PDF Eraser Free

# TRIBUNALE di VIBO VALENTIA
## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 37/2018**

**CREDITORE PROCEDENTE: ICCREA BANCA S.p.a.**

**DEBITORE: +1**

**UDIENZA: 18.09.2019 – ore 9,30**

**GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott.ssa Gilda D. ROMANO**

# CONSULENZA TECNICO DESCRITTIVA
# del nominato C.T.U.

**Il C.T.U.**

**Arch. Bova Pasquale**

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

PDF Eraser Free

5) **terreno - Limbadi** (VV), località "Nucara-Vasi", *(C.T. del Comune di Limbadi (VV))* **particella n.497 - foglio di mappa n.18** – per il diritto di piena proprietà
6) **terreno - Limbadi** (VV) località "Fondo Cafaro", (C.T. del Comune di Limbadi (VV)) **particella n.119 - foglio di mappa n.19** – per il diritto di piena proprietà
7) ~~ente urbano - Limbadi (VV), località "Fondo Cafaro", (C.T. del Comune di Limbadi (VV)) particella n.372 (ex n.343) - foglio di mappa n.19~~
8) **terreno - Limbadi** (VV), località "Fondo Cafaro", *(C.T. del Comune di Limbadi (VV))* **particella n.344 - foglio di mappa n.19** – per il diritto di piena proprietà
9) **terreno - Limbadi** (VV), località "Fondo Cafaro", *(C.T. del Comune di Limbadi (VV))* **particella n.141 - foglio di mappa n.19** – per il diritto di piena proprietà
10) **terreno - Limbadi** (VV), località "Fondo S. Andrea", *(C.T. del Comune di Limbadi (VV))* **particella n.6 - foglio di mappa n.23** – per il diritto di piena proprietà
11) **terreno - Limbadi** (VV), località "Fondo S. Andrea", (C.T. del Comune di Limbadi (VV)) **particella n.113 - foglio di mappa n.23** – per il diritto di piena proprietà
12) **terreno - Limbadi** (VV), località "Fondo S. Andrea", (C.T. del Comune di Limbadi (VV)) **particella n.115 foglio di mappa n.23** – per il diritto di piena proprietà

**Comune di Nicotera (VV)**

1) **locale magazzino - C2 - Nicotera** (VV), località Montalto, *(C.E.U. del Comune di Nicotera (VV))* **sub n.1 - particella n.430 - foglio di mappa n.27** – per il diritto di piena proprietà
2) **unità collabente - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.E.U. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.438 - foglio di mappa n.27** – per il diritto di piena proprietà
3) **unità collabente - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.E.U. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.439 - foglio di mappa n.27** – per il diritto di piena proprietà
4) **terreno - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.T. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.104 - foglio di mappa n.24** – per il diritto di piena proprietà
5) **terreno - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.T. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.107 - foglio di mappa n.24** – per il diritto di piena proprietà
6) **terreno - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.T. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.109 - foglio di mappa n.24** – per il diritto di piena proprietà
7) **terreno - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.T. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.111 - foglio di mappa n.24** - per il diritto di piena proprietà
8) **terreno** sito nel Comune di **Nicotera** (VV), contrada Luzzi, identificato al Catasto Terreni (C.T. del Comune di Nicotera –VV) al **foglio di mappa n.24** con la **particella n.112**, qualità: porzione AA – Uliveto, classe: 2; porzione AB - Seminativo, classe: 2; intestato all' con sede in Roma, cod. fisc. 01447700582 – per il diritto di piena proprietà
9) **terreno - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.T. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.113 - foglio di mappa n.24** - per il diritto di piena proprietà
10) **terreno - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.T. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.122 - foglio di mappa n.24** - per il diritto di piena proprietà
11) **terreno - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.T. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.123 - foglio di mappa n.24** - per il diritto di piena proprietà
12) **terreno - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.T. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.6 - foglio di mappa n.27** - per il diritto di piena proprietà
13) **terreno - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.T. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.29 - foglio di mappa n.27** - per il diritto di piena proprietà
14) **terreno - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.T. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.321 - foglio di mappa n.27** – per il diritto di piena proprietà
15) **terreno - Nicotera** (VV), contrada Luzzi, *(C.T. del Comune di Nicotera (VV))* **particella n.322 - foglio di mappa n.27** – per il diritto di piena proprietà

~~**Comune di Limbadi (VV)**~~

~~*(è stato riportato erroneamente Comune di Nicotera)*~~

~~1) **albergo e pensione - D2 - Limbadi (VV)**, via D. Muzzupappa snc. *(C.E.U. del Comune di Limbadi (VV))* **particella n.372 - foglio di mappa n.19** - per il diritto di superficie per 1/1.~~

*Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente dal fascicolo che si trova depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia.*

## Allegato n.08

1) **Richiesta del C.T.U.** del **3.gennaio.2019, prot. n.0034** trasmessa al Comune di **Nicotera** (VV), con la quale veniva chiesto di **poter prendere visione ed estrarre copia**, della documentazione tecnica inerente i titoli abilitativi conseguiti riguardanti l'immobile identificato catastalmente con il **sub n.1** della **particella n.430, foglio di mappa n.27**, sito in **Nicotera** (VV) – località Contrada Luzzi.
E' stato chiesto inoltre che venga rilasciato in copia lo stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del comune di Nicotera (VV) riguardante la zona interessata dal manufatto edilizio di che trattasi



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

2) **Richiesta del C.T.U.** del **3.gennaio.2019**, trasmessa al Comune di **Nicotera** (VV), con la quale veniva chiesto il rilascio del **Certificato di Destinazione Urbanistica** riguardante i seguenti beni immobili siti in Nicotera (VV) località Contrada Luzzi:
- **terreno** indentificato con le **particelle n.104, n.107, n.109, n.111, n.112, n.113, n.122, n.123** del **foglio di mappa n.24** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))
- **terreno** indentificato con le **particelle n.6, n.29, n.321, n.322** del **foglio di mappa n.27** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))
- **fabbricati** indentificati con le **particelle n.430, n.438, n.439** del **foglio di mappa n.27** (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))

3) **Certificato di Destinazione Urbanistica** del **18.gennaio.2019** rilasciato al C.T.U.

## Allegato n.09

1) **Richiesta del C.T.U.** del **3.gennaio.2019, prot. n.0024** trasmessa al Comune di **Limbadi** (VV), con la quale veniva chiesto di **poter prendere visione ed estrarre copia**, della documentazione tecnica inerente i titoli abilitativi conseguiti riguardanti i seguenti beni immobili così catastalmente identificati:
- ~~particella n.372, foglio di mappa n.19, Comune di Limbadi (VV) - (C.E.U)~~
- **sub n.1, sub n.2, sub n.3** della **particella n.398, foglio di mappa n.19**, Comune di **Limbadi** (VV) - (C.E.U)
- **particelle n.495** e **n.497, foglio di mappa n.19**, Comune di **Limbadi** (VV) - (C.T.).

E' stato chiesto inoltre che venga rilasciato in copia lo stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del comune di Limbadi (VV) riguardanti le zone interessate dai manufatti edilizi di che trattasi

2) **Richiesta del C.T.U.** del **3.gennaio.2019**, trasmessa al Comune di **Limbadi** (VV), con la quale veniva chiesto il rilascio del **Certificato di Destinazione Urbanistica** riguardante i seguenti beni immobili siti in Limbadi (VV), località Nucara-Vasi, Fondo Cafaro e Fondo S. Andrea:
- **terreno** indentificato con le **particelle n.495, n.497** del **foglio di mappa n.18** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)), località Nucara-Vasi,
- **terreno** indentificato con le **particelle n.119, n.141, n.344** del **foglio di mappa n.19** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)), località Fondo Cafaro,
- **fabbricato** indentificato con la **particella n.372** del **foglio di mappa n.19** (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV)), località Fondo Cafaro,
- **fabbricato** indentificato con la **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV)), località Fondo Cafaro,
- **terreno** indentificato con le **particelle n.6, n.113, n.115** del **foglio di mappa n.23** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)), località Fondo S. Andrea.

3) **Certificato di Destinazione Urbanistica** del **3.aprile.2019** rilasciato al C.T.U.

## Allegato n.10

1) **Richiesta del C.T.U.** del **15.aprile.2019**, trasmessa via P.E.C. (con annesse ricevute Accettazione e Consegna) all'**Ufficio Anagrafe** del Comune di **Limbadi** (VV), con la quale veniva chiesto il rilascio dei **Certificati Storici di Residenza** riguardanti a: **Sig.** **Sig.** ; **Sig.** **Sig.** **Sig.** ; **Sig.ra** ; **figlio minorenne** di **Sig.** e **Sig.ra**

2) I **Certificati Storici di Residenza** consegnati al C.T.U. recano le date del 19/23.aprile.2019

3) **Richiesta del C.T.U.** del **15.aprile.2019**, trasmessa via P.E.C. (con annesse ricevute Accettazione e Consegna) all'**Ufficio Anagrafe** del Comune di **Nicotera** (VV), con la quale veniva chiesto il rilascio del **Certificato Storico di Residenza** riguardante il **Sig.**

4) Il **Certificato Storico di Residenza** è stato inviato al C.T.U. via P.E.C. in data 16.aprile.2019

5) **Richiesta del C.T.U.** del **15.aprile.2019**, trasmessa via P.E.C. (con annesse ricevute Accettazione e Consegna) all'**Ufficio Anagrafe** del Comune di **Roma** (RM), con la quale veniva chiesto il rilascio del **Certificato Storico di Residenza** riguardante

6) Si precisa che il predetto **Certificato Storico di Residenza** richiesto fino alla data di consegna della consulenza non è stato ancora inviato al C.T.U. da parte del Comune di Roma.

## Allegato n.11

**Atto di Donazione** del **25.luglio.1996**, **Rep. n.124581**, **Racc. n.8532**, redatto dal **Dott. Domenico Gallelli**, notaio in Roma (RM), con il quale, il **Sig.** e residente a [redacted] cod. fisc. , in qualità di **possidente**, **ha donato**, all' [redacted] cod. fisc. rappresentato da , religiosa, nata a , domiciliata per la carica in [redacted] i seguenti beni immobili:

**Comune di Limbadi** (VV) – catasto terreni:

1) **Fondo denominato Cafaro, foglio di mappa n.19 - particelle: n.140, n.119, n.141, n.118 sub n.1**, porzione di fabbricato senza redditi con diritto alla corte stesso foglio, **particella n.59**, nonché la **n.34** e **n.56** riportate in planimetria catastale;



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

2) **Fondo denominato Nucara-Vasi, foglio di mappa n.18, - particelle: n.40, n.48, n.49, n.39 sub n.2** - porzione di fabbricato senza redditi, **n.47** fabbricato rurale senza redditi;

3) **parte del Fondo S. Andrea – Petti di Razza, foglio di mappa n.23, - particelle: n.2, n.6, n.7, n.10, n.15, n.96, n.113, n.115, n.148, n.163, n.164, n.5** fabbricato rurale senza redditi, **n.14** fabbricato rurale senza redditi;

**Comune di Nicotera** (VV) – catasto terreni:

4) **Fondo denominato Luzzì** (composto da due appezzamenti)

a) – catasto terreni – **foglio di mappa n.24 - particelle: n.107, n.109, n.111, n.112, n.113 - foglio di mappa n.27 - particelle: n.29, n.30** fabbricato rurale senza redditi;

b) – catasto terreni – **foglio di mappa n.24, - particelle: n.104, n.122, n.123 - foglio di mappa n.27,** costituito dalle seguenti **particelle: n.6, n.321, n.322, n.7** fabbricato rurale senza redditi; **n.8** fabbricato rurale senza redditi.

*Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente dal fascicolo edilizio che si trova depositato presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Limbadi.*

## Allegato n.12

**Atto di Precisazione Riferito a Donazione** del **21.maggio.2009, Rep. n.64146, Racc. n.16203**, redatto dal **Dott. Carlo Cavicchioni**, notaio in Roma (RM), con il quale, il [redacted] quale erede del [redacted] **ha rinunciato** gratuitamente al diritto a far valere il divieto di alienazione previsto nell'atto di donazione a rogito notaio Domenico Gallelli di [redacted] Rep. [redacted] registrato [redacted] Atti Pubblici il giorno [redacted]

*Detto documento è stato richiesto dal C.T.U. direttamente presso lo studio del notaio Dott. Carlo Cavicchioni in Roma.*

## Allegato n.13

1) **Contratto preliminare di compravendita**, del **18.dicembre.2007 (non registrato)**, fra il **Sig.** [redacted] nato a [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted] e le [redacted] con sede in [redacted], cod. fisc. [redacted] in persona di [redacted] nella qualità di [redacted] **Legale Rappresentante**. Oggetto di compravendita: **Terreno agricolo** sito in Comune di Limbadi (VV), località Nucara identificato catastalmente con le **particelle n.495** (Ha 02.58.00) e **n.497** (Ha 01.20.61) del **foglio di mappa n.18** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)).

