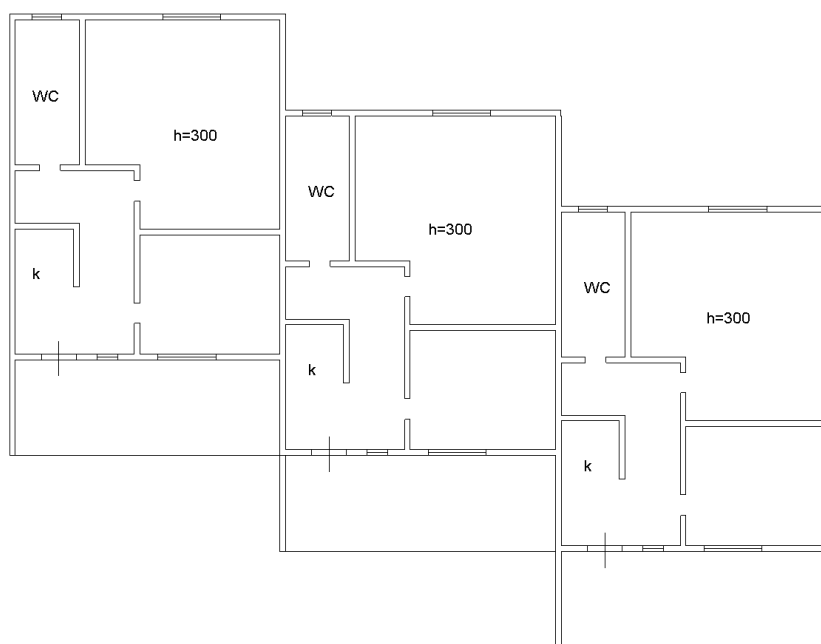
Visura Catastale N.C.E.U. Comune di Nicotera Fg. 28 P.lla 483sub 9
Correlato al N.C.T. del Comune di Nicotera al Fg. 28 p.lla 578

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. 000053002 del 16/06/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nicotera	
	Localita' Martelletto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Lapa Beniamino	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 28	Prov. Vibo Valentia	
Particella: 483	N. 128	
Subalterno: 9		

Scheda n. 1 Scala 1:100

Piano terra

corpo A



Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2022 - n. T7592 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA (F893) - < Foglio 28 - Particella 483 - Subalterno 9 >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

Planimetria Catastale Piano Terra

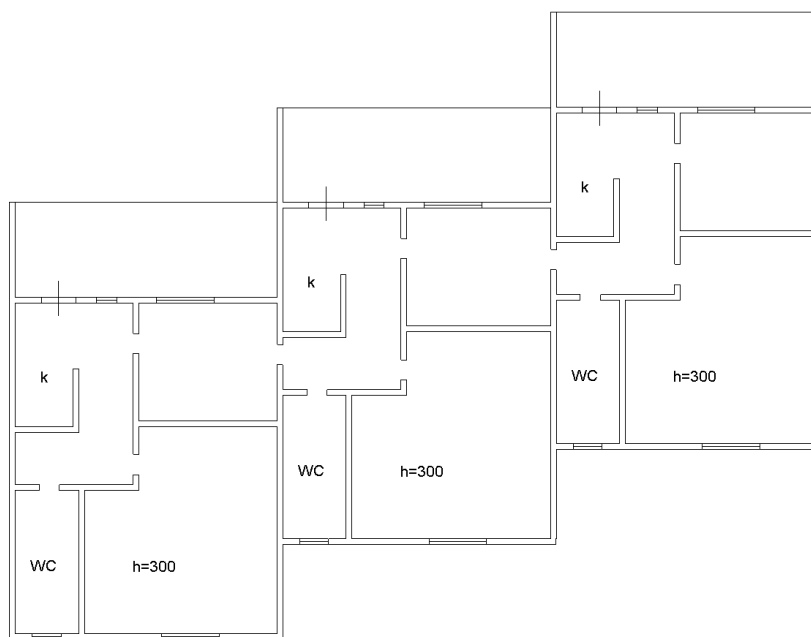
N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 483 sub 9 CORPO A

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. 000053002 del 16/06/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nicotera	
	Localita' Martelletto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Lapa Beniamino	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 28	Prov. Vibo Valentia	
Particella: 483	N. 128	
Subalterno: 9		

Scheda n. 2 Scala 1:100

Piano terra

corpo B



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA (F893) - < Foglio 28 - Particella 483 - Subalterno 9 >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2022 - n. T7592 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 483 sub 9 CORPO B

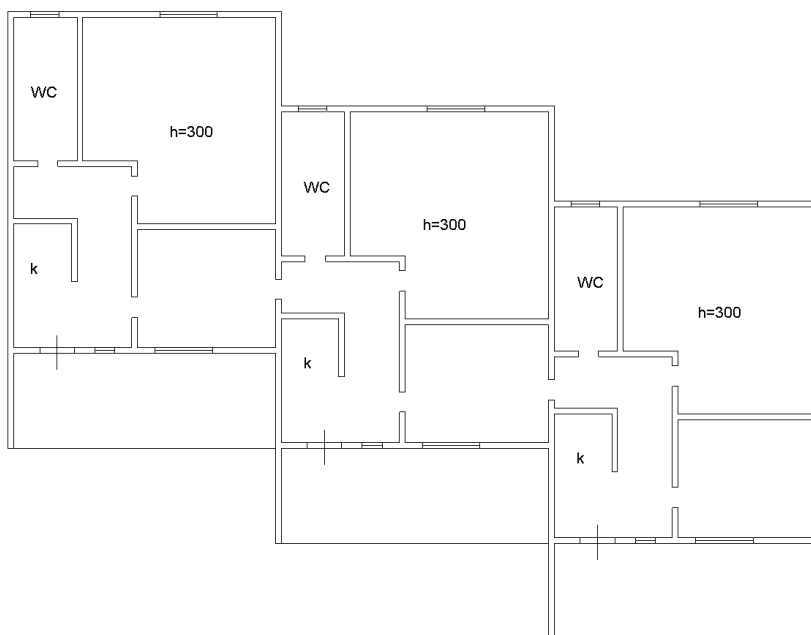
Data: 22/10/2022 - n. T7592 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. 000053002 del 16/06/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nicotera	
	Localita' Martelletto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Lapa Beniamino	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 28	Prov. Vibo Valentia	
Particella: 483	N. 128	
Subalterno: 9		

Scheda n. 3 Scala 1:100

Piano terra

corpo C



Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2022 - n. T7592 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA(F893) - < Foglio 28 - Particella 483 - Subalterno 9 >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIIa 483 sub 9 CORPO C

REPORT FOTOGRAFICO



Foto 1 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 483 sub 9



Foto 2 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 483 sub 9



Foto 3 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 483 sub 9

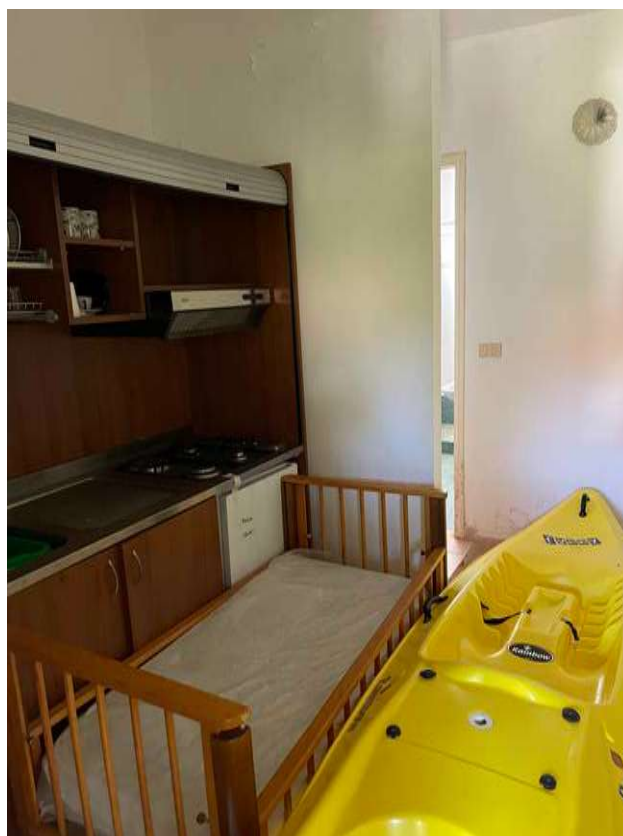


Foto 4 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 483 sub 9



Foto 5 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 483 sub 9



Foto 6 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 483 sub 9

LOTTO 2

DESCRIZIONE:

Dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che l'immobile si trova nel Comune di Nicotera frazione Marina in C.da Martelletto e consiste in un compendio di 8 fabbricati del tipo isolato unifamiliari in buono stato conservativo perché di recente realizzazione con complessivi 10 unità abitative.

I dati catastali sono i seguenti

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 588; zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.746,00; Piano T; Contrada Martelletto;**

Si precisa che il bene staggito è correlato al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 28 p.lla 588

I vari alloggi ubicati al piano terra hanno tutti l'ingresso indipendente posizionato sul prospetto principale della struttura dotati un patio coperto e sono serviti da una viabilità interna pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo che facilita l'ingresso ai mini appartamenti.

L'alloggio "tipo" si compone di ingresso con disimpegno, cucina abitabile, n.1 camere da letto, un bagno e una veranda esterna, per una superficie lorda complessiva di circa 64 m² mentre in due fabbricati sono stati ricavati due mini appartamenti composti da una sola camera con bagno provvisti di portico coperto per una superficie lorda complessiva per ogni edificio di circa 75 m².

Tutte le unità abitative hanno le pareti orizzontali e verticali rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura ad acqua a tinte chiare.

Il tetto è realizzato con una struttura in legno sormontato da un manto di copertura in tegole del tipo coppi. La pavimentazione negli appartamenti è del tipo gres porcellanato, mentre i bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, dotati di tutti gli accessori e sanitari con la rubinetteria in acciaio del tipo cromato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato, provvisti di vetrocamera e persiane esterne. Quelli interni sono in legno, liscio, del tipo tamburato economico. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico (adduzione e scarico).

L'immobile è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti.

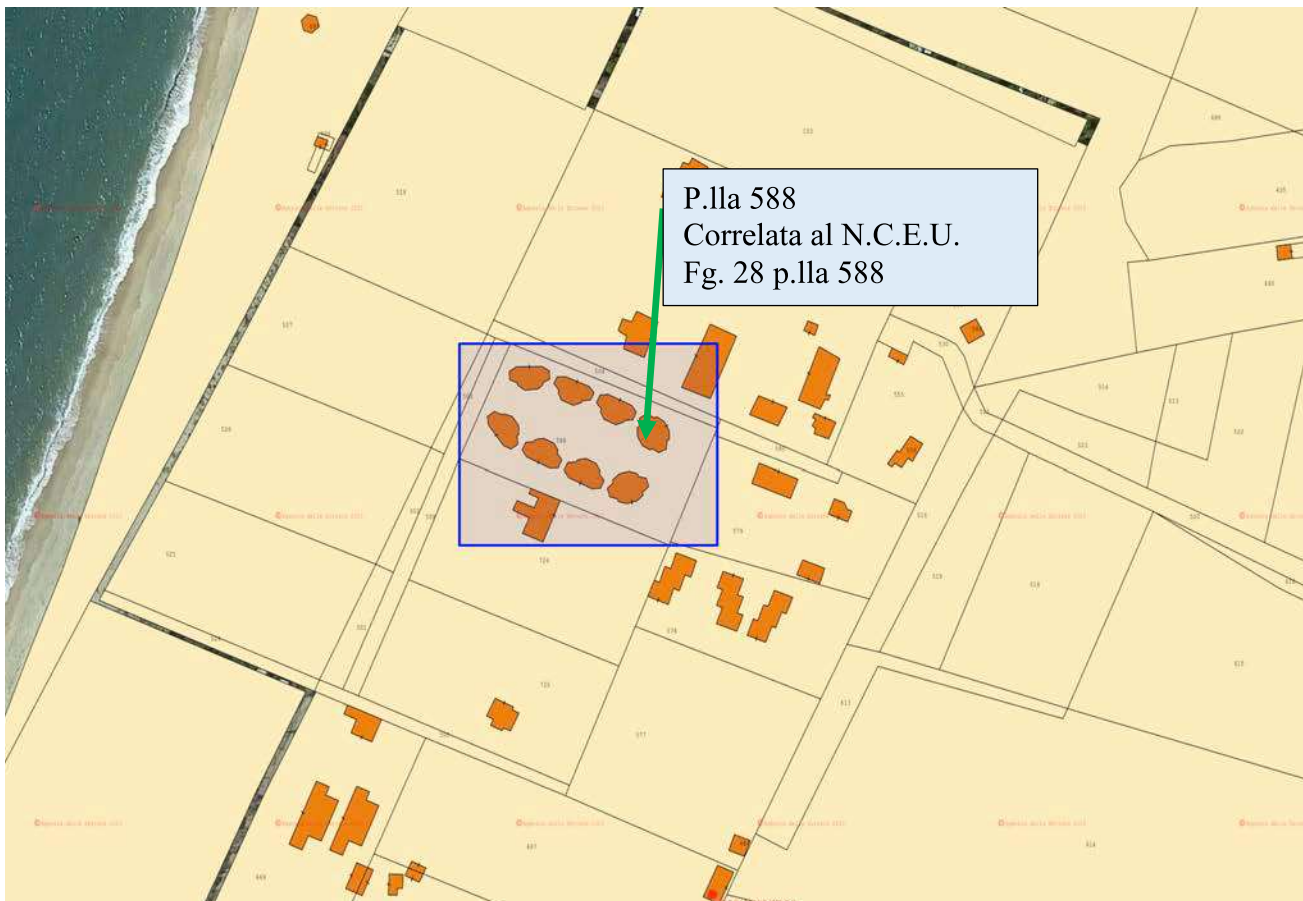
Procedendo con i rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata una diversa distribuzione planimetrica in particolare alcune pareti interne non sono state realizzate, in più confrontando gli elaborati in atti al Catasto non coincidono alcuni prospetti e bucatore.