*Detto documento è stato consegnato al C.T.U. direttamente da [redacted] su apposita richiesta dello stesso.*

2) **Scrittura privata di comodato di fondo rustico**, del **25.marzo.2008, registrato** a Vibo Valentia (VV) in data 4.marzo.2013 al n.544, fra la società [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted] e l' [redacted] e, con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted]. Oggetto di comodato: **Terreno agricolo** sito in Comune di Limbadi (VV), località Nucara identificato catastalmente con le **particelle n.495** e **n.497** del **foglio di mappa n.18** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)).

*Detto documento è stato consegnato al C.T.U. direttamente dal [redacted]*

## Allegato n.14

**Contratto preliminare di compravendita**, del **23.giugno.2008 (non registrato)**, fra la società [redacted], con sede in [redacted], cod. fisc. [redacted] ed iscritta al Registro delle Imprese di [redacted] REA [redacted] in persona del Procuratore Generale Avv. [redacted] e le [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted] in persona di [redacted] nella qualità di [redacted]. Oggetto di compravendita: **Terreno agricolo** sito in Comune di Limbadi (VV), località S. Andrea identificato catastalmente con le **particelle n.6** (Ha 06.41.30), **n.113** (Ha 00.42.70), **n.115** (Ha 00.23.70), **n.190** (Ha 01.02.00), del **foglio di mappa n.23** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)).

*Detto documento è stato consegnato al C.T.U. direttamente da [redacted] su apposita richiesta dello stesso.*

## Allegato n.15

**Contratto di affitto di fondo rustico**, del **30.giugno.2008, registrato** a Vibo Valentia (VV) in data [redacted] al n.527, fra il **Sig.** [redacted] nato a [redacted] titolare della omonima [redacted] con sede in via [redacted], cod. fisc. [redacted] e le [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted], in persona di **Sr.** [redacted] nella qualità di **Superiora Generale dell'Ordine, Legale Rappresentante**. Oggetto di contratto: **Terreno agricolo** sito in Comune di Nicotera (VV), località Luzzi, identificato catastalmente con le **particelle n.104** (Ha 02.57.20), **n.122** (Ha 01.20.80), **n.123** (Ha 00.46.80) del **foglio di mappa n.24** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV)) e le **particelle n.6** (Ha 0.25.60), **n.321** (Ha 01.72.90), **n.322** (Ha 01.22.70) del **foglio di mappa n.27** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV)).

*Detto documento è stato consegnato al C.T.U. direttamente da [redacted] su apposita richiesta dello stesso.*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Allegato n.16**

**Contratto preliminare di compravendita**, del **20.febbraio.2007** (**non registrato**), fra il **Sig.** nato a [redacted] il con sede in via [redacted] cod. fisc. e le con sede in [redacted] cod. fisc. , in persona di **Sr.** , nata a [redacted] nella qualità di [redacted]

*Detto documento è stato consegnato al C.T.U. direttamente da [redacted] a apposita richiesta dello stesso.*

**Allegato n.17**

1) **Atto di Citazione ex art.2932 C.C.**, notificato all' in data **11.gennaio.2018**, con il quale il promittente acquirente **Sig.** tramite il suo legale di fiducia **Avv.** , si è rivolto al Tribunale di Vibo Valentia al fine di ottenere **l'Esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 a suo favore**

   *Detto documento è stato consegnato al C.T.U. direttamente da [redacted] apposita richiesta dello stesso.*

2) **Scioglimento della Riserva** assunta all'Udienza del 12.02.2019, da parte del **Giudice dell'Esecuzione Dott. Gilda Danila Romano**, effettuata **in data 5.03.2019**, riguardo al **Ricorso di Opposizione** ex art.619 c.p.c. spiegato da parte del **Sig.** , avverso l'**atto di pignoramento immobiliare** proposto da **ICCREA BANCA s.p.a**, nei confronti dell' iscritto al **n.37/2018.** Considerato inoltre che l'opponente **Sig.** , ha spiegato nei confronti del promissario alienante (odierno debitore) azione ai sensi dell'art.2932 c.c., con **Atto di Citazione** iscritto presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 16.01.2018.
   Con detto documento il **Giudice, ha respinto l'opposizione spiegata dal Sig.** per le ragioni esposte in motivazione.

3) **Scioglimento della Riserva** assunta all'Udienza del 26.02.2019, da parte del **Giudice dell'Esecuzione Dott. Gilda Danila Romano**, effettuata **in data 5.03.2019**, riguardo al **Ricorso di Opposizione** ex art.619 c.p.c. spiegato da parte del **Sig.** , avverso l'**atto di pignoramento immobiliare** proposto da **ICCREA BANCA s.p.a**, nei confronti dell' iscritto al **n.37/2018.**
   Con detto documento il **Giudice, ha respinto l'opposizione spiegata dal Sig.** per le ragioni esposte in motivazione.

*Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. direttamente dal fascicolo del Tribunale di Vibo Valentia (VV).*

**Allegato n.18**

**Interessa il LOTTO n.1**

1) **Stralcio Aerofotogrammetria** scala 1:5.000 ed Ortofoto del Comune di Limbadi (VV), con l'individuazione dell'area interessata dal terreno (Località Nucara –Vasi) identificato con le **particelle n.495** e **n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* oggetto di perizia
2) **Estratto di mappa** riguardante le **particelle n.495** e **n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* oggetto di perizia
3) **Visure Storiche per Immobili** riguardanti:
   - **particella n.495** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
   - **particella n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*

*Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia*

**Allegato n.19**

**Interessa il LOTTO n.1**

**Stralcio** dello **Strumento Urbanistico – PIANO STRUTTURALE COMUNALE** attualmente vigente su tutto il territorio del Comune di Limbadi (VV), comprendente:

a) **Stralcio planimetrico** – scala 1:5.000, con individuazione dell'area interessata dal terreno (Località Nucara – Vasi) identificato con le **particelle n.495** e **n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* oggetto di perizia, che riguarda: **AMBITO PRODUTTIVO - Area del piano degli insediamenti produttivi vigenti – Art. 6b**
b) **Stralcio** del **Regolamento Urbanistico Edilizio** che riguarda: **AMBITO PRODUTTIVO - Art. 6**
c) **Decreto Dirigenziale** del **9.06.2005, prot. n.68** con cui è stata approvata la variante Parziale al P. di F. da **zona agricola "E"** a **zona produttiva "D"**

**Allegato n.20**

**Interessa il LOTTO n.2**

1) **Stralcio Aerofotogrammetria** scala 1:5.000 ed Ortofoto del Comune di Limbadi (VV), con l'individuazione dell'area interessata dal fabbricato (Località Fondo Cafaro) identificato con la **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))* e dal terreno (Località Fondo Cafaro) identificato con le **particelle n.119, n.141** e **n.344** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* oggetto di perizia
2) **Estratto di mappa** riguardante **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))* e le **particelle n.119, n.141** e **n.344** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*del Comune di Limbadi (VV))* oggetto di perizia

3) **Elaborato Planimetrico Particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Limbadi (VV))*

4) **Planimetrie Catastali** riguardanti:
- **sub n.1** della **particella n.398** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))*
- **sub n.2** della **particella n.398** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV)*

5) **Visure Storiche per Immobili** riguardanti:
- **sub n.1 - particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))*
- **sub n.2 - particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))*
- **sub n.3 - particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))*
- **particella n.119** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.141** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.344** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*

*Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia*

## Allegato n.21

**Interessa il LOTTO n.2**

**Stralcio** dello **Strumento Urbanistico – PIANO STRUTTURALE COMUNALE** attualmente vigente su tutto il territorio del Comune di Limbadi (VV), comprendente:

a) **Stralcio planimetrico** – scala 1:5.000, con individuazione dell'area interessata dal fabbricato (Località Fondo Cafaro) identificato con la **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))* e dal terreno (Località Fondo Cafaro) identificato con le **particelle n.119, n.141** e **n.344** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* oggetto di perizia, che riguarda: **AMBITO dei SERVIZI – Attrezzature generali di interesse Pubblico - SX Attrezzature Turistiche – Art. 21b**

b) **Stralcio** del **Regolamento Urbanistico Edilizio** che riguarda: **AMBITO dei SERVIZI - Art. 21**

## Allegato n.22

**Interessa il LOTTO n.3**

1) **Stralcio Aerofotogrammetria** scala 1:5.000 ed Ortofoto del Comune di Limbadi (VV), con l'individuazione dell'area interessata dal terreno (Località Fondo S. Andrea) identificato con le **particelle n.6, n.113** e **n.115** del foglio di mappa n.23 *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* oggetto di perizia

2) **Estratto di mappa** riguardante le **particelle n.6, n.113** e **n.115** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* oggetto di perizia

3) **Visure Storiche per Immobili** riguardanti:
- **particella n.6** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.113** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.115** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*

*Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia*

## Allegato n.23

**Interessa il LOTTO n.3**

**Stralcio** dello **Strumento Urbanistico – PIANO STRUTTURALE COMUNALE** attualmente vigente su tutto il territorio del Comune di Limbadi (VV), comprendente:

a) **Stralcio planimetrico** – scala 1:5.000, con individuazione dell'area interessata dal terreno (Località Fondo S. Andrea) identificato con le **particelle n.6, n.113** e **n.115** del foglio di mappa n.23 *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* oggetto di perizia, che riguarda: **AMBITO del TERRITORIO APERTO.** Gran parte del terreno ricade in **Zona agricola principale E1** mentre la rimanente parte ricade in **Zona Agricola a prevalente naturalità E2.**

b) **Stralcio** del **Regolamento Urbanistico Edilizio** che riguarda: **AMBITO del TERRITORIO APERTO - Art. 7, Art. 8, Art. 9, Art.10**

## Allegato n.24

**Interessa il LOTTO n.4**

1) **Stralcio Aerofotogrammetria** scala 1:5.000 ed Ortofoto del Comune di Nicotera (VV), con l'individuazione dell'area interessata dal terreno (Località Contrada Luzzi) identificato con le **particelle n.104, n.122** e **n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* e con le **particelle n.6, n.321** e **n.322** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* e dai fabbricati (unità collabenti) identificati con le **particelle n.438** e **n.439** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))* oggetto di perizia

2) **Estratto di mappa** riguardante le **particelle n.104, n.122** e **n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* e **le particelle n.6, n.321** e **n.322** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* e le **particelle n.438** e **n.439** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))* oggetto di perizia



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

2) **Visure Storiche per Immobili** riguardanti:
- **particella n.104** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.122** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.6** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.321** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.322** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.438** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.439** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*

*Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia*

## Allegato n.25

**Interessa il LOTTO n.4**

**Stralcio** dello **Strumento Urbanistico – PIANO REGOLATORE GENERALE** attualmente vigente su tutto il territorio del Comune di Nicotera (VV) comprendente:

a) **Stralcio planimetrico** – scala 1:5.000, con l'individuazione dell'area interessata dal terreno (Località Contrada Luzzi) identificato con le **particelle n.104, n.122** e **n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*, con le **particelle n.6, n.321** e **n.322** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* e dai fabbricati (unità collabenti) identificati con le **particelle n.438** e **n.439** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))* oggetto di perizia, che riguarda la **Zona Omogenea E – Agricola**

b) **Stralcio** delle **Norme Tecniche di Attuazione** che riguarda: **Art. 26 – Zone E: Zone Agricole**

## Allegato n.26

**Interessa il LOTTO n.5**

1) **Stralcio Aerofotogrammetria** scala 1:5.000 ed Ortofoto del Comune di Nicotera (VV), con l'individuazione dell'area interessata dal terreno (Località Contrada Luzzi) identificato con le **particelle n.107, n.109, n.111, n.112** e **n.113** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* e con la **particella n.29** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* e dal fabbricato identificato con la **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))* oggetto di perizia

2) **Estratto di mappa** riguardante le **particelle n.107, n.109, n.111, n.112** e **n.113** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*, la **particella n.29** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* e la **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))* oggetto di perizia

3) **Visure Storiche per Immobili** riguardanti:
- **particella n.107** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.109** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.111** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV)*
- **particella n.112** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.113** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.29** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **sub n.1 - particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))*

*Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia*

## Allegato n.27

**Interessa il LOTTO n.5**

**Stralcio** dello **Strumento Urbanistico – PIANO REGOLATORE GENERALE** attualmente vigente su tutto il territorio del Comune di Nicotera (VV) comprendente:

a) **Stralcio planimetrico** – scala 1:5.000, con l'individuazione dell'area interessata dal terreno (Località Contrada Luzzi) identificato con le **particelle n.107, n.109, n.111, n.112** e **n.113** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* e con la **particella n.29** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* e dal fabbricato identificato con la **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))* oggetto di perizia, che riguarda la **Zona Omogenea E – Agricola**

b) **Stralcio** delle **Norme Tecniche di Attuazione** che riguarda: **Art. 26 – Zone E: Zone Agricole**

## Allegato n.28

**Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Catanzaro** - riguardante il nominativo
per il periodo che va dallo **01.gennaio.1989** al **9.aprile.2002.**

*Detta documentazione è stata consegnata in copia al C.T.U. dal Custode nella persona del notaio Beatrice Romano.*

## Allegato n.29

**Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante il nominativo '
, per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **10.aprile.2019**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

A detta **Ispezione Ipotecaria** sono risultate allegate le seguenti **n.2 formalità** da tenere in considerazione:

- **Iscrizione contro** dello **01.agosto.2007– Reg. Part. n.1463 – Reg. Gen. n.5090**
- **Trascrizione contro** del **23.luglio.2018 – Reg. Part. n.3285 – Reg. Gen. n.3908**

*Dette documentazioni, ad eccezione della seconda Trascrizione che è stata consegnata al C.T.U. direttamente dal Custode, sono state reperite dal C.T.U. presso gli* ***Uffici dell'Agenzia del Territorio*** *della provincia di Vibo Valentia in data 11.aprile.2019*

## Allegato n.30

1) **Istanza S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del **18.7.2016, prot. n.3786** trasmessa al Comune di **Limbadi** (VV) dal **Sig.** , in qualità di Amministratore Unico della ditta con sede in [redacted], cod. fisc. avente come oggetto "**Lavori di straordinaria manutenzione: realizzazione di un muro in c.a. con relativa fondazione e messa in opera di un cancello**"
2) **Relazione Tecnica Illustrativa Asseverata** a firma del **Geom.** iscritto all'albo professionale della Provincia di Vibo Valentia al n.379
3) **Dichiarazione del tecnico per le opere minori non soggette al deposito/autorizzazione presso il servizio tecnico regionale** a firma del **Geom.** [redacted] iscritto all'albo professionale della Provincia di Vibo Valentia al n.379
4) **Documentazione allegata: a) stralcio** del **PSC** del Comune di **Limbadi; b) stralcio planimetria catastale** con individuazione dell'intervento; **c)Visura per immobile - particella n.497** del **foglio di mappa n.18** C.T. Comune Limbadi; **d) Scrittura privata di Comodato di Fondo Rustico; e) Autocertificazione di regolarità contributiva dell'Impresa Esecutrice dei lavori: – Società Cooperativa con sede in** [redacted] **.IVA**
5) **Sezione Recinzione** a firma del **Geom.** iscritto all'albo professionale della Provincia di Vibo Valentia al n.379
6) **Autodichiarazione Sostitutiva** sugli **Inerti derivati dalle attività edilizie** a firma della committenza
7) **Comunicazione di Fine Lavori alla S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del **18.7.2016, prot. n.3786** trasmessa al Responsabile dell'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di **Limbadi** del **3.11.2016, prot. n.5787**, con la quale il **direttore dei Lavori** nella persona del **Geom.** **ha attestato** che i lavori in questione si sono conclusi alla data del **25.10.2016** e che gli stessi sono stati realizzati dall'impresa indicata, in conformità a quanto autorizzato con la stessa S.C.I.A.
   Interessa l'**appezzamento di terreno** identificato con la **particella n.497** del **foglio di mappa n.18** *(Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)).*

*Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Limbadi (VV) in data 23.gennaio.2019 in seguito a precedente richiesta*

## Allegato n.31

1) **Attività di Edilizia Libera** del **12.9.2013, prot. n.8472** trasmessa al Comune di **Nicotera** (VV) da parte del **Moisè Domenico** ed avente come oggetto " **Manutenzione ordinaria restauro e risanamento conservativo**" inerente un vecchio fabbricato identificato con la **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. Catasto edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*
2) **Relazione Tecnica** a firma dell'**Arch.** iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n.486 con allegati: **a) Visura per immobile - particella n.430** del **foglio di mappa n.27** C.E.U. Comune Nicotera; **b) stralcio aerofotogrammetrico; c) estratto di mappa; d) dichiarazione sostitutiva; e) Disegni architettonici; f) documento di riconoscimento**

*Dette documentazioni sono state reperite dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Nicotera (VV) in data 5.aprile.2019 in seguito a precedente richiesta*

## Allegato n.32

1) **OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - anno 2018 – secondo semestre** - Comune Limbadi (VV) – Abitazioni di tipo economico
2) **OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - anno 2018 – secondo semestre** - Comune Limbadi (VV) - Magazzini
3) **OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - anno 2018 – secondo semestre** - Comune Nicotera (VV) – Abitazioni di tipo economico

## Allegato n.33

1) **Tabella** dell'Agenzia delle Entrate, riguardante i "**Valori Agricoli Medi della Provincia di Vibo Valentia** – "Annualità 2016" che si riferisce alla **Regione Agraria n.2 – Colline Occidentali del Mesima**
2) **Tabella** dell'Agenzia delle Entrate, riguardante i "**Valori Agricoli Medi della Provincia di Vibo Valentia** – "Annualità 2016" che si riferisce alla **Regione Agraria n.4 – Colline Litoranee del Poro**

## Allegato n.34

**Elaborati Grafici** di rilievo del **C.T.U. dicembre-gennaio 2018-2019**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Fraser Free

**Allegato n.35**
**Documentazione Fotografica** del **C.T.U. dicembre-gennaio 2018-2019**

**Allegato n.36**: **Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi**, nonché delle **iscrizioni ipotecarie** su foglio separato

**Allegato n.37**: **Descrizione dei beni con identificazioni catastali** e coerenze su foglio separato

## Documentazione richiesta da allegare alla Relazione di Consulenza

a) **Visure catastali attuali** – *Vedi: Allegato n.18 per BENI del LOTTO n.1- Allegato n.20 per BENI del LOTTO n.2- Allegato n.22 per BENI del LOTTO n.3-Allegato n.24 per BENI del LOTTO n.4 - Allegato n.26 per BENI del LOTTO n.5*
b) **Planimetria catastale** – *Vedi: Allegato n.20 per BENI del LOTTO n.2- Allegato n.26 per BENI del LOTTO n.5*
c) **Verbali di sopralluogo** - *Vedi Allegato n.06*
d) **Documentazione Fotografica interna ed esterna degli immobili** -*Vedi Allegato n.35*
e) **Elenco delle trascrizioni e pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato** - *Vedi Allegato n.36*
f) **Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze su foglio separato** - *Vedi Allegato n.37*
g) **Avvisi di ricevimento P.E.C. - avvisi di inizio operazioni peritali** -*Vedi Allegato n.05*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

# PERIZIA di CONSULENZA TECNICA

## - TRIBUNALE di VIBO VALENTIA -

**Premessa**

Il sottoscritto **Arch. Pasquale Bova**, nato a Vibo Valentia il 15/06/1974, C.F. BVOPQL 74H15 F537Y, residente a Zambrone (VV), al Viale XXV Aprile n.22, C.A.P. 89868, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della provincia di Vibo Valentia al n.361, essendo stato nominato C.T.U. nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.37 RGE 2018**, promosso da **ICCREA BANCA S.p.a.**" "*Creditore Procedente*", nei confronti di "*Debitore*", in data **27.novembre.2018** si è recato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia (VV) per accettare l'incarico peritale e dar luogo al giuramento di rito e ritirare la documentazione in fascicolo.

Il Giudice dell'Esecuzione, **Dott.sa Gilda Danila ROMANO**, nell'occasione ha chiesto al sottoscritto di rispondere ai seguenti quesiti:

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

- **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile

1. ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata ai debitori e della relativa ricevuta di ritorno
2. ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti
3. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i previo necessario accesso
4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

per il rilascio

5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto

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

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.
**Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.**
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n.380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
**Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe**

8. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

9. ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'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 dio 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



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

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 dei beni, 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 sugli immobili bene, quantificandone il valore
16. dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

**Documentazione richiesta da allegare alla Relazione di Consulenza**

a) la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della Concessione o della Licenza Edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del Contratto di Locazione o del titolo legittimante la detenzione e del Verbale d'Accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, Certificati di Destinazione Urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

b) documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)

c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali

f) depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, ed in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice ed una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, al/i creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

Il C.T.U. è stato contestualmente autorizzato a:

1. richiedere al Comune competente il Certificato Storico di Residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
2. Ad avvalersi di un ausiliario per l'effettuazione dei rilievi ove ciò si renda necessario secondo le circostanze.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

## Sopralluoghi e reperimento documentazioni

Nell'espletare il mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato i seguenti sopralluoghi e le seguenti richieste di documentazioni:

**(1)**

in data **30.11.2018**, a richiesto telematicamente all'**Agenzia delle Entrate** della provincia di Vibo Valentia (Territorio Servizi Catastali), le seguenti documentazioni di seguito elencate relative agli immobili oggetto di perizia, quali:

a) **Estratti di Mappa** - Comune di **Limbadi** (VV) riguardanti:
   1. **particella n.495** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* (Allegato n.18)
   2. **particella n.344** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* (Allegato n.20)
   3. **particella n.113** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* (Allegato n.22)

b) **Estratti di Mappa** - Comune di **Nicotera** (VV) riguardanti:
   1. **particella n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* (Allegato n.24)
   2. **particella n.111** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* (Allegato n.26)
   3. **particella n.438** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))* (Allegato n.26)

**(2)**

in data **5.12.2018**, si è recato personalmente presso gli uffici dell'**Agenzia delle Entrate** della provincia di Vibo Valentia (Territorio Servizi Catastali), per estrarre tutte le documentazioni di seguito elencate relative agli immobili oggetto di perizia, quali:

a) **Visure Storiche per Immobili** - Comune di **Limbadi** (VV) riguardanti:
   1. **particella n.495** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
   2. **particella n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* (Allegato n.18)
   3. **sub n.1, n.2, n.3** della **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))* (Allegato n.20)
   4. **particella n.119** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
   5. **particella n.141** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
   6. **particella n.344** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* (Allegato n.20)
   7. **particella n.6** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
   8. **particella n.113** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
   9. **particella n.115** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))* (Allegato n.22)

b) **Visure Storiche per Immobili** - Comune di **Nicotera** (VV) riguardanti:
   1. **particella n.104** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
   2. **particella n.122** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
   3. **particella n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* (Allegato n.24)
   4. **particella n.6** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
   5. **particella n.321** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
   6. **particella n.322** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* (Allegato n.24)
   7. **particella n.438** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))* (Allegato n.24)
   8. **particella n.439** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano del Comune di*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*Nicotera (VV)* (Allegato n.24)

9. **particella n.107** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
10. **particella n.109** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
11. **particella n.111** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
12. **particella n.112** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
13. **particella n.113** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
14. **particella n.29** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* (Allegato n.26)
15. **sub n.1** della **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))* (Allegato n.26)

c) **Planimetrie Catastali** - Comune di Limbadi (VV) riguardanti:
**sub n.1** e **sub n.2** della **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))* (Allegato n.20)

d) **Planimetrie Catastali** - Comune di Nicotera (VV) riguardante:
**sub n.1** della **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))* (Allegato n.26)

e) **Elaborato Planimetrico** - Comune di Limbadi (VV) riguardante:
**particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))* (Allegato n.20)

f) **Elaborato Planimetrico** - Comune di Nicotera (VV) riguardante:
**particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))* (Allegato n.26)

**(3)**

in data **13.12.2018**, il **C.T.U.** coadiuvato dall'**Arch. Giuseppe Valente** e dall'**Arch. Maria Giuditta Francica**, dopo aver avvisato in data **4.12.2018** tramite due **raccomandate A.R.** e due **P.E.C.** (Allegato n.05) le parti interessate - e precisamente:
- P.E.C - **Avv.** in qualità di "*Legale di Fiducia del Creditore*",
- P.E.C - **Custode** nella persona del notaio Dott.ssa **Beatrice Romano**,
- Raccomandata A.R. - [redacted]
- Raccomandata A.R. - , via [redacted]

che, in data **13.12.2018** alle **ore 10,00,** unitamente al **Custode** nella persona del notaio Dott.ssa **Beatrice Romano**, si sarebbe recato in sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento, siti in **Limbadi** (VV) e **Nicotera** (VV) dando così **inizio alle operazioni peritali** relative al mandato conferitogli, **ha effettuato il primo sopralluogo presso i beni immobili** così come di seguito descritti, oggetto di perizia siti nel Comune di **Limbadi** (VV) e **Nicotera** (VV) dando così inizio alle operazioni peritali. Erano presenti sul posto, oltre al C.T.U. ed ai suoi collaboratori: il **Custode** nella persona della **Dott.ssa Beatrice Romano** con la sua assistente **Avv. Dott.ssa** , ed il **Sig.**

**Comune di Limbadi (VV)**

**primo bene visitato:**
- **particella n.495** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*

Trattasi di un **appezzamento di terreno** con **sovrastante manufatto edilizio**. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica dall'esterno, in quanto non è stato possibile accedervi, poiché colui che attualmente lo possiede non era stato avvisato.

**Secondo bene visitato:**
- **sub n.1, n.2, n.3** della **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.119** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.141** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.344** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Trattasi di un **compendio immobiliare** di vecchia costruzione costituito da più **corpi di fabbrica** ed un **appezzamento di terreno** adiacente. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola Documentazione Fotografica, in quanto, vista la necessità di visionare nella medesima giornata tutti i restanti beni interessati, si è deciso, in comune accordo con tutti i presenti, di ritornare in altra data per dar luogo al rilievo metrico dei manufatti edilizi rinvenuti.

**Terzo bene visitato:**
- **particella n.6** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.113** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.115** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*

Trattasi di un **appezzamento di terreno**. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica.

**Comune di Nicotera (VV)**

**quarto bene visitato:**
- **particella n.104** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.122** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.6** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.321** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.322** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

Trattasi di un **appezzamento di terreno**. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica.
- **particella n.438** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.439** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Nicotera (VV))*

Trattasi di **due unità collabenti**. In particolare: il fabbricato di cui alla particella n.439 è un rudere ancora esistente, mentre del fabbricato di cui alla particella n.438 non vi è stata rinvenuta alcuna traccia. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola Documentazione Fotografica.

**quinto bene visitato:**
- **particella n.107** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.109** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.111** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.112** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.113** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.29** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

Trattasi di un **appezzamento di terreno**. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola **Documentazione Fotografica**.
- **sub n.1** della **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*

Trattasi di un **manufatto edilizio** destinato a **magazzino**. Nell'occasione è stata effettuata la sola Documentazione Fotografica, rinviando le operazioni di rilievo metrico in altra data.

Per quanto riguarda il **bene immobile** di cui alla **particella n.372** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))* non vi è stato fatto nulla rinviando il tutto ad un successivo sopralluogo.

*Si evidenzia che successivamente con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detto bene immobile è stato escluso dalle seguenti operazioni peritali* **(Allegato n.04)**.

Al termine del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. non ha redatto il proprio **verbale di sopralluogo** in quanto questo è stato redatto dal **Custode** **(Allegato n.06)**.

In detto Verbale è stato precisato che il **prossimo sopralluogo** del **C.T.U.** si svolgerà in data **19.12.2018** alle **ore 9.30, senza necessità di ulteriore preavviso** e partendo dall'antica Villa Cafaro.

**(4)**

in data **19.12.2018**, il **C.T.U.** coadiuvato dall'**Arch. Giuseppe Valente** e dall'**Arch. Maria**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Giuditta Francica**, come in precedenza stabilito **ha effettuato il secondo sopralluogo presso i beni immobili** così come di seguito descritti, oggetto di perizia siti nel Comune di **Limbadi** (VV) e **Nicotera** (VV):

**Comune di Nicotera (VV)**

**primo bene visitato:**

- **particella n.107** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.109** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.111** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.112** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.113** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.29** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

Trattasi di un **appezzamento di terreno**. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo ad ulteriore dettagliata documentazione fotografica.

- **sub n.1** della **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*

Trattasi di un **manufatto edilizio** con destinazione a **magazzino**. Si è provveduto a dar luogo alle operazioni di rilievo metrico del manufatto edilizio.

Nell'occasione erano presenti sul posto, oltre al C.T.U. ed ai suoi collaboratori:

ed il **Sig.** (in qualità di presunto acquirente).

**Comune di Limbadi (VV)**

**secondo bene visitato:**

- **particella n.495** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*

Trattasi di un **appezzamento di terreno** con **sovrastante manufatto edilizio**. Si è provveduto a dar luogo alla documentazione fotografica dell'interno ed a dar luogo a tutto il rilievo metrico delle opere edilizie realizzate.

Nell'occasione erano presenti sul posto, oltre al C.T.U. ed ai suoi collaboratori:

il ed il **Sig.** (in qualità di presunto acquirente).

**terzo bene visitato:**

- **sub n.1, n.2, n.3** della **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*

Trattasi di un **compendio immobiliare** di vecchia costruzione costituito da più **corpi di fabbrica**. Si è provveduto a dar luogo ad ulteriore dettagliata Documentazione Fotografica ed al rilievo metrico dei manufatti edilizi rinvenuti.

I lavori di sopralluogo si sono conclusi alle ore 15.15. Il C.T.U ha provveduto a redigere il **Verbale di Sopralluogo n.1 (Allegato n.04).** In detto **Verbale** è stato precisato che il **prossimo sopralluogo** del **C.T.U.** si svolgerà in data **3.01.2019** alle **ore 9.30, senza necessità di ulteriore preavviso.**

**(5)**

in data **3.01.2019**, il **C.T.U.** coadiuvato dall'**Arch. Maria Giuditta Francica**, come in precedenza stabilito **ha effettuato il terzo sopralluogo presso il bene immobile** oggetto di perizia sito nel Comune di **Limbadi** (VV) ed identificato con:

- **particella n.372** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano l Comune di Limbadi (VV))*

Trattasi di un **complesso edilizio** adibito a **casa di riposo per anziani** senza cure mediche, costituito da più corpi di fabbrica. Si è provveduto a dar luogo ad alla documentazione fotografica ed al rilievo metrico dei seguenti corpi edilizi: cabina elettrica, blocco schiere, alloggio custode.

Nell'occasione era presente sul posto, oltre al C.T.U. ed alla sua collaboratrice,

I lavori di sopralluogo si sono conclusi alle ore 15.00. Il C.T.U ha provveduto a redigere il **Verbale di Sopralluogo n.2 (Allegato n.06).** In detto **Verbale** è stato precisato che il **prossimo sopralluogo** del **C.T.U.** si svolgerà in data **16.01.2019** alle **ore 9.30, senza necessità di ulteriore**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**preavviso.**

*Si evidenzia che successivamente con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detto bene immobile è stato escluso dalle seguenti operazioni peritali* **(Allegato n.04).**

**(6)**

in data **3.01.2019**, **prot. n.0034** ha trasmesso al Comune di **Nicotera** (VV), una istanza (Allegato n.08) con la quale veniva chiesto di **poter prendere visione ed estrarre copia**, della documentazione tecnica inerente i titoli abilitativi conseguiti riguardanti l'immobile identificato catastalmente con il **sub n.1** della **particella n.430**, **foglio di mappa n.27**, sito in **Nicotera** (VV) – località Contrada Luzzi. E' stato chiesto inoltre che venga rilasciato in copia lo stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del comune di Nicotera (VV) riguardante la zona interessata dal manufatto edilizio di che trattasi

**(7)**

in data **3.01.2019**, **prot. n.0035** ha trasmesso al Comune di **Nicotera** (VV), una istanza (Allegato n.08) con la quale veniva chiesto il rilascio del **Certificato di Destinazione Urbanistica** riguardante i seguenti beni immobili siti in **Nicotera** (VV) località Contrada Luzzi:

- **terreno** indentificato con le **particelle n.104, n.107, n.109, n.111, n.112, n.113, n.122, n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **terreno** indentificato con le **particelle n.6, n.29, n.321, n.322** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **fabbricati** indentificati con le **particelle n.430, n.438, n.439** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato al C.T.U. il seguito a detta richiesta reca la data del **18.01.2019** (Allegato n.08)

**(8)**

in data **3.01.2019**, **prot. n.24** ha trasmesso al Comune di **Limbadi** (VV), una istanza (Allegato n.09) con la quale veniva chiesto di **poter prendere visione ed estrarre copia**, della documentazione tecnica inerente i titoli abilitativi conseguiti riguardanti gli immobili identificati catastalmente come segue:

- **particella n.372**, **foglio di mappa n.19**, Comune di **Limbadi** (VV) - *(C.E.U.. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*

*Si evidenzia che successivamente con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detto bene immobile è stato escluso dalle seguenti operazioni peritali* **(Allegato n.04).**

- **sub n.1, sub n.2** della **particella n.398**, **foglio di mappa n.19**, Comune di **Limbadi** (VV) - *C.E.U.. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*
- **particelle n.495** e **n.497, foglio di mappa n.19**, Comune di **Limbadi** (VV) - *(C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)).*

E' stato chiesto inoltre che venga rilasciato in copia uno stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del comune di Limbadi (VV) riguardanti le zone interessate dai manufatti edilizi di che trattasi

**(9)**

in data **3.01.2019**, **prot. n.23** ha trasmesso al Comune di **Limbadi** (VV), una istanza (Allegato n.09) con la quale veniva chiesto il rilascio del **Certificato di Destinazione Urbanistica** riguardante i seguenti beni immobili siti in Limbadi (VV), località Nucara-Vasi, Fondo Cafaro e Fondo S. Andrea:

- **terreno** indentificato con le **particelle n.495, n.497** del **foglio di mappa n.18** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)), località Nucara-Vasi
- **terreno** indentificato con le **particelle n.119, n.141, n.344** del **foglio di mappa n.19** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)), località Fondo Cafaro
- **fabbricato** indentificato con la **particella n.372** del **foglio di mappa n.19** (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV)), località Fondo Cafaro

*Si evidenzia che successivamente con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice***



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*dell'Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano, detto bene immobile è stato escluso dalle seguenti operazioni peritali* (Allegato n.04).

- **fabbricato** indentificato con la **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV)), località Fondo Cafaro
- **terreno** indentificato con le **particelle n.6, n.113, n.115** del **foglio di mappa n.23** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)), località Fondo S. Andrea.

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato al C.T.U. il seguito a detta richiesta reca la data del **3.aprile.2019** (Allegato n.09)

**(10)**

in data **16.01.2019**, il **C.T.U.** coadiuvato dall'**Arch. Maria Giuditta Francica**, come in precedenza stabilito, **ha effettuato il quarto sopralluogo presso il bene immobile** oggetto di perizia sito nel Comune di **Limbadi** (VV) ed identificato con:

- **particella n.372** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Limbadi (VV))*

Trattasi di un **complesso edilizio** adibito a **casa di riposo per anziani** senza cure mediche, costituito da più corpi di fabbrica. Si è provveduto a dar luogo ad alla documentazione fotografica ed al rilievo metrico dei seguenti corpi edilizi: blocco schiera, piano terra corpo centrale.
Nell'occasione era presente sul posto, oltre al C.T.U. ed alla sua collaboratrice,

I lavori di sopralluogo si sono conclusi alle ore 14.30. Il C.T.U ha provveduto a redigere il **Verbale di Sopralluogo n.3** (Allegato n.06). In detto **Verbale** è stato precisato che il **prossimo sopralluogo** del **C.T.U.** si svolgerà in data **23.01.2019** alle **ore 9.30, senza necessità di ulteriore preavviso.**

*Si evidenzia che successivamente con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detto bene immobile è stato escluso dalle seguenti operazioni peritali* (Allegato n.04).

**(11)**

in data **23.01.2019**, il **C.T.U.** coadiuvato dall'**Arch. Maria Giuditta Francica**, come in precedenza stabilito, **ha effettuato il quinto ed ultimo sopralluogo presso il bene immobile** oggetto di perizia sito nel Comune di **Limbadi** (VV) ed identificato con:

- **particella n.372** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Limbadi (VV))*

Trattasi di un **complesso edilizio** adibito a casa di riposo per anziani senza cure mediche, **costituito da più corpi di fabbrica**. Si è provveduto a dar luogo ad alla documentazione fotografica ed al completamento del rilievo metrico di tutte le parti restanti.
Nell'occasione era presente sul posto, oltre al C.T.U. ed alla sua collaboratrice,

I lavori di sopralluogo si sono conclusi alle ore 14.00. Il C.T.U ha provveduto a redigere il **Verbale di Sopralluogo n.4** (Allegato n.06).