Queste piccole difformità sono facilmente sanabili predisponendo una pratica Urbanistica in Sanatoria presso il Comune di Nicotera.

Gli immobili sono dotati di una pertinenza esclusiva adibita a giardino di circa 1850,00 m².

Complessivamente il fabbricato è del tipo civile abitazione per caratteristiche e finiture.

Tutti gli immobili sono intestati alla società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, proprietà per 1/1.



estratto di mappa N.C.E.U. fg. 28 p.lla 588 Comune di Nicotera

Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2022

Dati della richiesta	Comune di NICOTERA (Codice:F893) Provincia di VIBO VALENTIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 28 Particella: 588

INTESTATO	(1) Proprieta' 1/1
------------------	--------------------

Unità immobiliare dal 16/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	588		2		D/2				Euro 2.746,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. VV0009459 in atti dal 16/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4514.1/2006)
Indirizzo		CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F893 - Foglio 28 - Particella 588

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	588		2		D/2				Euro 2.746,00	VARIAZIONE del 12/12/2005 Pratica n. VV0070903 in atti dal 12/12/2005 DEMOLIZIONE TOT. E NUOVA EDIFICAZ. (n. 21710.1/2005)
Indirizzo		CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Visura Catastale N.C.E.U. Comune di Nicotera Fg. 28 P.lla 588
Correlato al N.C.T. del Comune di Nicotera al Fg. 28 p.lla 588

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. VV0070903 del 12/12/2005		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nicotera		
	Contrada Martelletto	civ. SNC	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Corigliano Domenica	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
	Foglio: 28	Prov. Vibo Valentia	N. 147
	Particella: 588		
	Subalterno:		

Scheda n. 1 Scala 1:100

FABBRICATO N. 1
(PIANO TERRA Hm=355cm)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA (F893) - < Foglio 28 - Particella 588 - Subalterno >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

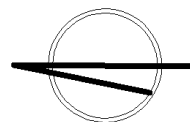
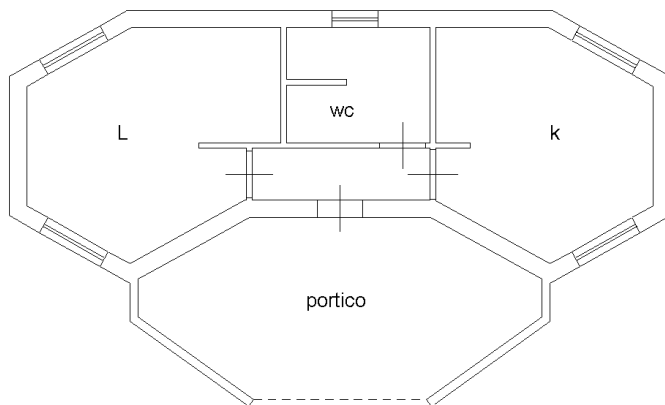
Ultima planimetria in atti
Data: 22/10/2022 - n. T7594 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B
Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Catastale Piano Terra
N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 588 FABBRICATO 1

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. VV0070903 del 12/12/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nicotera	
	Contrada Martelletto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Corigliano Domenica	
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
Foglio: 28	Prov. Vibo Valentia	
Particella: 588	N. 147	
Subalterno:		

Scheda n. 2 Scala 1: 100

FABBRICATO N. 2
(PIANO TERRA Hm=355cm)



Ultima planimetria in atti

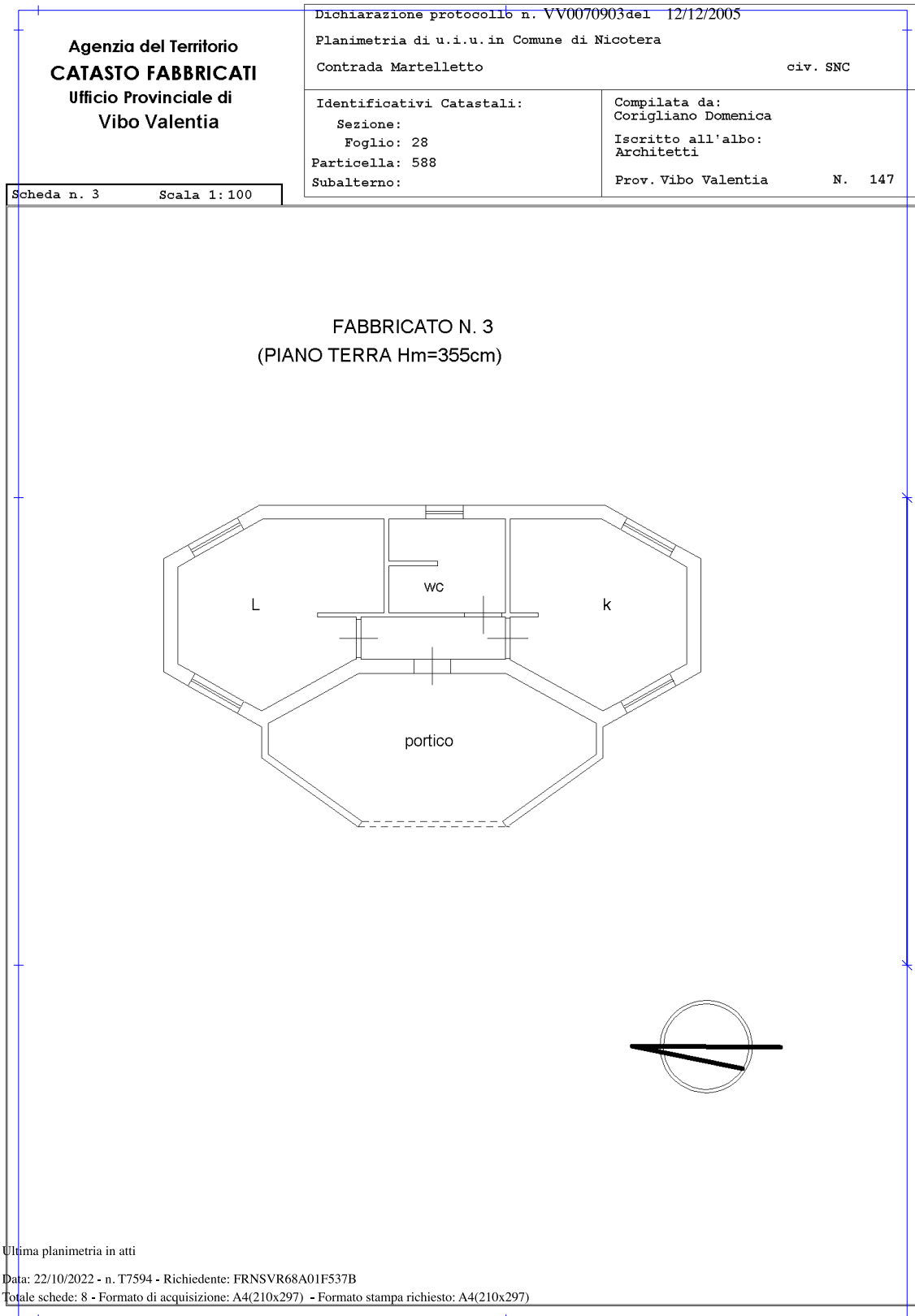
Data: 22/10/2022 - n. T7594 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA (F893) - < Foglio 28 - Particella 588 - Subalterno >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 588 FABBRICATO 2



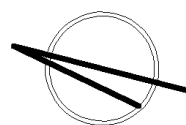
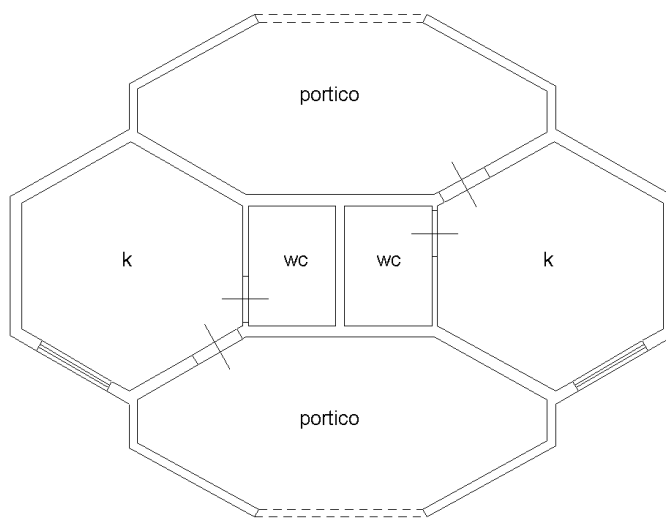
Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 588 FABBRICATO 3

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. VV0070903 del 12/12/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nicotera	
	Contrada Martelletto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Corigliano Domenica	
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
Foglio: 28	Prov. Vibo Valentia	
Particella: 588	N. 147	
Subalterno:		

Scheda n. 4 Scala 1: 100

FABBRICATO N. 4
(PIANO TERRA Hm=330cm)



Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2022 - n. T7594 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA (F893) - < Foglio 28 - Particella 588 - Subalterno >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

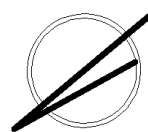
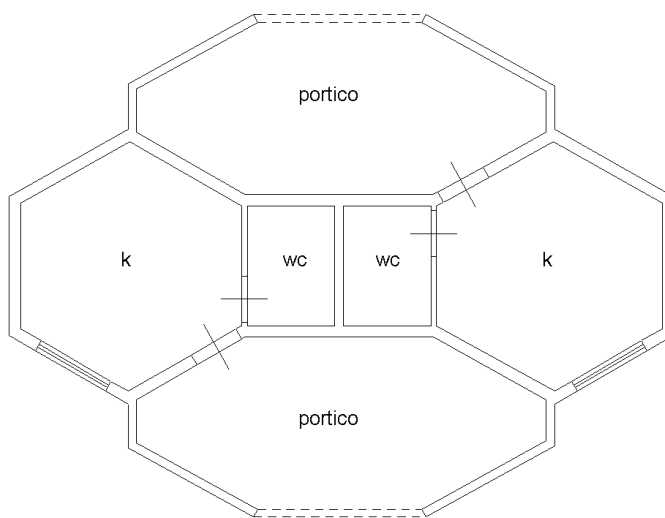
Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 588 FABBRICATO 4

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. VV0070903 del 12/12/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nicotera	
	Contrada Martelletto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Corigliano Domenica	
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
Foglio: 28	Prov. Vibo Valentia	
Particella: 588	N. 147	
Subalterno:		

Scheda n. 5 Scala 1: 100

FABBRICATO N. 5
(PIANO TERRA Hm=330cm)



Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2022 - n. T7594 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA (F893) - < Foglio 28 - Particella 588 - Subalterno >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

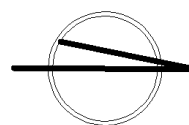
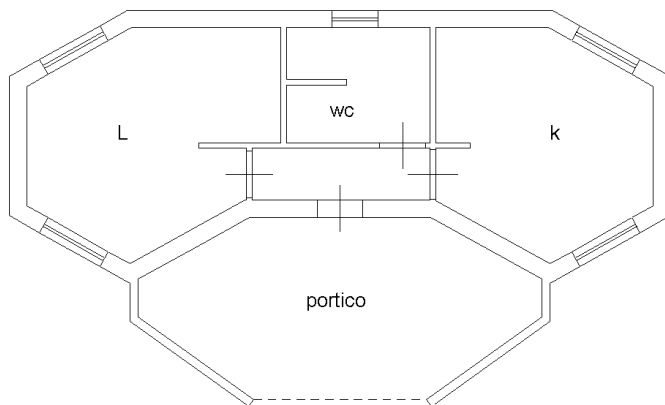
Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 588 FABBRICATO 5

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. VV0070903 del 12/12/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nicotera	
	Contrada Martelletto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Corigliano Domenica	
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
Foglio: 28	Prov. Vibo Valentia	
Particella: 588	N. 147	
Subalterno:		

Scheda n. 6 Scala 1: 100

FABBRICATO N. 6
(PIANO TERRA Hm=355cm)



Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2022 - n. T7594 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA (F893) - < Foglio 28 - Particella 588 - Subalterno >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

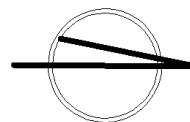
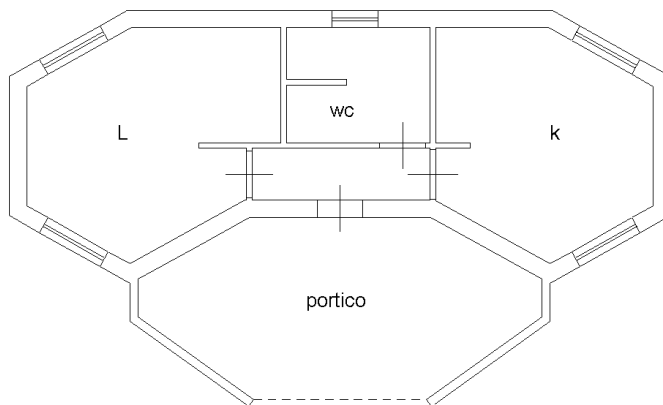
Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 588 FABBRICATO 6

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. VV0070903 del 12/12/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nicotera	
	Contrada Martelletto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Corigliano Domenica	
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
Foglio: 28	Prov. Vibo Valentia	
Particella: 588	N. 147	
Subalterno:		

Scheda n. 7 Scala 1: 100

FABBRICATO N. 7
(PIANO TERRA Hm=355cm)



Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2022 - n. T7594 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA (F893) - < Foglio 28 - Particella 588 - Subalterno >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

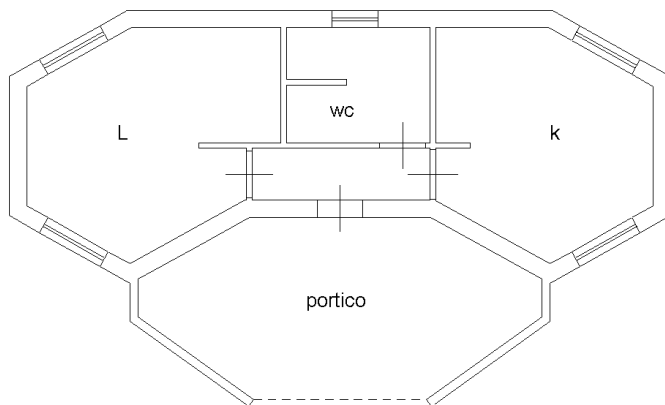
Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 588 FABBRICATO 7

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. VV0070903 del 12/12/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Nicotera	
	Contrada Martelletto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Corigliano Domenica	
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
Foglio: 28	Prov. Vibo Valentia	
Particella: 588	N. 147	
Subalterno:		

Scheda n. 8 Scala 1: 100

FABBRICATO N. 8
(PIANO TERRA Hm=355cm)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA (F893) - < Foglio 28 - Particella 588 - Subalterno >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2022 - n. T7594 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 588 FABBRICATO 8

REPORT FOTOGRAFICO



Foto 1 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 588



Foto 2 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 588 Fabbricato 4 e 5



Foto 3 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 588 Fabbicato tipo da 1 a 3 e da 6 a 8



Foto 4 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 588 Fabbicato tipo da 1 a 3 e da 6 a 8



Foto 5 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 588 Fabbicato tipo da 1 a 3 e da 6 a 8

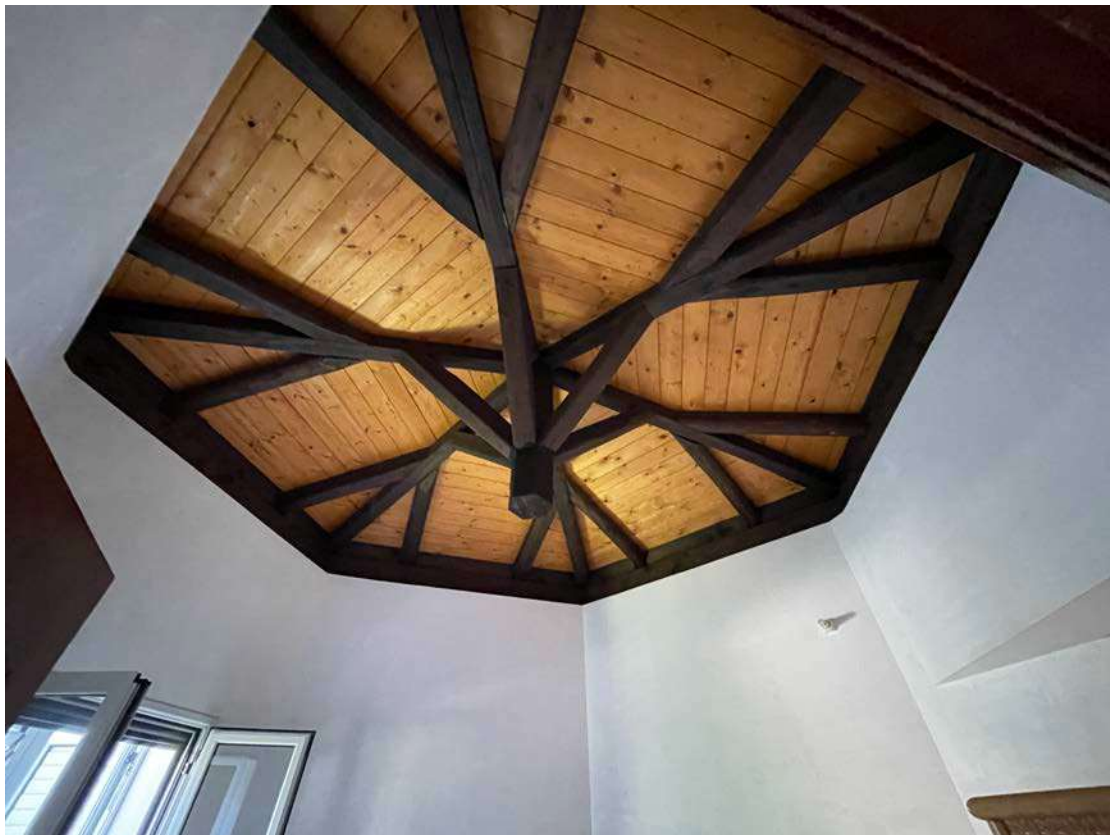


Foto 6 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 588 Fabbicato tipo da 1 a 3 e da 6 a 8



Foto 7 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 588 Fabbicato tipo da 1 a 3 e da 6 a 8



Foto 8 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 588 Fabbicato tipo da 1 a 8



Foto 9 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.IIa 588 Fabbicato tipo 4 e 5



Foto 10 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.IIa 588 Fabbicato tipo 4 e 5



Foto 11 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.IIa 588 Fabbicato tipo da 4 a 5



Foto 12 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.IIa 588 Fabbicato tipo da 4 a 5

LOTTO 3

DESCRIZIONE:

Dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che gli immobili pignorati si trovano nel Comune di Nicotera frazione Marina in C.da Martelletto e consistono in strutture in legno a corredo della struttura turistica adibite a zone ricreative come bar e tettoia ludica aperta su quattro lati dove, al centro del lotto, è ubicata una piscina che allo stato attuale risulta in evidente stato di degrado ed abbandono. Inoltre, accatastato nello stesso subalterno vi è una struttura in legno adibita a reception ed un locale tecnico.

I dati catastali sono i seguenti:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 579; sub. 1 zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.198,60; Piano T; Contrada Martelletto;**

Si precisa che il bene staggito è correlato al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 28 p.lla 579

Le varie strutture si trovano tutte al piano terra ed in particolare quella adibita a bar e la tettoia aperta sono poste di fronte la piscina con l'area di pertinenza pavimentata con mattonelle autobloccanti del tipo betonelle. L'accesso alla zona è garantita da una viabilità interna facilmente accessibile da tutto il Villaggio Turistico anche perché sono strutture al servizio dell'intera struttura. Allo stato attuale tutte le strutture necessitano di interventi di ristrutturazione.

La costruzione adibita a bar misura una superficie lorda complessiva di circa 72 m² realizzata con una struttura interamente in legno avente pilastri di dimensioni 20x20 cm. e con il tetto a falde sormontato da un manto di copertura in laterizio del tipo coppi.

La tettoia, aperta su quattro lati, misura una superficie lorda complessiva di circa 50 m².

L'alloggio adibito a reception anch'esso realizzato interamente in legno provvisto di un piccolo patio, ha una superficie lorda complessiva di circa 36 m².

Il locale tecnico realizzato con struttura in c.a. e laterizio ha una superficie lorda complessiva di circa 32 m².

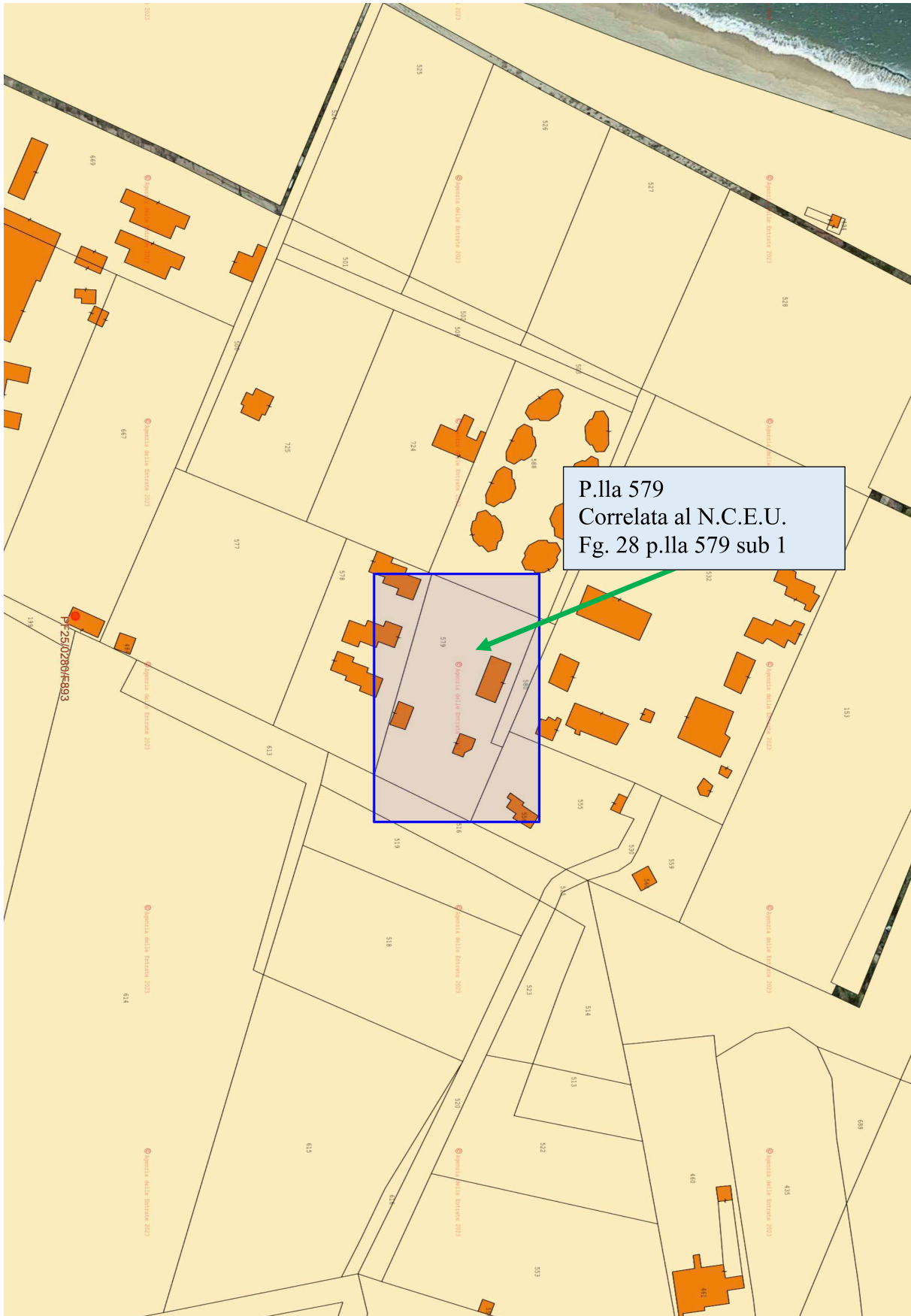
La piscina di forma irregolare ha una superficie lorda complessiva di circa 190 m². corredata da un solarium di circa 350 m².

L'immobile adibito a bar è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici.

Gli immobili sono dotati di una pertinenza esclusiva adibita a giardino di circa 1750,00 m².

Complessivamente il fabbricato è del tipo civile abitazione per caratteristiche e finiture.