*Si evidenzia che successivamente con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detto bene immobile è stato escluso dalle seguenti operazioni peritali* (Allegato n.04).

**(12)**

in data **23.01.2019**, sì è recato presso l'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune di **Limbadi** (VV) per prendere visione delle pratiche edilizie di cui si era fatto richiesta. Nell'occasione è stata reperita la seguente documentazione:

1. **Atto di Donazione** del **Rep. n.** , **Racc. n.** (Allegato n.11) redatto dal **Dott.** con il quale il **Sig.** , **ha donato,** all' dei beni immobili siti in Limbadi (VV) ed in Nicotera (VV)
2. **S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del **18.7.2016, prot. n.3786** (Allegato n.30) trasmessa al Comune di **Limbadi** (VV) dal **Sig.** , in qualità di Amministratore Unico della ditta ' con sede in [redacted], cod. fisc[redacted]nte come oggetto "**Lavori di straordinaria manutenzione: realizzazione di un muro in c.a. con relativa fondazione e messa in opera di un cancello**"



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

3. **Relazione Tecnica Illustrativa Asseverata** (Allegato n.30) a firma del **Geom.** . iscritto all'albo professionale della Provincia di Vibo Valentia al n.379
4. **Dichiarazione del tecnico per le opere minori non soggette al deposito/autorizzazione presso il servizio tecnico regionale** (Allegato n.30) a firma del **Geom.** iscritto all'albo professionale della Provincia di Vibo Valentia al n.379
5. **Documentazione allegata** (Allegato n.30): **a) stralcio** del **PSC** del Comune di **Limbadi; b)stralcio planimetria catastale** con individuazione dell'intervento; **c)Visura per immobile - particella n.497** del **foglio di mappa n.18** C.T. Comune Limbadi; **d) Scrittura privata di Comodato di Fondo Rustico; e) Autocertificazione di regolarità contributiva dell'Impresa Esecutrice dei lavori: – Società Cooperativa con sede in [redacted], P.IVA**
6. **Sezione Recinzione** (Allegato n.30) a firma del **Geom.** iscritto all'albo professionale della Provincia di Vibo Valentia al n.379
7. **Autodichiarazione Sostitutiva** sugli **Inerti derivati dalle attività edilizie** (Allegato n.30) a firma della committenza
8. **Comunicazione di Fine Lavori alla S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del **18.7.2016, prot. n.3786** (Allegato n.30) trasmessa al Responsabile dell'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di **Limbadi** del **3.11.2016, prot. n.5787**, con la quale il **direttore dei Lavori** nella persona del **Geom.** , **ha attestato** che i lavori in questione si sono conclusi alla data del **25.10.2016** e che gli stessi sono stati realizzati dall'impresa indicata, in conformità a quanto autorizzato con la stessa S.C.I.A.
   Interessa l'**appezzamento di terreno** identificato con la **particella n.497** del **foglio di mappa n.18** *(Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)).*

9. ~~***Permesso di Costruire n.14** del **27.05.2008, pratica edilizia n.2007c28**, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi (VV) nella persona del Geom.* ~~*a* ~~*in qualità di Amministratore Unico della Società* ~~*per l'esecuzione dei lavori di: Complesso edilizio denominato* ~~*da adibire a casa di riposo per anziani senza cure mediche, costituito da un edificio centrale a due elevazioni oltre al piano sottotetto, da due gruppi di residenza a schiera a una elevazione e da un alloggio per il custode a una elevazione*~~

10. ~~***Permesso di Costruire in Sanatoria n.19** dell'**1.09.2010, pratica edilizia n.2010c7**, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi (VV) nella persona del Geom.* ~~*a* ~~*, in qualità di Amministratore Unico della Società* ~~*per l'esecuzione dei lavori di: Variante in Sanatoria al Permesso di Costruire n.14 del 27.05.2008, per la realizzazione di un complesso edilizio denominato* ~~*da adibire a casa di riposo per anziani senza cure mediche, costituito da un edificio centrale a due elevazioni con sovrastante tetto di copertura e vano tecnico, da due gruppi di residenza a schiera a una elevazione e da un alloggio per il custode a una elevazione*~~

11. ~~***S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del **28.6.2011, prot. n.3261**, trasmessa al Comune di Limbadi (VV) da* ~~*, in qualità di Amministratore Unico della società* ~~*con sede in Catanzaro (CZ) alla via F. Crispi n.3, cod. fisc.* ~~*riguardante a lavori di ristrutturazione quali "Interventi di diversa destinazione di fruizione degli spazi interni al corpo centrale su più livelli*~~

12. ~~***Permesso di Costruire n.10** dell'**8.07.2011, pratica edilizia n.2011c15** rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi (VV) nella persona del Geom.* ~~*a* ~~*in qualità di Amministratore Unico della Società* ~~*per l'esecuzione dei lavori di: Realizzazione di muri di contenimento e della sistemazione esterna della casa di riposo per anziani senza cure mediche (autorizzata con Permesso di Costruire n.14 del 27.05.2008 e n.19 dello 01.09.2019 in sanatoria)*~~

13. ~~***Certificato di Agibilità n.6** del **5.08.2011, pratica n.2011ag4** rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi (VV) nella persona del Geom.* ~~*riguardante: Complesso edilizio denominato* ~~*casa di riposo senza cure mediche composto da un fabbricato centrale a due piani fuori terra più piano secondo (vano tecnologico e ripostiglio), da*~~



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

~~due blocchi di villette a schiera a un piano fuori terra e da un alloggio per il custode a un piano fuori terra, ubicato in Limbadi via Davide Muzzupappa, riportato in Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n.19 particella n.372~~

~~Interessano un complesso edilizio adibito a casa di riposo per anziani senza cure mediche, costituito da più corpi di fabbrica.~~

*Si evidenzia che successivamente con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detto bene immobile è stato escluso dalle seguenti operazioni peritali* (**Allegato n.04**).

**(13)**

in data **5.04.2019**, si è recato presso l'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune di **Nicotera** per prendere visione della documentazione tecnica di cui si era fatto richiesta. Nell'occasione è stata reperita la seguente documentazione:

1. **Attività di Edilizia Libera** del **12.9.2013, prot. n.8472** (**Allegato n.31**) trasmessa al Comune di **Nicotera** (VV) da parte ed avente come oggetto " **Manutenzione ordinaria restauro e risanamento conservativo**" inerente un vecchio fabbricato identificato con la **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. Catasto edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*
2. **Relazione Tecnica** (**Allegato n.31**) a firma dell'**Arch.** iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n.486 con allegati: **a) Visura per immobile - particella n.430** del **foglio di mappa n.27** C.E.U. Comune Nicotera; **b) stralcio aerofotogrammetrico**; **c) estratto di mappa**; **d) dichiarazione sostitutiva**; **e) Disegni architettonici**; **f) documento di riconoscimento**

**(14)**

in data **8.04.2019**, ha chiesto tramite P.E.C. allo studio notarile del Dott. Carlo Cavicchioni in Roma, di farle pervenire copia dell'**Atto di Precisazione Riferito a Donazione** del , **Rep. n.** , **Racc. n.** (**Allegato n.12**), con il quale il **Sig.** , quale erede del **Sig.** , **ha rinunciato** gratuitamente al diritto a far valere il divieto di alienazione previsto nell'atto di donazione a rogito notaio Domenico Gallelli di [redacted] registrato a [redacted] Atti Pubblici il giorn[redacted] **in favore** dell'Istituto

Il notaio in seguito al bonifico effettuato come richiesto, in data **10/04/2019**, ha inviato via P.E.C. al C.T.U. quanto richiesto

**(15)**

in data **10.04.2019**, ha estratto telematicamente dal fascicolo della Procedura che si trova depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia la seguente documentazione:

1. **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Catanzaro** - riguardante il nominativo per il periodo che va dallo al (**Allegato n.28**)

~~2. Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Catanzaro – riguardante il nominativo "Villa Cafaro", per il periodo che va dallo 01.gennaio.1989 al 9.aprile.2002~~

*Si evidenzia che successivamente con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detto bene immobile è stato escluso dalle seguenti operazioni peritali* (**Allegato n.04**).

**(16)**

in data **11.04.2019**, si è recato personalmente presso gli uffici dell'**Agenzia delle Entrate** della provincia di Vibo Valentia (Territorio Servizi Catastali), per estrarre tutte le documentazioni di seguito elencate relative agli immobili oggetto di perizia, quali:

1. **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante il nominativo per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **10.aprile.2019** (**Allegato n.29**)

~~2. Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia – riguardante il nominativo "~~
~~3.~~ ~~– per il periodo che va dal 10.aprile.2002 al 10.aprile.2019~~

*Si evidenzia che successivamente con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detto bene immobile è stato escluso dalle*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Fraser Free

*seguenti operazioni peritali* (Allegato n.04).

Alla **prima Ispezione Ipotecaria** sono risultate allegate le seguenti **n.2 formalità** da tenere in considerazione (Allegato n.29):

- **Iscrizione contro** dello **01.agosto.2007– Reg. Part. n.1463 – Reg. Gen. n.5090**
- **Trascrizione contro** del **23.luglio.2018 – Reg. Part. n.3285 – Reg. Gen. n.3908**

**(17)**

in data **15.04.2019**, ha trasmesso tramite P.E.C. (Allegato n.10) all'Ufficio Anagrafe del Comune di Limbadi (VV), una istanza con la quale veniva chiesto il rilascio dei **Certificati Storici di Residenza** riguardanti:

- **Sig.**
- **Sig.**
- **Sig**
- **Sig**
- **Sig.**
- **Sig.ra**
- **figlio minorenne** ] - di **Sig.** e **Sig.ra**

I **Certificati Storici di Residenza** richiesti e che sono stati rilasciati al C.T.U. recano le date **19/23.aprile.2019** (Allegato n.10)

**(18)**

in data **15.04.2019**, ha trasmesso tramite P.E.C. (Allegato n.10) all'Ufficio Anagrafe del Comune di Nicotera (VV), una istanza con la quale veniva chiesto il rilascio del **Certificato Storico di Residenza** riguardante il **Sig.**

Il **Certificato Storico di Residenza** richiesto è stato inviato al C.T.U. via P.E.C. (Posta Elettronica Certificata) in data **16.aprile.2019** (Allegato n.10)

**(19)**

in data **16.04.2019**, ha trasmesso tramite P.E.C. (Allegato n.10) all'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma (RM), una istanza con la quale veniva chiesto il rilascio del **Certificato Storico di Residenza** riguardante

Si evidenzia che il predetto **Certificato Storico di Residenza** richiesto alla data di trasmissione della consulenza non è stato ancora inviato al C.T.U. da parte del Comune di Roma.

**(20)**

~~in data 5.05.2019, ha trasmesso tramite e-mail al C.T.U., su specifica richiesta dello stesso, il Decreto Ministeriale n.155694 del 19.03.2007 del Ministero dello Sviluppo Economico, che interessava il bene di cui alla particella n.372 del Foglio di Mappa n.19 (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV)).~~

*Si evidenzia che successivamente con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detto bene immobile è stato escluso dalle seguenti operazioni peritali* (Allegato n.04).