Tutti gli immobili sono intestati a **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**.



estratto di mappa N.C.E.U. fg. 28 p.la 579 sub 1 Comune di Nicotera

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022

Dati identificativi: Comune di NICOTERA (F893) (VV)

Foglio 28 Particella 579 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di NICOTERA (F893) (VV)

Foglio 28 Particella 579

Classamento:

Rendita: Euro 2.198,60

Zona censuaria 3,

Categoria D/2^a)

Foglio 28 Particella 579 Subalterno 1

Indirizzo: CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

> **Intestati catastali**

1. 
na

Diritto di: Proprieta' per 3/6

2. 
na

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

> **Dati identificativi**

📅 dal 07/04/1999 al 27/02/2003

Immobile predecessore

Comune di NICOTERA (F893) (VV)

Foglio 28 Particella 483 Subalterno 5

Foglio 28 Particella 484 Subalterno 1

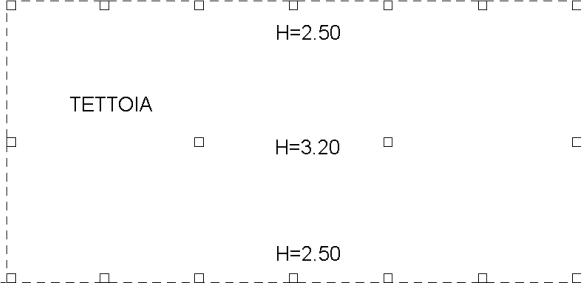
VARIAZIONE del 07/04/1999 in atti dal 07/04/1999
FUS.E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. BO4369/1997)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche
dei seguenti immobili soppressi, originari del
precedente:**

Comune: NICOTERA (F893) (VV)
Foglio 28 Particella 483 Subalterno 1
Foglio 28 Particella 483 Subalterno 2
Foglio 28 Particella 483 Subalterno 3
Foglio 28 Particella 483 Subalterno 4
Foglio 28 Particella 484 Subalterno 1

**Visura Catastale N.C.E.U. Comune di Nicotera Fg. 28 P.IIa 579 sub 1
Correlato al N.C.T. del Comune di Nicotera al Fg. 28 p.IIa 579**

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. VV0036724 del 03/11/2021	
	Comune di Nicotera Contrada Martelletto civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 28 Particella: 579 Subalterno: 1	Compilata da: Mazzotta Cosma Damiano Iscritto all'albo: Architetti Prov. Vibo Valentia N. 326

Piano Terra	
	

Ultima planimetria in atti
Data: 22/10/2022 - n. T10431 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA(F893) - < Foglio 28 - Particella 579 - Subalterno 1 >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

Planimetria Catastale Piano Terra
N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 579 sub 1

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. VV0036724 del 03/11/2021	
	Comune di Nicotera Contrada Martelletto civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 2 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 28 Particella: 579 Subalterno: 1	Compilata da: Mazzotta Cosma Damiano Iscritto all'albo: Architetti Prov. Vibo Valentia N. 326

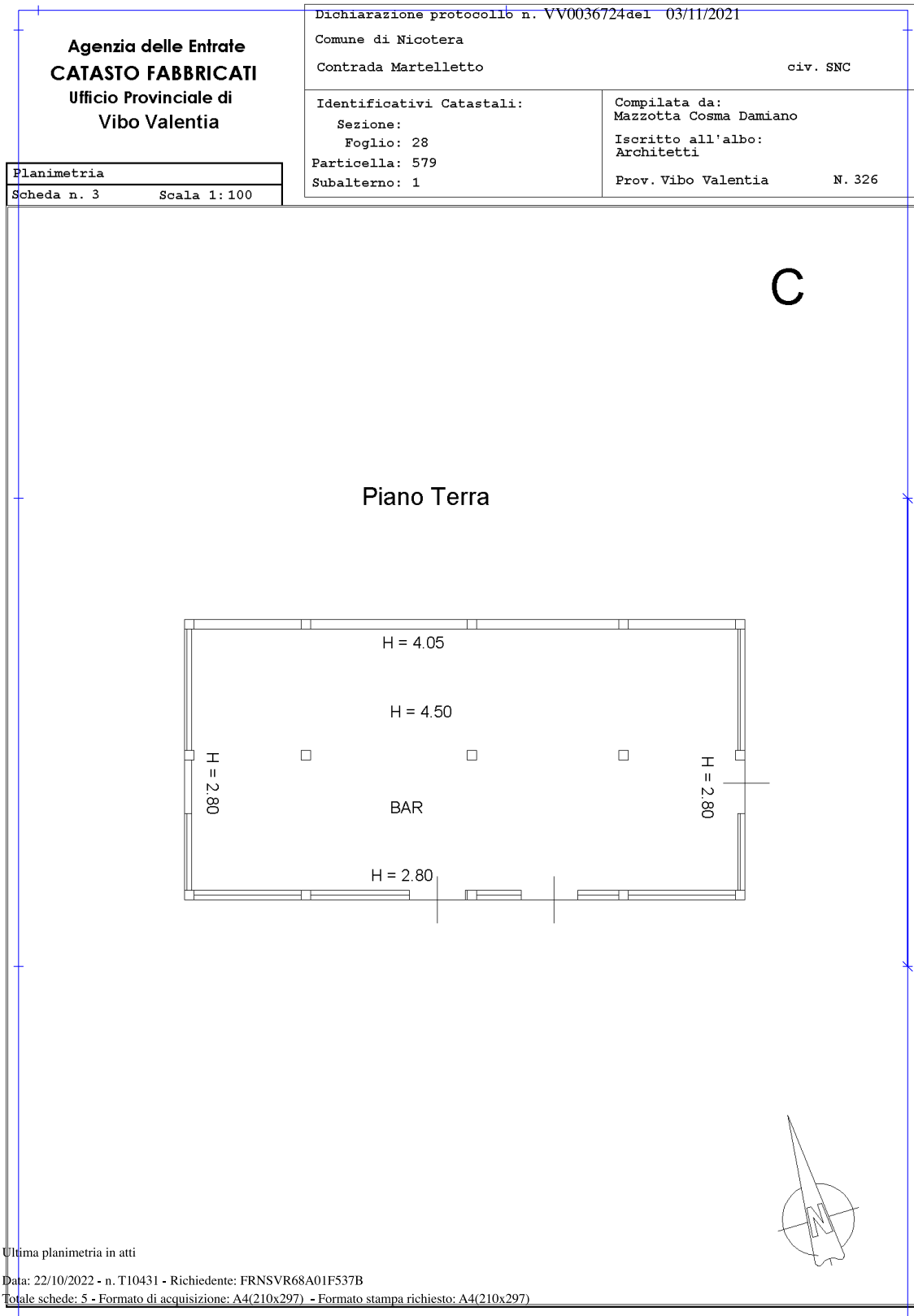
PIANO TERRA	
PISCINA	

B

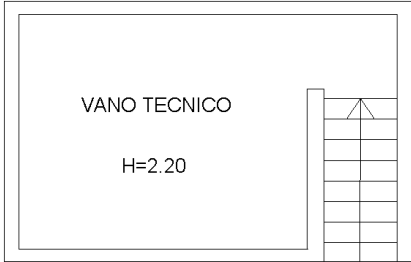
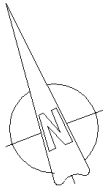
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA (F893) - < Foglio 28 - Particella 579 - Subalterno 1 >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti
Data: 22/10/2022 - n. T10431 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Catastale Piano Terra
N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 579 sub 1



Planimetria Catastale
N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 579 sub 1

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. VV0036724 del 03/11/2021	
	Comune di Nicotera Contrada Martelletto civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 4 Scala 1:100	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 28 Particella: 579 Subalterno: 1	Compilata da: Mazzotta Cosma Damiano Isritto all'albo: Architetti Prov. Vibo Valentia N. 326
	D	
Piano Terra		
		
		

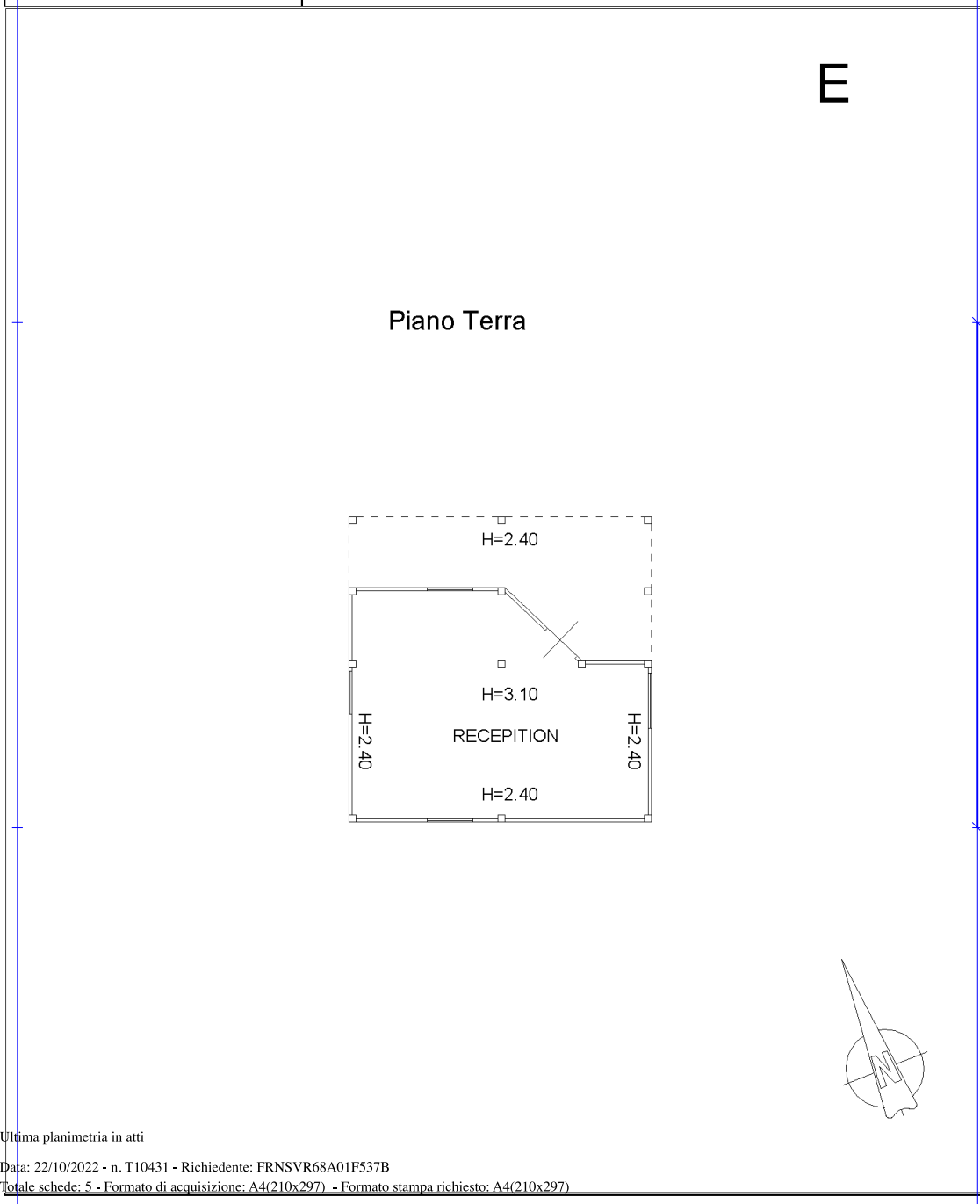
Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2022 - n. T10431 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2022 - Comune di NICOTERA (F893) - < Foglio 28 - Particella 579 - Subalterno 1 >
CONTRADA MARTELLETTO n. SNC Piano T

Planimetria Catastale Piano Terra
N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 579 sub 1

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vibo Valentia	Dichiarazione protocollo n. VV0036724 del 03/11/2021	
	Comune di Nicotera Contrada Martelletto civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 5 Scala 1:100	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 28 Particella: 579 Subalterno: 1	Compilata da: Mazzotta Cosma Damiano Iscritto all'albo: Architetti Prov. Vibo Valentia N. 326



Ultima planimetria in atti

Planimetria Catastale Piano Terra
N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.IIa 579 sub 1

REPORT FOTOGRAFICO



Foto 1 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 579 sub 1



Foto 2 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 579 sub 1



Foto 3 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 579 sub 1



Foto 4 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 579 sub 1

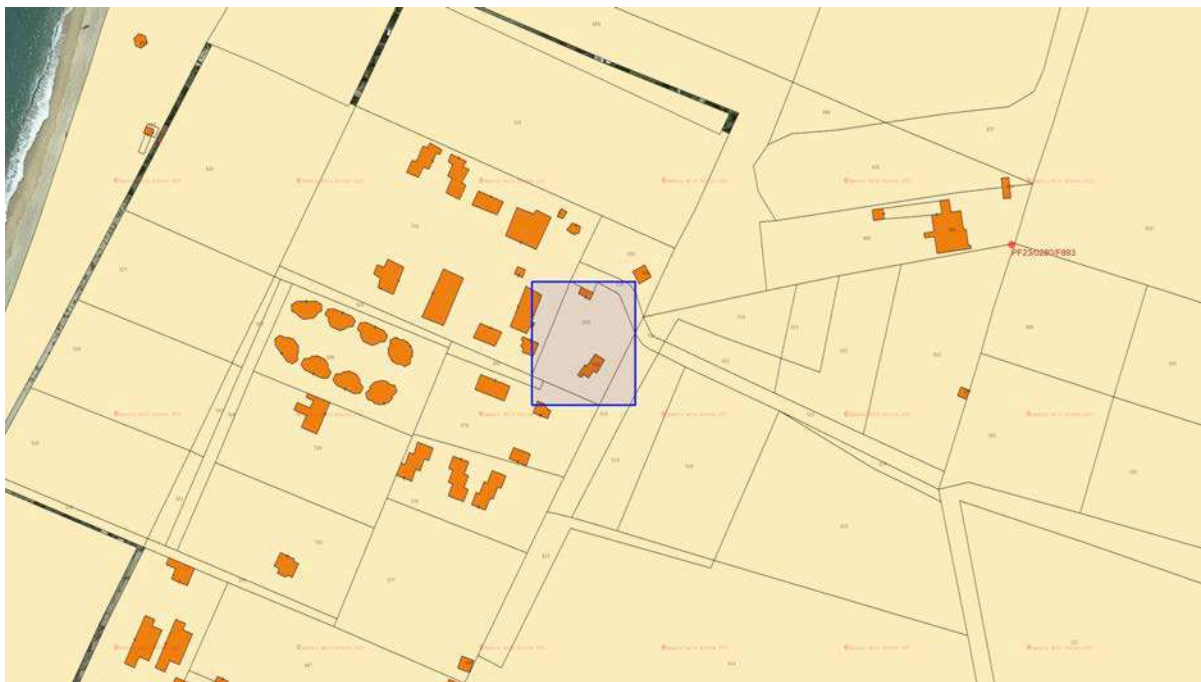


Foto 5 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 579 sub 1



Foto 6 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 579 sub 1

LOTTO 4 Comune di Nicotera – N.C.T. foglio 28 particella 555



Estratto di Mappa N.C.T. Nicotera foglio 28 particella 555

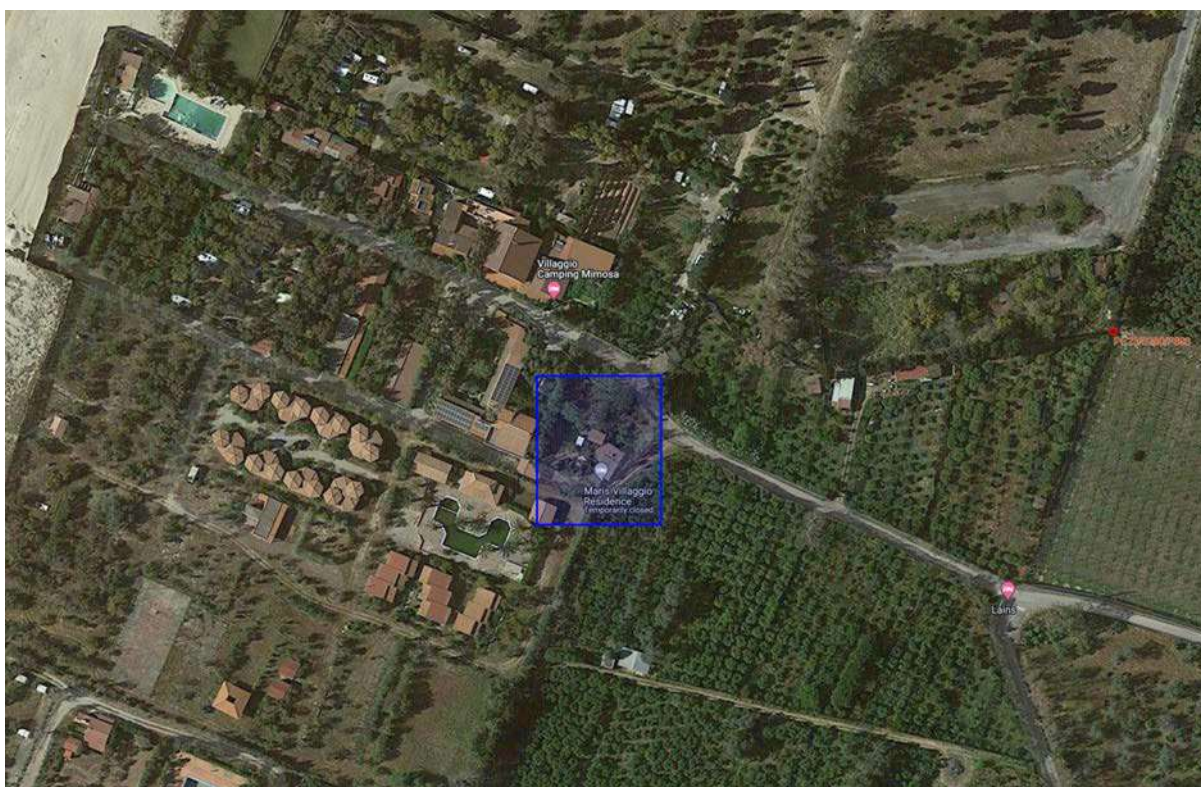


FOTO GOOGLE - N.C.T. Nicotera foglio 28 particella 555

DESCRIZIONE:

Dal sopralluogo effettuato ho potuto costatare che il terreno pignorato si trova nel Comune di Nicotera frazione Marina in C.da Martelletto.

I dati catastali sono i seguenti:

1. Terreno; censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 555, Qualità Agrumeto; Classe 1; Sup. are 11 ca 62; redd. dom. €. 48,91; redd. agr. €. 17,10;**

Il bene, per come si evince dall'estratto di mappa, si trova all'interno del Villaggio Turistico denominato [REDACTED]. L'andamento del terreno è pianeggiante ed è confinante con l'ingresso principale del villaggio turistico. E' recintato con rete metallica e l'accesso è garantito da un cancello in ferro dove all'interno insiste una struttura del tipo per civile abitazione che però non è oggetto di contenzioso perché ha un identificativo catastale che non è presente nel pignoramento (fg. 28 p.lla 556) e risulta essere di proprietà degli esecutati. Il terreno viene utilizzato come pertinenza del fabbricato insistente sul lotto e nello stesso sono presenti diversi alberi di agrumeti.

Il bene risulta intestato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

REPORT FOTOGRAFICO



Foto 1 N.C.T. Nicotera fg. 28 - p.lla 555

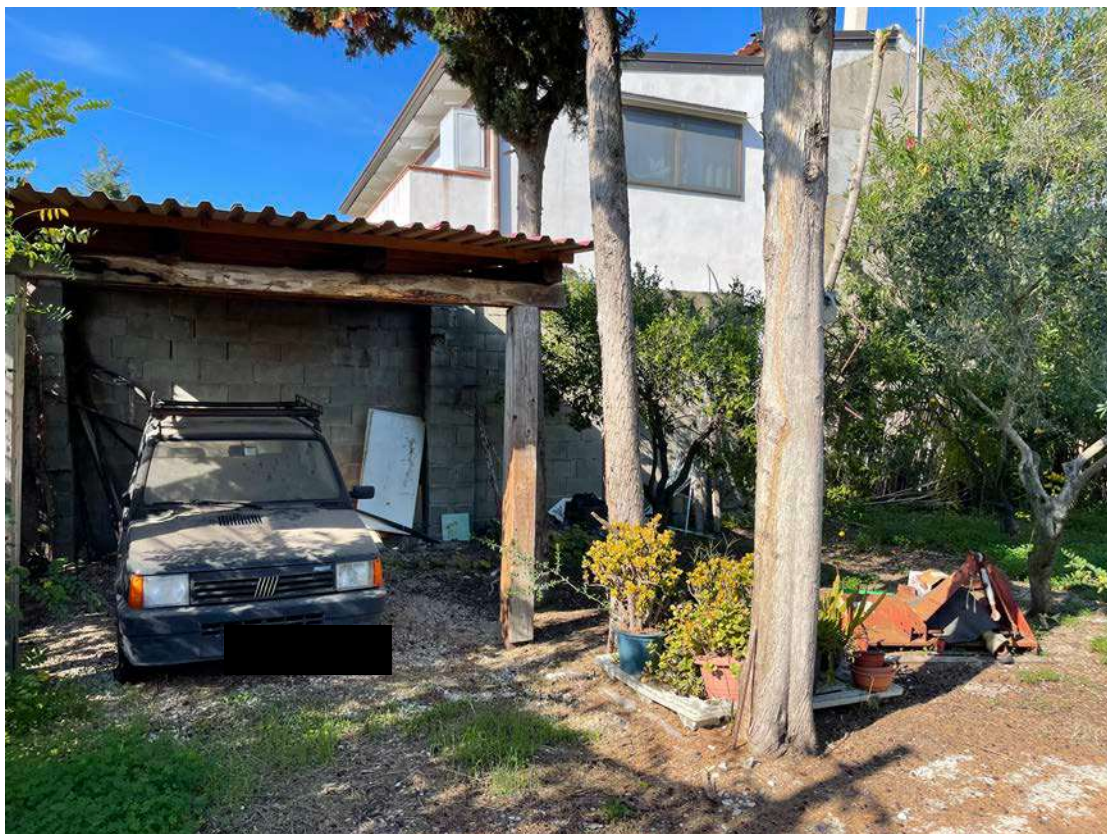


Foto 2 N.C.T. Nicotera fg. 28 - p.lla 555



Foto 3 N.C.T. Nicotera fg. 28 - p.lla 555



Foto 4 N.C.T. Nicotera fg. 28 - p.lla 555 (fabbricato all'interno del terreno)



Foto 5 N.C.T. Nicotera fg. 28 - p.lla 555

4) 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;

Alla data del sopralluogo, tutti gli immobili sono nella piena ed esclusiva disponibilità di:

1. Società **XXXXXXXXXX**. con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, proprietà per 1/1.

Per i beni identificati al N.C.E.U. di Nicotera al fg. 28 p.lla 483 sub 9 e fg. 28, p.lla 588.

2. **XXXXXXXXXX** na **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**.

Per i beni identificati al N.C.E.U. di Nicotera al fg. 28 p.lla 579 sub 1 e del N.C.T. fg. 28, p.lla 555.

5) 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.**

Dall'esame dei Registri Immobiliari per accertamenti eseguiti a carico della Società **XXXXXXXXXX** è emerso che oltre alle formalità a carico della stessa ditta per gli immobili già pignorati, vi sono le seguenti formalità:

- 1- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Comerci Sapienza il 27 febbraio 2006, Repertorio 55272, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 marzo 2006 ai NN.1788/190 di formalità in favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (RM) C.F.06978161005 (domicilio ipotecario eletto

ROMA VIALE UMBERTO TUPINI, 180 e contro la società **XXXXXXXXXX**. con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 1. e 2.) per la complessiva somma di Euro 500.000,00 (capitale di Euro 250.000,00).

- 2- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Cernerchi Sapienza il 04 dicembre 2008, Repertorio 59945/24130, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 dicembre 2008 ai nn.ri 7841/1044, di formalità in favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma (RM) - C.F.06978161005 (domicilio ipotecario eletto VIBO VALENTIA VIA ANRICO GAGLIARDI n. 66) e contro la società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 1. e 2.) e contro i signori
----- e **XXXXXXXXXX** nata l **XXXXXXXXXX**
(per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno relativamente agli immobili descritti ai punti 3. e 4.) per la complessiva somma di Euro 500.000,00 (capitale di Euro 250.000,00);

Per quanto riguarda gli immobili pignorati non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale perché trattasi di Villaggio Turistico non facente parte di un condominio. Oltre a quanto già riferito non sono emersi altri vincoli.

Le unità immobiliari oggetto di consulenza non presentano caratteristiche d'interesse storico, artistico, culturale o archeologico né possiedono finiture di particolare pregio, pertanto non sono gravati da nessun tipo di vincolo, così, per come potuto accertare.

6) 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;

Sui beni pignorati ubicati nel Comune di **NICOTERA** ed identificati come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 483, sub. 9; zona cens. 2; Cat. D/2 rendita €. 1.914,00; Piano T; Contrada Martelletto;**
2. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 588; zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.746,00; Piano T; Contrada Martelletto;**
3. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 579; sub. 1 zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.198,60; Piano T; Contrada Martelletto;**
4. Terreno; censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 555, Qualità Agrumeto; Classe 1; Sup. are 11 ca 62; redd. dom. €. 48,91; redd. agr. €. 17,10;**

non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni in oggetto, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Comerci Sapienza il 27 febbraio 2006, Repertorio 55272, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 marzo 2006 ai NN.1788/190 di formalità in favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (RM) C.F.06978161005 (domicilio ipotecario eletto ROMA VIALE UMBERTO TUPINI, 180 e contro la società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 1. e 2.) per la complessiva somma di Euro 500.000,00 (capitale di Euro 250.000,00).
- b) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Cernerchi Sapienza il 04 dicembre 2008, Repertorio 59945/24130, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 dicembre 2008 ai nn.ri 7841/1044, di formalità in favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA, SOCIETA' J'ER AZIONI con sede in Roma (RM) - C.F.06978161005 (domicilio ipotecario eletto VIBO VALENTIA VIA ANRICO GAGLIARDI n. 66) e contro la società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 1. e 2.) e contro i signori **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno relativamente agli immobili descritti ai punti 3. e 4.) per la complessiva somma di Euro 500.000,00 (capitale di Euro 250.000,00);
- c) Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale Di Vibo Valentia il 27 luglio 2022, Repertorio 1006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 settembre 2022 ai nn.ri. 5589/4900 di formalità in favore di APORTI S.R.L. con sede in Milano (MI) - C.F.10444350960 e contro la società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 1. e 2.) e contro le signore **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** (C) il **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/2 di ciascuno relativamente agli immobili descritti ai punti 3. e 4.)

Osservazioni catastali

I cespiti descritti sopra ai punti 3. e 4., catastalmente risultano in ditta ai signori **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno.