**(21)**

durante lo svolgimento di uno dei sopralluoghi ha consegnato al C.T.U. copia del **Contratto preliminare di compravendita** del **18.dicembre.2007** (Allegato n.13) ***(non registrato)***, fra il **Sig.** nato a [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. e le [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. in persona di nata a [redacted] nella qualità di [redacted], **Legale Rappresentante.**

Oggetto di compravendita: **Terreno agricolo** sito in Comune di Limbadi (VV), località Nucara identificato catastalmente con le **particelle n.495** (Ha 02.58.00) e **n.497** (Ha 01.20.61) del **foglio di mappa n.18** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))

**(22)**

il **Sig.** durante lo svolgimento di uno dei sopralluoghi ha consegnato al



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

C.T.U. copia della **Scrittura privata di comodato di fondo rustico**, del **25.marzo.2008** (Allegato n.13) **registrato** a Vibo Valentia (VV) in data **4.marzo.2013** al **n.544**, fra la società [redacted] con sede in [redacted], cod. fisc. [redacted] e l' [redacted], con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted] Oggetto di comodato: **Terreno agricolo** sito in Comune di Limbadi (VV), località Nucara identificato catastalmente con le **particelle n.495** e **n.497** del **foglio di mappa n.18** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))

**(23)**

durante lo svolgimento di uno dei sopralluoghi ha consegnato al C.T.U. la seguente documentazione:

1. copia del **Contratto preliminare di compravendita**, del **23.giugno.2008** (Allegato n.14) (**non registrato**), fra la società [redacted], con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted] ed iscritta al Registro delle Imprese di [redacted], in persona del Procuratore Generale Avv. [redacted] nato a [redacted] e le [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted] in persona di [redacted], nata a [redacted] il [redacted] nella qualità di [redacted], **Legale Rappresentante**. Oggetto di compravendita: **Terreno agricolo** sito in Comune di Limbadi (VV), località S. Andrea identificato catastalmente con le **particelle n.6** (Ha 06.41.30), **n.113** (Ha 00.42.70), **n.115** (Ha 00.23.70), **n.190** (Ha 01.02.00), del **foglio di mappa n.23** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))
2. **Contratto di affitto di fondo rustico**, del **30.giugno.2008** (Allegato n.15) **registrato** a Vibo Valentia (VV) in data **4.marzo.2011** al **n.527**, fra il **Sig.** [redacted] nato a [redacted] titolare della omonima [redacted] con sede in via [redacted] del Comune di [redacted] cod. fisc. [redacted] e le [redacted] con [redacted], cod. fisc. [redacted], in persona di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] nella qualità di [redacted]. Oggetto di contratto: **Terreno agricolo** sito in Comune di Nicotera (VV), località Luzzi, identificato catastalmente con le **particelle n.104** (Ha 02.57.20), **n.122** (Ha 01.20.80), **n.123** (Ha 00.46.80) del **foglio di mappa n.24** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV)) e le **particelle n.6** (Ha 0.25.60), **n.321** (Ha 01.72.90), **n.322** (Ha 01.22.70) del **foglio di mappa n.27** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))
3. **Contratto preliminare di compravendita**, del **20.febbraio.2007** (Allegato n.16) (**non registrato**), fra il **Sig.** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con sede in via [redacted] Comune [redacted] cod. fisc. [redacted] e le [redacted] con sede in [redacted] via [redacted] cod. fisc. [redacted], in persona di [redacted], nata a [redacted] nella qualità di **Procuratrice Generale**
4. **Atto di Citazione ex art.2932 C.C.** (Allegato n.17) notificato all' [redacted] in data [redacted] con il quale il promittente acquirente **Sig.** [redacted] tramite il suo legale di fiducia **Avv.** [redacted], si è rivolto al Tribunale di Vibo Valentia al fine di ottenere **l'Esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 a suo favore.**

**(24)**

il C.T.U. successivamente ha reperito direttamente dal fascicolo del Tribunale di Vibo Valentia la seguente documentazione:

1. **Scioglimento della Riserva** assunta all'Udienza del 12.02.2019 (Allegato n.17), da parte del **Giudice dell'Esecuzione Dott. Gilda Danila Romano**, effettuata **in data 5.03.2019**, riguardo al **Ricorso di Opposizione** ex art.619 c.p.c. spiegato da parte del **Sig.** [redacted], avverso l'**atto di pignoramento immobiliare** proposto da **ICCREA BANCA s.p.a**, nei confronti del



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

iscritto al **n.37/2018.** Considerato inoltre che l'opponente **Sig.** ha spiegato nei confronti del promissario alienante (odierno debitore) azione ai sensi dell'art.2932 c.c., con **Atto di Citazione** iscritto presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 16.01.2018.

Con detto documento il **Giudice, ha respinto l'opposizione spiegata dal Sig.** per le ragioni esposte in motivazione.

2. **Scioglimento della Riserva** assunta all'Udienza del 26.02.2019 (Allegato n.17), da parte del **Giudice dell'Esecuzione Dott. Gilda Danila Romano**, effettuata **in data 5.03.2019**, riguardo al **Ricorso di Opposizione** ex art.619 c.p.c. spiegato da parte del **Sig.** avverso l'**atto di pignoramento immobiliare** proposto da **ICCREA BANCA s.p.a**, nei confronti dell' , iscritto al **n.37/2018.**

   Con detto documento il **Giudice, ha respinto l'opposizione spiegata dal Sig.** per le ragioni esposte in motivazione.

Ritenendo a tal punto di aver acquisito tutti gli elementi necessari, il C.T.U. ha proceduto a dare risposta ai quesiti posti.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

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

**Premessa**

In riferimento alle disposizioni generali di cui all'ex art. 567 c.p.c. il sottoscritto Arch. Pasquale Bova, nominato **C.T.U.** *(Consulente Tecnico d'Ufficio)* nel **Procedimento Esecutivo n.37/2018 R.G.E.** in questione, ha provveduto ad effettuare la verifica sulla completezza della documentazione ipocatastale allegata all'**Istanza di Vendita**, disposta in data 17.maggio.2018 da parte del "***Creditore Procedente***" che nella fattispecie è risultato essere la:

**ICCREA BANCA S.P.A.** ,
con sede in via Lucrezia Romana, 41/47 - ROMA (RM) – Cod. Fisc. 04774801007
nei confronti del (***Debitore***):

con sede in via [redacted] Cod. Fisc.

Dall'analisi della stessa, è stato constatato che la documentazione ipocatastale contenuta nel fascicolo che si trova depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV), secondo il parere di chi scrive, è da intendersi completa ed idonea.

**Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Sorico-Ipotecaria**

Alla sopracitata **Istanza di Vendita** *(che si trova depositata nel fascicolo del Procedimento Esecutivo presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV))* è stato allegata la "**Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Sorico-Ipotecaria**" ai sensi dell'art.567 2° comma c.p.c. (Allegato n.07), redatta in data *6.novembre.2018*, dal **Dott. Giuseppe IZZO**, notaio in Cetraro (CS) ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, relativamente ai **singoli beni immobili** che sono risultati **oggetto del pignoramento immobiliare**, ovvero:



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

## (A) Comune di Limbadi (VV)

1. **sub n.1** della **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. del Comune di Limbadi –VV)* **appartamento di tipo economico** – con categoria **(A3)** sito nel Comune di **Limbadi** (VV) alla via F. Cafaro snc
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc – per il **diritto di piena proprietà**
2. **sub n.2** della **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. del Comune di Limbadi –VV)* **fabbricato** - con categoria **(D8)** sito nel Comune di **Limbadi** (VV), alla via F. Cafaro snc
   - **intestato** all' con sede in [redacted]
     cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**
3. **sub n.3** della **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. del Comune di Limbadi –VV)* - **bene comune non censibile** - corte, sito nel Comune di **Limbadi** (VV), alla via F. Cafaro snc
   - **intestato: Bene Comune non Censibile a tutti i sub**
4. **particella n.495** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. del Comune di Limbadi –VV)* - **terreno** sito nel Comune di **Limbadi** (VV), località "Nucara-Vasi", qualità: Uliveto, classe: 1
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**
5. **particella n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. del Comune di Limbadi –VV)* - **terreno** sito nel Comune di **Limbadi** (VV), località "Nucara-Vasi", qualità: Uliveto, classe:
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc – per il **diritto di piena proprietà**
6. **particella n.119** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. del Comune di Limbadi –VV)* - **terreno** sito nel Comune di **Limbadi** (VV), località "Fondo Cafaro", qualità: Seminativo, classe: 1
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**

~~7. particella n.372 ex n.343 del foglio di mappa n.19 – Ente Urbano sito nel Comune di Limbadi (VV), località "Fondo Cafaro",~~

~~– intestato: Ente Urbano~~

*Il C.T.U. evidenzia che successivamente con la* ***Specifica*** *datata* ***24.05.2019*** *redatta da parte del* ***Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano****, detto bene immobile è stato escluso dalle seguenti operazioni peritali* **(Allegato n.04)**.

8. **particella n.344** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. del Comune di Limbadi –VV)* - **terreno** sito nel Comune di **Limbadi** (VV), località "Fondo Cafaro", qualità: Uliveto, classe: 1
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**
9. **particella n.141** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. del Comune di Limbadi –VV)* - **terreno** sito nel Comune di **Limbadi** (VV), località "Fondo Cafaro", qualità: porzione AA - Seminativo, classe: 1; porzione AB - Uliveto, classe: 1; porzione AC - Vigneto, classe: 1
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**
10. **particella n.6** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. del Comune di Limbadi –VV)* - **terreno** sito nel Comune di **Limbadi** (VV), località "Fondo S. Andrea", qualità: porzione AA - Uliveto, classe: 2; porzione AB - Seminativo, classe: 2
    - **intestato** a: con sede in [redacted]
      cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**
11. **particella n.113** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. del Comune di Limbadi –VV)* - **terreno** sito nel Comune di **Limbadi** (VV), località "Fondo S. Andrea", qualità: porzione AA - Uliveto, classe: 2; porzione AB - Pascolo
    - **intestato** a: con sede in [redacted]
      cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

12. **particella n.115** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. del Comune di Limbadi –VV)* - **terreno** sito nel Comune di **Limbadi** (VV), località "Fondo S. Andrea", qualità: porzione AA - Seminativo, classe: 2; porzione AB - Uliveto, classe: 2
   - **intestato** a: ' con sede in [redacted]
     cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**

## (B) Comune di Nicotera (VV)

1. **sub n.1** della **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. del Comune di Nicotera –VV)* - **Locale Magazzino** - categoria **(C2)** sito nel Comune di **Nicotera** (VV), località Montalto
   - **intestato** ai signori: [redacted] nato a [redacted]
     cod. fisc. **(proprietà per l'area RIS 1 senza titolo legale reso pubblico)** e nato a [redacted] cod. fisc. **proprietà superficiaria per 1/1 RIS 1 senza titolo legale reso pubblico)**, e deriva dalla soppressione dell'immobile urbano distinto con la particella n.430 (unità collabenti) del foglio di mappa n.27. Lo stesso insiste sull'ente urbano distinto in catasto al foglio di mappa n.27, particella n.430 di centiare 93, derivante dalla soppressione dell'originaria particella n.30 fabbricato rurale di centiare n.93,
   - **originariamente intestato** a:
     con sede in [redacted], cod. fisc. - per il **diritto di piena proprietà**
2. **particella n.438** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. del Comune di Nicotera –VV)* - **Unità Collabente** - sita nel Comune di **Nicotera** (VV), contrada Luzzi
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**
3. **particella n.439** del **foglio di mappa n.27**, *(C.E.U. del Comune di Nicotera –VV)* - **Unità Collabente** - sita nel Comune di **Nicotera** (VV), contrada Luzzi
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**
4. **particella n.104** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. del Comune di Nicotera –VV)* - **terreno** sito nel Comune di Nicotera (VV), contrada Luzzi, qualità: porzione AA - Seminativo, classe: 2; porzione AB - Uliveto, classe: 2; porzione AC - Agrumeto, classe: 1
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc – per il **diritto di piena proprietà**
5. **particella n.107** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. del Comune di Nicotera –VV)* - **terreno** sito nel Comune di Nicotera (VV), contrada Luzzi, qualità: porzione AA – Seminativo arboreo, classe: 3; porzione AB - Uliveto, classe: 2
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**
6. **particella n.109** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. del Comune di Nicotera –VV)* - **terreno** sito nel Comune di Nicotera (VV), contrada Luzzi, qualità: Pascolo, classe: U
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**
7. **particella n.111** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. del Comune di Nicotera –VV)* - **terreno** sito nel Comune di Nicotera (VV), contrada Luzzi, qualità: pascolo arboreo, classe: U
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc. - per il **diritto di piena proprietà**
8. **particella n.112** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. del Comune di Nicotera –VV)* - **terreno** sito nel Comune di Nicotera (VV), contrada Luzzi, qualità: porzione AA – Uliveto, classe: 2; porzione AB - Seminativo, classe: 2
   - **intestato** a: con sede in [redacted]
     cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**
9. **particella n.113** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. del Comune di Nicotera –VV)*- **terreno** sito nel



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Comune di Nicotera (VV), contrada Luzzi, qualità: porzione AA – Uliveto, classe: 2; porzione AB – Seminativo arboreo, classe: 2

- **intestato** a: con sede in [redacted]
  cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**