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

La cancellazione/restrizione beni di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

La cancellazione/restrizione beni di **ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca**

giudiziale, comporterebbe un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 D.L 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.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 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.

A seguito di istanza inviata dal sottoscritto in data 01/11/2022 tramite posta certificata elettronica (PEC) presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Nicotera, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione Progettuale-Urbanistica dell'intero compendio staggito presente agli atti.

Dall'esame della documentazione visionata, dall'analisi svolta sugli elaborati presenti all'interno della banca dati dell'agenzia del Territorio di Vibo Valentia dai rilievi eseguiti presso gli immobili staggiti, è emerso quanto segue:

CONFORMITA' DEI FABBRICATI ED EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

LOTTO 1 – N.C.E.U. COMUNE DI NICOTERA FG. 28 P.LLA 483 SUB 9

Il complesso di edifici oggetto di perizia, fanno parte di un Villaggio Turistico stagionale, ed è costituito da tre corpi di fabbrica con tre mini appartamenti per ogni edificio per un totale di 9 unità abitative. Sono realizzati su un livello fuori terra ubicati in Nicotera frazione Marina in Località Martelletto e risulta autorizzato con i seguenti Titoli:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria di Opere Edilizie Abusive **n. 84 registro n. 1865 del 10/11/1998**, rilasciata dal Comune di Nicotera, al Sig. **XXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXX** Cod. Fisc. **XXXXXXXXXX**

Dal confronto tra gli elaborati progettuali approvati dal Comune di Nicotera, le planimetrie presenti nella banca dati dell' Agenzia del Territorio (Catasto) di Vibo Valentia e i rilievi effettuati, lo stato di fatto e gli elaborati visionati, hanno corrispondenza nella superficie e nei volumi, tranne per una diversa distribuzione planimetrica tra quella catastale e lo stato attuale rilevato. Inoltre anche i prospetti sono difformi per una diversa ubicazione delle bucatore.

SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI RILEVATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, sarà necessario predisporre SCIA IN SANATORIA mediante la presentazione della documentazione firmata dal proprietario o di che ne fa le veci, e la presentazione degli elaborati grafici contenenti tutte le difformità da sanare sostenendo le seguenti spese:

1. Oneri di diritti di segreteria per attività edilizie senza aumento di volume pari ad **€.100,00**;
2. Sanzione amministrativa per la sanatoria **€ 516,00**;
3. Prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere difformi presso il Comune di Nicotera e conseguente presentazione del docfa all'agenzia del Territorio di Vibo Valentia, per una spesa stimata a corpo per spese tecniche di **€.4.000,00** circa, oltre oneri di legge;

Totale spese per sanare le difformità = € 4.616.00

In sede di valutazione, pertanto, si ritiene equo procedere alla valutazione dei beni pignorati nell'interessa della loro superficie commerciale, al cui valore complessivo, si defalcheranno i costi necessari per le spese tecniche e diritti di segreteria per la pratica in sanatoria delle difformità rilevate.

LOTTO 2 – N.C.E.U. COMUNE DI NICOTERA FG. 28 P.LLA 588

Il complesso di edifici oggetto di perizia a cui fa riferimento il lotto, si trova nel Comune di Nicotera frazione Marina in C.da Martelletto e consiste in un compendio di 8 fabbricati del tipo isolato unifamiliari con complessivi 10 unità abitative poiché in due corpi di fabbrica sono stati ricavati 2 mini appartamenti per ciascun edificio.

Sono tutti ad un livello fuori terra e sono stati realizzati con i seguenti titoli autorizzativi:

1. Licenza Edilizia, Pratica n. **277 del 24/01/1974** e autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile n. **41582 del 10/11/1973 n. 84 registro n. 1865 del 10/11/1998**, rilasciata da Comune di Nicotera;

2. Denuncia d'inizio Attività (DIA) presentata a firma dell'Arch. Domenica Corigliano al Comune di Nicotera in data 23/12/2002, protocollo n. 13688 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di 16 Tukuls.
3. Attestazione di avvenuto deposito del progetto all'Ex Genio Civile, pratica n. 021371, prot. N. 5122 del 13 febbraio 2003, acquisita dal Comune di Nicotera in data 28/03/2003 prot. N. 3067 e protocollata dall'Ufficio Tecnico dello stesso Comune al prot. 762 del 31/03/2003;
4. Richiesta Voltura presso l'Ex Genio Civile dell'autorizzazione n. 41582 del 10 novembre del 1973 con protocollo n. 401 del 13 febbraio 2003, acquisita dal Comune di Nicotera in data 20/02/2003 prot. N. 1610 e protocollata dall'Ufficio Tecnico dello stesso Comune al prot. 391 del 21/02/2003;
5. Revoca in autotutela della Voltura della pratica rilasciata dall'Ex Genio Civile in data 13/02/2003 prot. 401, acquisita dal Comune di Nicotera in data 11/08/2003 prot. N. 7530 e protocollata dall'Ufficio Tecnico dello stesso Comune al prot. 1841 del 13/08/2003;
6. Sospensione a seguito della Revoca per autotutela, in via cautelativa del deposito progetto n. 021371 del 13 febbraio 2023, invitando il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nicotera a non rilasciare concessione edilizia adottando tutti gli atti consequenziali che riterrà opportuni; acquisita dal Comune di Nicotera in data 18/08/2003 prot. N. 7658 e protocollata dall'Ufficio Tecnico dello stesso Comune al prot. 1856 del 19/08/2003;
7. Sospensione delle attività edilizie in corso in testa al ~~XXXXXXXXXX~~, prot. U.T.C. n. 2053, prot. Gen. n. 8099 del 04 settembre 2003, ordinate dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Nicotera in forza della sospensione in via cautelativa del deposito del progetto all'Ex Genio Civile acquisita dal Comune in data 18/08/2003 prot. N. 7658.

In virtù della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicotera e quindi esaminata, si può affermare che i beni staggiti sono stati regolarmente autorizzati ma in seguito sospesi con revoca anche del deposito del progetto all'Ex Genio Civile. Agli atti non risulta una ripresa lavori o qualche altro titolo abilitativo al completamento delle strutture, pertanto si può asserire che allo stato attuale sono prive di autorizzazione Urbanistica e Sismica quindi di conseguenza di Collaudo statico finale.

Dal confronto delle planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio (Catasto) di Vibo Valentia e i rilievi effettuati, lo stato di fatto e gli elaborati

depositati al Comune e visionati, si è riscontrata una difformità per la diversa distribuzione planimetrica e nei prospetti per la discorde posizione delle bucaure.

SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI RILEVATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Viste le precedenti autorizzazioni, vista la conseguente sospensione delle attività edilizie Urbanistica e Sismica e viste le difformità riscontrate, per regolarizzare tutta la pratica edilizia al Comune e all'Ex Genio Civile, sarà necessario predisporre un PROGETTO IN SANATORIA mediante la presentazione della documentazione firmata dal proprietario o di che ne fa le veci, e la presentazione degli elaborati grafici contenenti tutte le difformità da sanare con verifica e calcolo strutturale in sanatoria, sostenendo le seguenti spese:

1. Oneri di diritti di segreteria per attività edilizie senza aumento di volume pari ad **€.100,00;**
2. Sanzione amministrativa per la sanatoria **€ 516,00;**
3. Prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere difformi presso il Comune di Nicotera con lo studio di fattibilità del precedente progetto e conseguente presentazione del docfa all'agenzia del Territorio di Vibo Valentia, per una spesa stimata a corpo di **€. 24.000,00** circa, oltre oneri di legge;
4. Verifica e calcolo strutturale con la caratterizzazione dei materiali in C.A. e Acciai per una spesa stimata a corpo di **€. 10.000,00**

Totale spese per sanare le difformità = € 34.616.00

In sede di valutazione, pertanto, si ritiene equo procedere alla valutazione dei beni pignorati nell'interesse della loro superficie commerciale, al cui valore complessivo, si defalcheranno i costi necessari per le spese tecniche e diritti di segreteria per la pratica in sanatoria delle difformità rilevate.

LOTTO 3 – N.C.E.U. COMUNE DI NICOTERA FG. 28 P.LLA 579 SUB 1

Dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che gli immobili pignorati si trovano nel Comune di Nicotera frazione Marina in C.da Martelletto e consistono in strutture in legno a corredo della struttura turistica adibite a zone ricreative come bar e tettoia ludica aperta su quattro lati dove, al centro del lotto, è ubicata una piscina che allo stato attuale risulta in evidente stato di degrado ed abbandono. Inoltre, accatastato nello stesso subalterno vi è una struttura in legno adibita a reception ed un locale tecnico.

Sono tutti ad un livello fuori terra e sono stati realizzati con i seguenti titoli autorizzativi:

1. Permesso a Costruire n. 11, prot. n. 10818 del 19 aprile 2007, rilasciata dal Comune di Nicotera al XXXXXXXXXXXX, nat. [REDACTED] XXXXXXXXXXXX e residente a Livorno Ferraris (VC) in Via Marconi n. 48, in qualità di Socio Accomandatore della "XXXXXXXXXX", per la realizzazione di un ristorante-Bar e strutture per il tempo libero all'interno di una struttura turistica esistente, in località Mortelletto di Nicotera Marina;
2. Attestazione di avvenuto deposito del progetto presso gli uffici dell'Ex Genio Civile con protocollo n. 646, pratica n. 070163, del 14 marzo 1997, acquisita dal Comune di Nicotera in data 19/04/2007 prot. N. 3636 e protocollata dall'Ufficio Tecnico dello stesso Comune al prot. 342 del 19/04/2007;
3. Parere favorevole dell'Azienda Sanitaria n. 8 di Vibo Valentia, Struttura Ospedaliera di Nicotera, Dipartimento di Prevenzione, con prot. n. 148 del 20/03/2007;
4. Autorizzazione in via transitoria del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per la realizzazione di un ristorante-Bar e strutture per il tempo libero all'interno di una struttura turistica esistente, in località Mortelletto di Nicotera Marina con prot. n. 3383/P del 22/05/2006 e autorizzazione Provinciale prot. n. 998 IX Sett. del 22/05/2006
5. Comunicazione inizio lavori inviata all'Ufficio Ex Genio Civile ed acquisita dal Comune di Nicotera in data 04/05/2007 prot. N. 4066 e protocollata dall'Ufficio Tecnico dello stesso Comune al prot. 378 del 07/05/2007;

CONFORMITA' DEI FABBRICATI ED EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

Dal confronto tra gli elaborati progettuali approvati dal Comune di Nicotera, le planimetrie presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio (Catasto) di Vibo Valentia e i rilievi effettuati, lo stato di fatto e gli elaborati visionati, hanno corrispondenza, sia per consistenza che per la distribuzione planimetrica.

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;*

Dalla documentazione verificata, i beni pignorati risultano regolarmente accatastati. La diversa distribuzione planimetrica riscontrata durante il rilievo è facilmente sanabile presentando una variazione sia al Comune che al Catasto, ai costi già evidenziati in precedenza, previa SCIA in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico Urbanistico del

Comune di Nicotera e conseguente Docfa all'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, (Catasto).

9) *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'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;*

Si tratta, nel caso in esame, di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di consulenza, per cui si è preferito adottare due criteri di stima :

A. Criterio di Stima Sintetico-Comparativo, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quelle degli immobili oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;

B. Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito, attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuale;

A. Criterio di stima Sintetico - Comparativo

Con riferimento ai prezzi medi di mercato della zona riferiti ad unità immobiliari consimili, avuto riguardo dello stato di conservazione degli immobili da stimare, nonché delle caratteristiche strutturali, della posizione e dell'esposizione del medesimo, della vetustà e delle attuali condizioni in cui versa il bene, dell'esistenza o meno di vincoli urbanistici o di altra natura e di ogni altra caratteristica capace di influire sulla determinazione del valore medesimo, al fine di procedere alla stima dei beni, per i fabbricati, è stato

opportunamente individuato il metro quadrato di “Superficie lorda Commerciale” come parametro da adottare.

Tale entità di superficie, desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in situ, è stata computata in base a quanto previsto dal **D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 allegato “C” per il gruppo “T”**, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, in particolare, la sopracitata superficie lorda commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre per i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell’unità immobiliare e, precisamente per le pertinenze di “ornamento”, quali balconi, terrazze, computate nella misura del 30%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell’unità immobiliare e, precisamente per i locali accessori comunicanti con i locali aventi funzione principale o ad essi collegati con scala interna, computate nella misura del 50%; e per il 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori; la superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20% (giardini, percorsi esterni recintati ecc.). (DPR del 23 marzo 1998 n. 138).

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 quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita “a corpo”, nello stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova.

Visto l’andamento del mercato immobiliare locale, scelte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione quali: epoca di costruzione, tipologia, superficie, piano, grado di rifinitura, struttura portante, posizione, stato manutentivo, situazione di occupazione, esposizione ecc., in un’ottica prettamente estimativa, il sottoscritto ha riferito il singolo bene, nel contesto locale cui appartiene, ricorrendo al metodo sintetico di stima ritenendolo il più rispondente al fine richiesto basandosi sulla conoscenza dei valori di mercato riscontrati nella zona quali risultati di libera compravendita in ragione d’ogni mq. nel Comune di Nicotera.