10. **particella n.122** del **foglio di mappa n.24** (C.T. del Comune di Nicotera –VV) - **terreno** sito nel Comune di Nicotera (VV), contrada Luzzi, qualità: porzione AA – Uliveto, classe: 2; porzione AB – Seminativo arboreo
    - **intestato** a: con sede in [redacted]
      cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**
11. **particella n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. del Comune di Nicotera –VV)* - **terreno** sito nel Comune di Nicotera (VV), contrada Luzzi, qualità: porzione AA – Agrumeto, classe: 3; porzione AB – Pascolo arboreo
    - **intestato** a: con sede in [redacted]
      cod. fisc – per il **diritto di piena proprietà**
12. **particella n.6** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. del Comune di Nicotera –VV)* - **terreno** sito nel Comune di Nicotera (VV), contrada Luzzi, qualità: Agrumeto, classe: 3
    - **intestato** a: con sede in [redacted]
      cod. fisc – per il **diritto di piena proprietà**
13. **particella n.29** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. del Comune di Nicotera –VV)* - **terreno** sito nel Comune di Nicotera (VV), contrada Luzzi, qualità: porzione AA – Seminativo, classe: 3; porzione AB – Uliveto, classe: 1
    - **intestato** a: con sede in [redacted]
      cod. fisc. - per il **diritto di piena proprietà**
14. **particella n.321** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. del Comune di Nicotera –VV)*- **terreno** sito nel Comune di Nicotera (VV), contrada Luzzi, qualità: Uliveto, classe: 3
    - **intestato** a: con sede in [redacted]
      cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**
15. **particella n.322** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. del Comune di Nicotera –VV)* - **terreno** sito nel Comune di Nicotera (VV), contrada Luzzi, qualità: porzione AA – Uliveto, classe: 1; porzione AB – Agrumeto, classe: 2
    - **intestato** a: con sede in [redacted]
      cod. fisc. – per il **diritto di piena proprietà**

**(C) Comune di Limbadi (VV)**

*(è stato riportato erroneamente Comune di Nicotera)*

~~1. particella n.372 del foglio di mappa n.19 (C.E.U. del Comune di Limbadi –VV) - Albergo e Pensione sito nel Comune di Limbadi (VV), via D. Muzzupappa snc, categoria (D2)~~

~~- intestato a: con sede in [redacted]~~
~~cod. fisc. - per il diritto di proprietà per 1000/1000 ed alla società~~
~~" con sede in [redacted] d. fisc - per il~~
~~diritto di superficie per 1/1.~~

*Il C.T.U. evidenzia che successivamente con la* ***Specifica*** *datata* ***24.05.2019*** *redatta da parte del* ***Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano****, detto bene immobile è stato escluso dalle seguenti operazioni peritali* **(Allegato n.04)**.

Relativamente alle **IPOTECHE** nel documento di che trattasi è stato riportato testualmente quanto segue:

- ***ipoteca volontaria*** *derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito Notaio Carlo Cavicchioni da Roma del 25 luglio 2007, rep. n.61.237, racc. n.15.314, iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 1 agosto 2007 ai nn.* ***5.090*** *R.G. e* ***1.463*** *R.P.,* ***in favore*** *di "ICCREA BANCA S.P.A, Istituto Centrale del Credito Cooperativo", con sede in Roma, cod. fisc. 04774801007 e della "CASSA DEPOSITI e*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*PRESTITI S.p.a.", con sede in Roma, cod. fisc. 80199230584, e contro con sede in [redacted] cod. fisc. , quale terzo datore di ipoteca per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (debitore non datore di ipoteca società , con sede in [redacted] cod. fisc. ....), per la complessiva somma di euro 7.645.995,00 (sette milioni seicentoquarantacinquemila novecentonovantacinque virgola zero zero), a garanzia della restituzione della somma concessa a mutuo di euro 5.097.330,00 (cinque milioni novantasettemila trecentotrenta virgola zero zero), ipoteca gravante sui terreni distinti nel Catasto Terreni del comune di Limbadi al* ***Foglio di mappa 18, Particelle 495*** *e* ***497*** *(descritti ai precedenti punti A.4 e A.5), al* ***Foglio di mappa 19, Particelle 119*** *(descritto al precedente punto A.6),* ***140*** *(dal cui frazionamento è stato generato il terreno distinto con la particella 344 meglio descritto al precedente punto A.8 ed il terreno distinto con la Particella 343 di Ha. 2.28.00, quest'ultimo soppresso ed ha generato l'Ente Urbano distinto con la Particella 372 di Ha. 2.28.00 descritto al punto A.7, sul quale è stato edificato il fabbricato descritto al precedente punto C.1),* ***141*** *(descritto al precedente punto A.9),* ***34, 56, 59,*** *e* ***118 sub 1*** *(la cui soppressione ha generato l'Ente Urbano distinto con la Particella 398 di are 15.57 sul quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte i cespiti descritti ai precedenti punti A.1, A.2, A.3), al* ***Foglio di mappa 23, Particelle 6, 113*** *e* ***115*** *(descritti ai precedenti punti A.10, A.11 e A.12), e sui terreni distinti nel Catasto Terreni del comune di Nicotera al* ***Foglio di mappa 24, particelle 104, 107, 109, 111, 112, 113, 122*** *e* ***123*** *(descritti ai precedenti punti B.4, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10 e B.11), al* ***Foglio di mappa 27, Particelle 6*** *(descritto al precedente punto B.12), 7 (la cui soppressione ha generato l'Ente Urbano distinto con la Particella 439 di are 01.30 sul quale insiste l'immobile descritto al precedente punto B.3),* ***8*** *(la cui soppressione ha generato l'Ente Urbano distinto con la Particella 438 di centiare 80 sul quale insiste l'immobile descritto al precedente punto B.2),* ***29*** *(descritto al precedente punto B.13),* ***30*** *(la cui soppressione ha generato l'Ente Urbano distinto con la Particella 430 di centiare 93 sul quale insiste l'immobile descritto al precedente punto B.1),* ***321*** *e* ***322*** *(descritti ai precedenti punti B.14 e B.15), insieme ad altri cespiti non oggetto della presente relazione.*

*A margine della citata ipoteca, si rileva quanto segue:*

- *Annotamento di erogazione parziale, annotato il 13 novembre 2008 ai nn. 7.190 R.G. e 342 R.P.;*
- *Annotamento di erogazione parziale, annotato il 23 marzo 2009 ai nn. 1.686 R.G. e 71 R.P.;*
- *Annotamento di erogazione parziale, annotato il 13 aprile 2010 ai nn. 2.167 R.G. e 97 R.P.;*
- *Annotamento di erogazione parziale, annotato il 17 dicembre 2010 ai nn. 7.531 R.G. e 392 R.P.;*
- *Annotamento di erogazione parziale, annotato il 5 marzo 2012 ai nn, 1.154 R.G. e 60 R.P;*
- *Annotamento di restrizioni di beni, annotato il 25 gennaio 2013 ai nn. 626 R.G. e 179 R.P., relativo a beni immobili non oggetto della presente relazione.*

Relativamente alle **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** nel documento di che trattasi è stato riportato testualmente quanto segue:

~~*VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Vibo Valentia in data 5 febbraio 2016, rep. n.160, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 18 febbraio 2016 ai nn. 771 R.G. e 618 R.P., in favore della società , con sede in [redacted] cod. fisc. e contro la società , con sede in [redacted] cod. fisc. per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1, gravante sul terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Limbadi al Foglio di mappa 19, particella 343 (la cui soppressione ha generato l'Ente Urbano distinto con la Particella 372 descritto al precedente punto A.7, sul quale è stato edificato il fabbricato descritto al precedente punto C.1)*~~

~~*VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Vibo Valentia in data 13 novembre 2016, rep. n.233., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 29 novembre 2016 ai nn. 6.768 R.G. e 5.502 R.P., in favore della società con sede in [redacted] cod. fisc. , e contro la società , con sede in [redacted] cod. fisc. per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1, gravante sul fabbricato urbano distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Limbadi al Foglio di mappa 19, particella 372 (meglio*~~



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

~~descritto al precedente punto C.1)~~

~~-DOMANDA GIUDIZIALE avente ad oggetto "DICHIARAZIONE di NULLITA' di ATTI", promossa presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 27 febbraio 2018, rep.7/2018, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 16 luglio 2018 ai nn. 3.809 R.G e 3.206 R.P, in favore di "ICCREA BANCA SPA" con sede in Roma, cod. fisc. , e contro la società on sede in [redacted], cod. fisc. , con sede in Roma cod. fisc. gravante sul terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Limbadi al Foglio di mappa 19, particella 343 ( la cui soppressione ha generato l'Ente Urbano distinto con la Particella 372 descritto al precedente punto A.7, sul quale è stato edificato il fabbricato descritto al precedente punto C.1).~~

~~Si precisa che nella "Sezione D – Ulteriori Informazioni" della Nota di Trascrizione della citata domanda giudiziale, viene specificato quanto segue: "LA ICCREA BANCA SPA CHIEDE LA NULLITA' e/o INEFFICACIA ERGA OMNES DELLA DONAZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA IN FAVORE DI ESEGUITA CON LA TRASCRIZIONE ESEGUITA IN DATA 30.06.2009 al numero 2695 di R.P. . VISTI I DUBBI AVANZATI DAL CONSERVATORE, IN ORDINE ALLA TRASCRIVIBILTA' DELLA DOMANDA, SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE CON RISERVA AI SENSI dell'ART. 2674 bis c.c."~~

*Il C.T.U. evidenzia che successivamente con la* **Specifica** *datata* ***24.05.2019*** *redatta da parte del* **Giudice** *dell'***Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, *detto bene immobile è stato escluso dalle seguenti operazioni peritali* **(Allegato n.04)**.

- ***VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI*** *emesso dal Tribunale di Vibo Valentia in data 25maggio 2018, rep. n.846, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 23 luglio 2018 ai nn.* ***3.908*** *R.G. e* ***3.285*** *R.P.,* ***in favore*** *di "****ICCREA BANCA SPA****" con sede in Roma, cod. fisc. 04774801007, e* ***contro*** *l' , con sede in [redacted] cod. fisc. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente ai cespiti descritti alle lettere A) e B) e la società ", con sede in [redacted] cod. fisc. , per il diritto di superficie per la quota di 1/1, gravante sul fabbricato descritto al precedente punto C.1.*
*Si precisa che nella "Sezione D – Ulteriori informazioni " della Nota di Trascrizione della citata domanda giudiziale, viene specificato quanto segue: "PER I BENI DI CUI AL PRESENTE QUADRO B, SI PRECISA RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 1 N.4 IN LIMBADI FOGLIO 19 PARTICELLA 372, GIA' PARTICELLA 343 (L IA CONCESSO IL DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA ' PER 40 ANNI). E COMUNQUE, IN VIA CONDIZIONATA ALL'ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA GIUDIZIALE DELLA BANCA ISTANTE DI INVALIDITA' NULLITA' E/O ANNULLAMENTO E CONSEGUENTE INEFFICACIA DELL'ATTO DI DONAZIONE MODALE ACCETTATA DEL 17 GIUGNO 2009, A FAVORE DELLA REP. 64329 A ROGITO DEL NOTAIO CARLO CAVICCHIONI DI ROMA, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI VIBO VALENTIA IL 30 GIUGNO 2009 AI NN. 3728 R.G E 2695 R.P., DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN LIMBADI FOGLIO 19 PARTICELLA 372 – D2 (GIA' PARTICELLA 343 CATASTO TERRENI).*

## Analisi della documentazione reperita dal C.T.U. presso Agenzia delle Entrate di (VV)

Il C.T.U., come già accennato in precedenza, nelle date del 30.11.2018, del 5.12.2018 e del 11.04.2019, ha personalmente reperito dagli uffici dell'**Agenzia del Territorio** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) (*Uffici del Catasto*), le seguenti documentazioni:

**Estratti di Mappa** - Comune di **Limbadi** (VV) riguardanti:



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

- **particella n.495 - foglio di mappa n.18** *(C.T. - Catasto Terreni del Comune Limbadi (VV))* (Allegato n.18)
- **particella n.344 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni del Comune Limbadi (VV))* (Allegato n.20)
- **particella n.113 - foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni del Comune Limbadi (VV))* (Allegato n.22)

**Estratti di Mappa** - Comune di **Nicotera** (VV) riguardanti:

- **particella n.123 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.438 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))* (Allegato n.24)
- **particella n.111 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni del Comune Nicotera (VV))* (Allegato n.26)

**Visure Storiche per Immobili** - Comune di **Limbadi** (VV) riguardanti:

- **particella n.495 - foglio di mappa n.18** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
- **particella n.497 - foglio di mappa n.18** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))* (Allegato n.18)
- **particella n.119 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
- **particella n.141 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
- **particella n.344 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
- **sub n.1 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Limbadi (VV))*
- **sub n.2 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Limbadi (VV))*
- **sub n.3 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Limbadi (VV))* (Allegato n.20)
- **particella n.6 - foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
- **particella n.113 - foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
- **particella n.115 - foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))* (Allegato n.22)

**Visure Storiche per Immobili** - Comune di **Nicotera** (VV) riguardanti:

- **particella n.104 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.122 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.123 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.6 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.321 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.322 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.438 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.439 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))* (Allegato n.24)
- **particella n.107 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.109 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.111 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.112 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.113 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.29 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **sub n.1 - particella n.430 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera)* (Allegato n.26)

**Planimetrie Catastali** - Comune di Limbadi (VV) riguardanti:

- **sub n.1 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))* (Allegato n.20)
- **sub n.2 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))* (Allegato n.20)

**Planimetria Catastale** - Comune di Nicotera (VV) riguardante:



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

- **sub n.1 - particella n.430 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera)* (Allegato n.26)

**Elaborato Planimetrico** - Comune di Limbadi (VV) riguardante:
- **particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))* (Allegato n.20)

**Elaborato Planimetrico** - Comune di Nicotera (VV) riguardante:
- **particella n.430 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))* (Allegato n.26)

**Ispezione Ipotecaria** - (Allegato n.28)
- **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Catanzaro** - riguardante il nominativo " per il periodo che va dallo **01.gennaio.1989** al **9.aprile.2002**

A detta **Ispezione Ipotecaria** non sono risultate allegate **formalità** da tenere in considerazione.