In particolare, nel pervenire alla valutazione si è tenuto conto, oltre che dalle risultanze delle ricerche di mercato condotte, dalla sussistenza dei seguenti principali elementi:

- a. la zona in cui è esposto il bene, con le relative peculiarità (per i terreni la posizione e la Destinazione d'uso Urbanistica dello stesso);
- b. le condizioni di manutenzione e conservazione delle relative parti esterne ed interne, le rifiniture dell'alloggio (infissi esterni, pavimentazioni, rivestimenti bagni, porte interne, ecc...) nonché gli impianti tecnologici di cui è asservito;
- c. la buona commerciabilità (anche ai fini di investimento per una possibile locazione) il tutto diretto verso uno specifico segmento di "domanda";
- d. l'attuale situazione edilizia e la possibilità o meno di poter sanare l'immobile.

Per quanto concerne le più importanti caratteristiche estrinseche del bene, le condizioni climatiche dell'area in esame, che sono quelle tipiche delle aree interne della regione mediterranea (caratterizzata da inverni brevi e relativamente miti, estati lunghe e calde), tali da consentire discrete condizioni di abitabilità per la maggior parte dell'anno; le condizioni igieniche e di salubrità della zona, in generale, non destano particolari preoccupazioni.

La presenza di servizi pubblici a servizio dell'abitato, che risulta essere adeguatamente dotato di infrastrutture (viarie, telefoniche, elettriche, idriche), può essere considerata, in generale, buona.

Pertanto, svolto l'accertamento tecnico ed i rilievi dei cespiti, a supporto delle attività finalizzate a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, esperite le analisi del mercato immobiliare del comune di Nicotera, interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari, sentiti i tecnici ed operatori immobiliari, vagliate le analogie con immobili simili a quelli cui è richiesta la valutazione, considerata la tipologia degli immobili, la localizzazione nella zona Turistica e l'immediato contesto, nonché il periodo di particolare crisi del mercato immobiliare, che non vede volumi di compravendite di immobili simili nel territorio in esame, in riferimento agli immobili ubicati nel Comune di Nicotera frazione Marina, il sottoscritto ha ricavato un valore unitario medio attuale di **€. 780,00 €/mq.**, desunto dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio-OMI Residenziale (2° semestre 2022) aumentato del 20% per le destinazioni del Terziario Turistico che, nella zona specifica e riferiti alla tipologia degli immobili con stato conservativo "normale", riportano un valore minimo di 570 €/mq e un valore massimo di 740 €/mq.

Per quanto riguarda i terreni, si è ricavato un valore desunto dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio-VAM (Valore Agricoli Medi) presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2016, riferiti ai Valori Agricoli Euro/Ha, in base alla Regione Agraria dove sono ubicati i terreni. (cfr. tabelle allegate)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: NICOTERA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' RINAZZO, MARTELLETTO

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	590	L	1,9	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	570	740	L	2,1	2,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI AGENZIE DELLE ENTRATE"



Data: 20/02/2017
Ora: 10.29.10

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	REGIONE AGRARIA N°: 4			
					Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	45836,74	SI	SI		56032,31	SI	SI	
BOSCO CEDUO	6733,44				5230,76			
BOSCO D' ALTO FUSTO	10593,52				5195,97			
CANNETO	9798,28				13613,89			
CASTAGNETO	4998,46							
FICODINDIETO					10455,91			
FRUTTETO	26897,84				29725,89			
INCOLTO PRODUTTIVO	1284,97				1350,06			
MANDORLETO					16769,63			
ORTO					23280,86			
ORTO ARBORATO					29329,72			
ORTO ARBORATO IRRIGUO					44587,70			
ORTO IRRIGUO					36827,42			
ORTO IRRIGUO PER COLTURE IN SERRA					47350,65			

QUOTAZIONI VALORI AGRICOLI MEDI "VAM AGENZIE DELLE ENTRATE"

REGIONE AGRARIA N. 4 COMUNI DI NICOTERA - AGRUMETO

Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello "stato attuale" delle unità immobiliari consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà e della data in cui si è rilevato il bene. In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore del bene decade fisicamente nel tempo in relazione alla sua età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di esso, o il suo insieme, si deprezza per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idoneo ad assolvere complessivamente il suo originario impiego in condizioni di mercato. Per la corretta individuazione di un coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tener conto anche della circostanza che gli immobili in genere non possono tendere ad annullare del tutto le loro capacità produttive, e quindi di reddito delle unità immobiliari, giacché esse, di solito, vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Quindi per individuare l'appropriata percentuale correttiva di deprezzamento nell'approccio della valutazione complessiva, viene tenuto conto dello stato di degrado dell'immobile che, allo stato attuale risulta non praticabile viste le condizioni di degrado in cui versa e l'impellente necessità di apportare interventi di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza dell'intero compendio in particolare la copertura in pannelli di eternit.

TABELLE DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Si utilizzano quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.

Il valore di mercato V_x si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
FABBRICATO SU UN LIVELLO FUORI TERRA	PIANO: Terra	0%
	STATO DI CONSERVAZIONE: fortemente degradato, poco fruibile	-40%
	STRUTTURE: degradate	-40%
	AFFACCIO: su due lati	-15%
	ESPOSIZIONE: soleggiatura presente solo in parte del giorno	0%
	VINCOLI: aumenti superfici e volumi non disponibili	-30%
	IMPIANTI: obsoleti ma funzionanti	-30%
	EDIFICIO: oltre 40 anni	-15%
	PANORAMICITA': interna	-40%
	REGIME LOCATIVO: libero	0%
	EDIFICIO: oltre 40 anni	-20%
	SPAZI ESTERNI: presenti	0%
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO: buona	0%
CONTESTO	ZONA EXTRAURBANA DI NICOTERA FRAZ. MARINA LOC. MARTELLETTO	-15%

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di attribuire sul valore finale, ottenuto con il metodo comparativo, un abbattimento totale in percentuale nella misura del 25%, considerata la media dei fattori globali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei coefficienti correttivi dei beni staggiti oltre agli eventuali costi da sostenere per ristrutturare e rendere agibile e fruibile il compendio industriale.

LOTTO 1 – fg. 28 - p.lla 483 sub 9

VALORE COMPARATIVO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: NICOTERA Frazione Marina

Indirizzo: Loc. Martelletto

Qualità dell'immobile: I vari appartamenti ubicati al piano terra hanno tutti l'ingresso indipendente posto sul prospetto principale della struttura, un piccolo patio e una piccola porzione di giardino che individua l'ingresso dei mini appartamenti.

L'alloggio "tipo" si compone di ingresso, con angolo cottura, n.2 camere da letto, un bagno e una veranda esterna, per una superficie complessiva di circa 38 m².

Tutte le unità abitative hanno le pareti orizzontali e verticali rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura ad acqua a tinte chiare.

La pavimentazione negli appartamenti è del tipo gres porcellanato, mentre i bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, dotati di tutti gli accessori e sanitari con la rubinetteria in acciaio del tipo cromato. Gli infissi esterni sono in alcuni casi in alluminio anodizzato preverniciato ed in alcuni casi in legno, tutti sprovvisti di vetrocamera e oscuranti esterni o avvolgibili. Quelli interni sono in legno, liscio, del tipo tamburato economico. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico (adduzione e scarico).

L'immobile è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti.

LOTTO 1

Valore Comparativo per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al fg. 28 - p.lla 483 sub. 9

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
n. 9	Piano Terra	Mimi Appartamenti	270,00	1.00	270,00
n. 9	Piano Terra	Patio	72,00	0.50	36,00
	Piano Terra	Pertinenza - Giardino	1.450,00	0.20	290,00
CONSISTENZA TOTALE m² equivalenti					487,00

VALORE COMPARATIVO LOTTO 1

P.lla	Tipologia	Destinazione	Superficie equivalente	€/mq	Euro
483 sub 9	Mimi Appartamenti	Categ. D/2	270,00 mq.	780,00	€. 210.600,00
483 sub 9	Patio	Categ. D/2	36,00 mq.	780,00	€. 28.080,00
483 sub 9	Pertinenza - Giardino	Categ. D/2	290,00 mq.	780,00	€. 226.200,00
VALORE TOTALE					€. 464.880,00

VALORE COMPARATIVO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 25% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€. 348.660,00

LOTTO 2 – fg. 28 - p.lla 588

VALORE COMPARATIVO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: NICOTERA Frazione Marina

Indirizzo: Loc. Martelletto

Qualità dell'immobile: I vari alloggi ubicati al piano terra hanno tutti l'ingresso indipendente posizionato sul prospetto principale della struttura dotati un patio coperto e sono serviti da una viabilità interna pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo che facilita l'ingresso ai mini appartamenti.

L'alloggio "tipo" si compone di ingresso con disimpegno, cucina abitabile, n.1 camere da letto, un bagno e una veranda esterna, per una superficie lorda complessiva di circa 64 m² mentre in due fabbricati sono stati ricavati due mini appartamenti composti da una sola camera con bagno provvisti di portico coperto per una superficie lorda complessiva per ogni edificio di circa 75 m².

Tutte le unità abitative hanno le pareti orizzontali e verticali rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura ad acqua a tinte chiare.

Il tetto è realizzato con una struttura in legno sormontato da un manto di copertura in tegole del tipo coppi. La pavimentazione negli appartamenti è del tipo gres porcellanato, mentre i bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, dotati di tutti gli accessori e sanitari con la rubinetteria in acciaio del tipo cromato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato, provvisti di vetrocamera e persiane esterne. Quelli interni sono in legno, liscio, del tipo tamburato economico. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico (adduzione e scarico).

L'immobile è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti.

LOTTO 2

Valore Comparativo per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al fg. 28 - p.lla 588

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
n. 10	Piano Terra	Mimi Appartamenti	440,00	1.00	440,00
n. 10	Piano Terra	Patio	180,00	0.50	90,00
	Piano Terra	Pertinenza - Giardino	1.850,00	0.20	370,00
CONSISTENZA TOTALE m² equivalenti					900,00

VALORE COMPARATIVO LOTTO 1

P.lla	Tipologia	Destinazione	Superficie equivalente	€/mq	Euro
588	Mimi Appartamenti	Categ. D/2	440,00 mq.	780,00	€ 343.200,00
588	Patio	Categ. D/2	90,00 mq.	780,00	€ 70.200,00
588	Pertinenza - Giardino	Categ. D/2	370,00 mq.	780,00	€ 288.600,00
VALORE TOTALE					€ 702.000,00

VALORE COMPARATIVO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 25% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 526.500,00

LOTTO 3 – fg. 28 - p.lla 579 Sub 1

VALORE COMPARATIVO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: NICOTERA Frazione Marina

Indirizzo: Loc. Martelletto

Qualità dell'immobile: Le varie strutture si trovano tutte al piano terra ed in particolare quella adibita a bar e la tettoia aperta sono poste di fronte la piscina con l'area di pertinenza pavimentata con mattonelle autobloccanti del tipo betonelle. L'accesso alla zona è garantita da una viabilità interna facilmente accessibile da tutto il Villaggio Turistico anche perché sono strutture al servizio dell'intera struttura. Allo stato attuale tutte le strutture necessitano di interventi di ristrutturazione.

La costruzione adibita a bar misura una superficie lorda complessiva di circa 72 m² realizzata con una struttura interamente in legno avente pilastri di dimensioni 20x20 cm. e con il tetto a falde sormontato da un manto di copertura in laterizio del tipo coppi.

La tettoia, aperta su quattro lati, misura una superficie lorda complessiva di circa 50 m².

L'alloggio adibito a reception anch'esso realizzato interamente in legno provvisto di un piccolo patio, ha una superficie lorda complessiva di circa 36 m².

Il locale tecnico realizzato con struttura in c.a. e laterizio ha una superficie lorda complessiva di circa 32 m².

La piscina di forma irregolare ha una superficie lorda complessiva di circa 190 m². corredata da un solarium di circa 350 m².

L'immobile adibito a bar è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici.

LOTTO 3

Valore Comparativo per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al fg. 28 - p.lla 579 su 1

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
	Piano Terra	Bar	72,00	1.00	72,00
	Piano Terra	Piscina	190,00	0.30	57,00
	Piano Terra	Solarium	350,00	0.30	105,00
	Piano Terra	Tettoia	50,00	0.50	25,00
	Piano Terra	Reception	36,00	1.00	36,00
	Piano Terra	Locale Tecnico	32,00	0.25	8,00
	Piano Terra	Pertinenza - Giardino	1.400,00	0.20	280,00
CONSISTENZA TOTALE m² equivalenti					583,00

VALORE COMPARATIVO LOTTO 1

P.lla	Tipologia	Destinazione	Superficie equivalente	€/mq	Euro
579 sub 1	Bar	Categ. D/2	72,00 mq.	780,00	€ 56.100,00
579 sub 1	Piscina	Categ. D/2	57,00 mq.	780,00	€ 44.460,00
579 sub 1	Solarium	Categ. D/2	105,00 mq.	780,00	€ 81.900,00
579 sub 1	Tettoia	Categ. D/2	25,00 mq.	780,00	€ 19.500,00
579 sub 1	Reception	Categ. D/2	36,00 mq.	780,00	€ 28.080,00
579 sub 1	Locale Tecnico	Categ. D/2	8,00 mq.	780,00	€ 6.240,00
579 sub 1	Pertinenza - Giardino	Categ. D/2	280,00 mq.	780,00	€ 218.400,00
VALORE TOTALE					€ 454.680,00

VALORE COMPARATIVO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 25% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€. 341.010,00

LOTTO 4 – fg. 28 - p.lla n. 555

VALORE COMPARATIVO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: NICOTERA

Indirizzo: Loc. Martelletto

Qualità dell'immobile: Il bene, per come si evince dall'estratto di mappa, si trova all'interno del Villaggio Turistico denominato [REDACTED]. L'andamento del terreno è pianeggiante ed è confinante con l'ingresso principale del villaggio turistico. E' recintato con rete metallica e l'accesso è garantito da un cancello in ferro dove all'interno insiste una struttura del tipo per civile abitazione che però non è oggetto di contenzioso perché ha un identificativo catastale che non è presente nel pignoramento (fg. 28 p.la 556) e risulta essere di proprietà degli esecutati. Il terreno viene utilizzato come pertinenza del fabbricato insistente sul lotto e nello stesso sono presenti diversi alberi di agrumeti.

Il bene risulta intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED]

DESCRIZIONE CATASTALE:

1. Terreno; censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.la n. 555, Qualità Agrumeto; Classe 1; Sup. are 11 ca 62; redd. dom. €. 48,91; redd. agr. €. 17,10;**

Considerando i VAM della REGIONE AGRARIA n. 4 che prevede per le colture ad Uliveto un Valore Agricolo di 56.032,31 €/Ha, di seguito si riporta nella tabella seguente la valutazione degli immobili:

LOTTO 2

Valore Comparativo per il terreno identificato in Nicotera al Fg. 28 p.la 555

• CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

P.la	Tipologia	Destinazione	Superficie	€/mq	Euro
555	Uliveto	terreno	1.162,00	5,60	€. 6.507,20
VALORE TOTALE					€. 6.507,20

VALORE COMPARATIVO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€. 6.507,20

B. Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito

Premesso che le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, in questo caso l'immobile si considera locato a libero mercato per Strutture Turistiche Alberghiere, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, quindi utilizzeremo la seguente formula:

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/}ne + \text{Sf e ines} + I2)$$

R = Reddito normale medio annuo;

RL = Reddito annuo lordo;

Q = Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative all'immobile;

Tr = Tributi vari;

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato;

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità;

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

I valori sono stati desunti dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari, quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e nel caso di balconi si considera la superficie virtuale pari al 25% di quella reale.

LOTTO 1

Valore Capitalizzazione del Reddito per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al Fg. 28 P.IIa – 483 sub 9

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Calcolo reddito lordo RL

	Mq netti	€/mq x mese	Mesi 12	
Appartamenti	306	4,20	12	€ 15.422,00
RL (Reddito Lordo)				€ 15.422,00

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

$$(Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/}ne + \text{Sf e ines} + I2)$$

		%	€
Q	€ 15.422,00	10%	€ 1.542,24
Servizi	€ 15.422,00	2%	€ 308,45
Tr	€ 15.422,00	8%	€ 1.233,79
Amm/ne	€ 15.422,00	1%	€ 154,22
Sf+Ines	€ 15.422,00	2%	€ 308,45
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)	½	€ 1.773,58

	€ 3.547,15		
	TOTALE DETRAZIONE		€ 5.320,73

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm}/ne + Sf e \text{ ines} + I2);$$

$$R = € 15.422,00 - € 5.320,73 = € 10.101,67$$

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 2,50% (r).

Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm \text{ (valore per capitalizzazione)} = R/r$$

	Reddito	r	€
Vm(val. cap.)	€ 10.101,67	2,50%	€ 404.066,88

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 25% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ . 303.050,16

LOTTO 2

Valore Capitalizzazione del Reddito per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al Fg. 28 P.IIa – 588

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Calcolo reddito lordo RL

	Mq netti	€/mq x mese	Mesi 12	
Appartamenti	572	4,20	12	€ 28.828,80
RL (Reddito Lordo)				€ 28.828,80

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

$$(Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm}/ne + Sf e \text{ ines} + I2)$$

		%	€
Q	€ 28.828,80	10%	€ 2.882,88
Servizi	€ 28.828,80	2%	€ 576,58

Tr	€ 28.828,80	8%	€ 2.306,30
Amm/ne	€ 28.828,80	1%	€ 288,29
Sf+Ines	€ 28.828,80	2%	€ 576,58
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2) € 6.630,62	½	€ 3.315,31
	TOTALE DETRAZIONE		€ 9.945,94

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e ines} + I2);$$

$$R = € 28.828,80 - € 9.945,94 = € 18.882,86$$

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 2,50% (r).

Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm \text{ (valore per capitalizzazione)} = R/r$$

	Reddito	r	€
Vm(val. cap.)	€ 18.882,86	2,50%	€ 755.314,56

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 25% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ . 566.485,92

LOTTO 3

Valore Capitalizzazione del Reddito per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al Fg. 28 P.IIa – 579 sub 1

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Calcolo reddito lordo RL

	Mq netti	€/mq x mese	Mesi 12	
Locali per Servizi Attività Turistica	350	4,20	12	€ 17.640,00
RL (Reddito Lordo)				€ 17.640,00

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)

		%	€
Q	€ 17.640,00	10%	€ 1.764,00
Servizi	€ 17.640,00	2%	€ 352,80
Tr	€ 17.640,00	8%	€ 1.411,20
Amm/ne	€ 17.640,00	1%	€ 176,40
Sf+Ines	€ 17.640,00	2%	€ 352,80
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2) € 4.057,20	½	€ 2.028,60
	TOTALE DETRAZIONE		€ 6.085,80

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e ines} + I2);$$

$$R = € 17.640,00 - € 6.085,804 = € 11.554,20$$

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 2,50% (r).

Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$V_m (\text{valore per capitalizzazione}) = R/r$$

	Reddito	r	€
V_m(val. cap.)	€ 11.554,20	2,50%	€ 462.168,00

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 25% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ . 346.626,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE

LOTTO 1

CALCOLO FINALE DEL VALORE DI MERCATO per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al Fg. 28 P.lla 483 sub 9

Il valore di mercato finale per l'immobile sito nel comune di Nicotera sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i due criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{VM = \frac{A + B}{2} \text{ €.....}}$$

2

	A Valore comparativo	B Valore capital. Reddito	A+B/2
<i>Fg. 28 - p.lla 483 sub 9</i>	€ 348.660,00	€ 303.050,16	€ 325.855,08
	TOTALE		€ 325.855,08

Totale spese per sanare le difformità = € 4.616.00

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 325.855,08 - 4.616,00

€ 321.239,08

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE

LOTTO 2

CALCOLO FINALE DEL VALORE DI MERCATO per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al Fg. 28 P.Ila 588

Il valore di mercato finale per l'immobile sito nel comune di Nicotera sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i due criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$VM = \frac{A + B}{2} \text{ €.....}$$

	A Valore comparativo	B Valore capital. Reddito	A+B/2
<i>Fg. 28 - p.Ila 588</i>	€ 566.500,00	€ 566.485,92	€ 566.492,96
	TOTALE		€ 566.492,96

Totale spese per sanare le difformità = € 34.616.00

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 566.492,96 – 34.616,00

€ 531.876,96

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE

LOTTO 3

CALCOLO FINALE DEL VALORE DI MERCATO per il bene identificato al *N.C.E.U. del Comune di Nicotera al Fg. 28 P.lla 579 sub 1*

Il valore di mercato finale per l'immobile sito nel comune di Nicotera sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i due criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$VM = \frac{A + B}{2} \text{ €.....}$$

	A Valore comparativo	B Valore capital. Reddito	A+B/2
<i>Fg. 28 - p.lla 579 sub 1</i>	€ 341.010,00	€ 346.626,00	€ 343.818,00
	TOTALE		€ 343.818,00

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 343.818,00

10) 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;

Nel caso esaminato, non sono presenti eventuali spese deliberate per manutenzione ordinaria o straordinaria anche se l'immobile si presenta in condizioni di evidente degrado sia esterne che interne, pertanto non sono previsti progetti di manutenzione straordinaria allo stato attuale. Dalle indagini esperite non vi sono attualmente spese condominiali da affrontare perché non esiste condominio.

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;

Sui beni pignorati ubicati nel Comune di **NICOTERA** ed identificati come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 483, sub. 9; zona cens. 2; Cat. D/2 rendita €. 1.914,00; Piano T; Contrada Martelletto;**
2. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 588; zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.746,00; Piano T; Contrada Martelletto;**
3. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 579; sub. 1 zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.198,60; Piano T; Contrada Martelletto;**
4. Terreno; censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 555, Qualità Agrumeto; Classe 1; Sup. are 11 ca 62; redd. dom. €. 48,91; redd. agr. €. 17,10;**

non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni in oggetto, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Comerci Sapienza il 27 febbraio 2006, Repertorio 55272, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 marzo 2006 ai NN.1788/190 di formalità in favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (RM) C.F.06978161005 (domicilio ipotecario eletto ROMA VIALE UMBERTO TUPINI, 180 e contro la società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 1. e 2.) per la complessiva somma di Euro 500.000,00 (capitale di Euro 250.000,00).
- b) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Cernerici Sapienza il 04 dicembre 2008, Repertorio 59945/24130, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 dicembre 2008 ai nn.ri 7841/1044, di formalità in favore di

UNICREDIT BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma (RM) - C.F.06978161005 (domicilio ipotecario eletto VIBO VALENTIA VIA ANRICO GAGLIARDI n. 66) e contro la società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 1. e 2.) e contro i signori **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno relativamente agli immobili descritti ai punti 3. e 4.) per la complessiva somma di Euro 500.000,00 (capitale di Euro 250.000,00);

- c) Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale Di Vibo Valentia il 27 luglio 2022, Repertorio 1006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VIBO VALENTIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 settembre 2022 ai nn.ri. 5589/4900 di formalità in favore di APORTI S.R.L. con sede in Milano (MI) - C.F.10444350960 e contro la società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti ai punti 1. e 2.) e contro le signore **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** (VC) il **XXXXXXXXXX** (per i diritti pari ad 1/2 di ciascuno relativamente agli immobili descritti ai punti 3. e 4.)

Osservazioni catastali

I cespiti descritti sopra ai punti 3. e 4., catastalmente risultano in ditta ai signori **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX** proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno.

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

La cancellazione/restrizione beni di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

La cancellazione/restrizione beni di **ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale**, comporterebbe un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

12) **Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;**

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Comune di Nicotera – Provincia di Vibo Valentia

Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 483, sub. 9; zona cens. 2; Cat. D/2 rendita €. 1.914,00; Piano T; Contrada Martelletto;**
2. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 588; zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.746,00; Piano T; Contrada Martelletto;**

3. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 579; sub. 1 zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.198,60; Piano T; Contrada Martelletto;**
4. Terreno; censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 555, Qualità Agrumeto; Classe 1; Sup. are 11 ca 62; redd. dom. €. 48,91; redd. agr. €. 17,10;**

DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 483, sub. 9; zona cens. 2; Cat. D/2 rendita €. 1.914,00; Piano T; Contrada Martelletto;**

Gli immobili sono intestati, nella piena ed esclusiva proprietà, alla società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, proprietà per 1/1.

DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 2

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 588; zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.746,00; Piano T; Contrada Martelletto;**

Gli immobili sono intestati, nella piena ed esclusiva proprietà, alla società **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Nicotera cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, proprietà per 1/1.

DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 3

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 579; sub. 1 zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.198,60; Piano T; Contrada Martelletto;**

Gli immobili sono intestati a **XXXXXXXXXX** n. **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** l. **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**.

DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 4

1. Terreno; censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 555, Qualità Agrumeto; Classe 1; Sup. are 11 ca 62; redd. dom. €. 48,91; redd. agr. €. 17,10;**

Gli immobili sono intestati a **XXXXXXXXXX** V **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** l. **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**.

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.);

All'interno dell'intera area pignorata non si è riscontrata presenza di materiale da smaltire 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.

In base alla tipologia e alla conformazione degli immobili pignorati non si riscontra la possibilità di convertire la destinazione d'uso attuale a diversa destinazione.

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

I beni staggiti non risultano destinatari di contributi regionali o comunitari.

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

Per quanto non espressamente descritto nella presente, si rimanda agli elaborati tecnico-illustrativi allegati.

Tanto si è inteso segnalare all'ill.mo Giudice per renderlo edotto su ogni circostanza correlata all'immobile oggetto della presente relazione, nel ringraziarla per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U.

Arch. Saverio Franco

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visure catastali ed Estratto di Mappa;
- 3) Atto di pignoramento e Nota di Trascrizione;
- 4) Relazione notarile;
- 5) Elaborati Planimetrici Catastali;
- 6) Documenti presenti in atti all'Ufficio Urbanistica di Vibo Valentia;
- 7) Documentazione Fotografica su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 8) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 9) Ricevuta deposito bozza;
- 10) Richiesta Documentazione Ufficio Tecnico di Vibo Valentia;
- 11) Istanze e proroga del Giudice;
- 12) Parcella dei Consulenti Tecnici in Ambito Giudiziario;