**Ispezione Ipotecaria** - (Allegato n.29)
- **Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** - riguardante il nominativo " , per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **10.aprile.2019**

A detta **Ispezione Ipotecaria** sono risultate allegate **n.12 formalità** di cui soltanto le seguenti **n.2 formalità** sono da tenere in considerazione (Allegato n.29):
1. **Iscrizione contro** dello **01.agosto.2007– Reg. Part. n.1463 – Reg. Gen. n.5090**
2. **Trascrizione contro** del **23.luglio.2018 – Reg. Part. n.3285 – Reg. Gen. n.3908**

❖ Dalla lettura delle **VISURE STORICHE per IMMOBILI** è stato possibile evincere quanto segue:

**1.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Limbadi** (VV) (Allegato n.18)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.18 - particella n.495**

*Dati di Classamento*
- Qualità Classe: **ULIVETO 1**
- ha are ca: **2 58 00**
- Reddito Domenicale: **Euro 19,21**
- Reddito Agrario: **Euro 119,92**

*Dati derivanti da*

Variazione del 15.06.2017 prot. n.VV0067936 in atti dal 14.12.2017 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.2868.1/2017)

*Intestato:*

▪ *– con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* ***- Proprietà per 1/1***

*****

**2.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Limbadi** (VV) (Allegato n.18)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.18 - particella n.497**

*Dati di Classamento*
- Qualità Classe: **ULIVETO 1**
- ha are ca: **1 20 61**
- Reddito Domenicale: **Euro 90,32**
- Reddito Agrario: **Euro 56,06**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 16.12.2008 prot. n.VV0117109 in atti dal 16.12.2008 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.2464.1/2008)

*Intestato:*

▪ *– con sede in* [redacted] *– Cod. Fisc.* ***- Proprietà per 1/1***

*****

**3.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Limbadi** (VV)



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.19 - particella n.119** (Allegato n.20)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **SEMINATIVO 1**
- ha are ca: **1 38 40**
- Reddito Domenicale: **Euro 75,05**
- Reddito Agrario: **Euro 28,59**

*Dati derivanti da*

Impianto meccanografico del 09.07.1985

*Intestato:*

▪ *? – con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* ***Proprietà per 1/1***

*****

**4.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Limbadi** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.19 - particella n.141** (Allegato n.20)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AA SEMINATIVO 1**
- ha are ca: **1 00 00**
- Reddito Domenicale: **Euro 54,23**
- Reddito Agrario: **Euro 20,66**
- Qualità Classe: **AB ULIVETO 1**
- ha are ca: **00 62 34**
- Reddito Domenicale: **Euro 46,68**
- Reddito Agrario: **Euro 28,98**
- Qualità Classe: **AC VIGNETO 1**
- ha are ca: **00 14 46**
- Reddito Domenicale: **Euro 20,54**
- Reddito Agrario: **Euro 12,70**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 12.12.2007 prot. n.VV0159038 in atti dal 12.12.2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.32535.1/2007)

*Intestato:*

▪ *– con sede in* [redacted] *– Cod. Fisc.* *? - **Proprietà per 1/1***

*****

**5.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Limbadi** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.19 - particella n.344** (Allegato n.20)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **ULIVETO 1**
- ha are ca: **2 01 60**
- Reddito Domenicale: **Euro 150,97**
- Reddito Agrario: **Euro 93,71**

*Dati derivanti da*

FRAZIONAMENTO del 08.05.2009 prot. n.VV0030508 in atti dal 08.05.2009 (n.30508.1/2009)

*Intestato:*

▪ *– con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* ***- Proprietà per 1000/1000***

**6.** Catasto Edilizio Urbano: **Bene immobile** ubicato in **Limbadi** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.19 – Sub n.1 - particella n.398** (Allegato n.20)

*Dati di Classamento*

- categoria: **A/3**
- classe: **3**
- consistenza: **vani 15**
- superficie catastale totale: **mq 410**
- superficie catastale totale escluse aree scoperte: **mq 378**
- Rendita: **€ 642,99**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*Dati derivanti da*

Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Intestato:*

- [redacted] *– con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* [redacted] ***- Proprietà per 1/1***

*Indirizzo:*

Via F. Cafaro snc – piano: T – 1

*****

**7.** Catasto Edilizio Urbano: **Bene immobile** ubicato in **Limbadi** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.19 – Sub n.2 - particella n.398** (Allegato n.20)

*Dati di Classamento*

- categoria: **D/8**
- classe: **3**
- Rendita: **€ 2054,00**

*Dati derivanti da*

Variazione nel Classamento del 06.08.2013 prot. n.VV047085 in atti dal 06.08.2013 Variazione di Classamento (n.9582.1/2013)

*Intestato:*

- [redacted] *– con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* [redacted] ***- Proprietà per 1/1***

*Indirizzo:*

Via F. Cafaro snc – piano: T

*****

**8.** Catasto Edilizio Urbano: **Bene immobile** ubicato in **Limbadi** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.19 – Sub n.3 - particella n.398** (Allegato n.20)

*Dati derivanti da*

Variazione Toponomastica del 10.05.2013 Prot. n.VV027652 in atti dal 10.05.2013 Variazione di toponomastica (n.5004.1/2013

*Intestato:*

- ***Bene Comune non Censibile dal 10.05.2013***

*Indirizzo:*

[redacted]

*****

**9.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Limbadi** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.23 - particella n.6** (Allegato n.22)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AA ULIVETO 2**
- ha are ca: **5 99 00**
- Reddito Domenicale: **Euro 309,36**
- Reddito Agrario: **Euro 262,95**

- Qualità Classe: **AB SEMINATIVO 2**
- ha are ca: **00 42 30**
- Reddito Domenicale: **Euro 10,92**
- Reddito Agrario: **Euro 5,46**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 08.03.2007 Prot. n.VV0034447 in atti dal 08.03.2007 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n.9728.1/2007)

*Intestato:*

- [redacted] *con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* [redacted] ***- Proprietà per 1/1***

*****

**10.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Limbadi** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.23 - particella n.113** (Allegato n.22)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AA ULIVETO 2**
- ha are ca: **00 07 00**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

- Reddito Domenicale: **Euro 3,62**
- Reddito Agrario: **Euro 3,07**

- Qualità Classe: **AB PASCOLO U**
- ha are ca: **00 35 70**
- Reddito Domenicale: **Euro 2,77**
- Reddito Agrario: **Euro 1,66**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 08.03.2007 Prot. n.VV0034467 in atti dal 08.03.2007 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n.9736.1/2007)

*Intestato:*

▪ *– con sede in* [redacted] *Cod. Fisc* ***- Proprietà per 1/1***

*****

**11.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Limbadi** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.23 - particella n.115** (Allegato n.22)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AA SEMINATIVO 2**
- ha are ca: **00 00 97**
- Reddito Domenicale: **Euro 0,25**
- Reddito Agrario: **Euro 0,13**

- Qualità Classe: **AB ULIVETO 2**
- ha are ca: **00 22 73**
- Reddito Domenicale: **Euro 11,74**
- Reddito Agrario: **Euro 9,98**

*Dati derivanti da*

Variazione del 15.05.2013 prot. n.VV0074819 in atti dal10.12.2013 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.3970.1/2013)

*Intestato·*

▪ *- con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* ***- Proprietà per 1/1***

*****

**12.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera**(VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.24 - particella n.104** (Allegato n.24)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AA SEMINATIVO 2**
- ha are ca: **2 15 78**
- Reddito Domenicale: **Euro 55,72**
- Reddito Agrario: **Euro 27,86**

- Qualità Classe: **AB ULIVETO 2**
- ha are ca: **00 20 71**
- Reddito Domenicale: **Euro 10,70**
- Reddito Agrario: **Euro 9,09**

- Qualità Classe: **AC AGRUMETO 1**
- ha are ca: **00 20 71**
- Reddito Domenicale: **Euro 87,17**
- Reddito Agrario: **Euro 30,40**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 12.12.2007 Prot. n.VV0163904 in atti dal 12.12.2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.37332.1/2007)

*Intestato:*

▪ *– con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* ***- Proprietà per 1/1***

*****

**13.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera**(VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.24 - particella n.122** (Allegato n.24)



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AA ULIVETO 2**
- ha are ca: **00 28 19**
- Reddito Domenicale: **Euro 14,56**
- Reddito Agrario: **Euro 12,38**

- Qualità Classe: **AB SEMINATIVO ARBOREO 2**
- ha are ca: **00 92 61**
- Reddito Domenicale: **Euro 52,61**
- Reddito Agrario: **Euro 16,74**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 12.12.2007 Prot. n.VV0163908 in atti dal 12.12.2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.37336.1/2007)

*Intestato:*

▪ *– con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* . ***- Proprietà per 1/1***

*****

**14.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera**(VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.24 - particella n.123** (Allegato n.24)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AA AGRUMETO 3**
- ha are ca: **00 42 17**
- Reddito Domenicale: **Euro 68,60**
- Reddito Agrario: **Euro 42,47**
- Qualità Classe: **AB PASCOLO ARBOREO U**
- ha are ca: **00 04 63**
- Reddito Domenicale: **Euro 0,48**
- Reddito Agrario: **Euro 0,22**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 09.12.2010 Prot. n.VV0105882 in atti dal 09.12.2010 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.6484.1/2010)

*Intestato:*

▪ *– con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* ***- Proprietà per 1/1***

*****

**15.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera**(VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.27 - particella n.6** (Allegato n.24)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AGRUMETO 3**
- ha are ca: **3 25 60**
- Reddito Domenicale: **Euro 529,70**
- Reddito Agrario: **Euro 327,91**

*Dati derivanti da*

Impianto meccanografico del 09.07.1985

*Intestato:*

▪ *– con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* ***- Proprietà per 1/1***

*****

**16.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera**(VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.27 - particella n.321** (Allegato n.24)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **ULIVETO 3**
- ha are ca: **1 72 90**
- Reddito Domenicale: **Euro 58,04**
- Reddito Agrario: **Euro 58.04**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free *Dati derivanti da*
Variazione del 01.06.2017 Prot. n.VV0068392 in atti dal 14.12.2017 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.3316.1/2017)
*Intestato:*
▪ *– con sede i[redacted] Cod. Fisc.* ***- Proprietà per 1/1***

**17.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.27 - particella n.322** (Allegato n.24)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AA ULIVETO 1**
- ha are ca: **00 39 95**
- Reddito Domenicale: **Euro 29,92**
- Reddito Agrario: **Euro 18,57**
- Qualità Classe: **AB AGRUMETO 2**
- ha are ca: **00 82 75**
- Reddito Domenicale: **Euro 215,82**
- Reddito Agrario: **Euro 100,43**

*Dati derivanti da*
Tabella di variazione del 09.12.2010 Prot. n.VV0105971 in atti dal 09.12.2010 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.6573.1/2010)
*Intestato:*
▪ *– con sede in[redacted] Cod. Fisc.* ***- Proprietà per 1/1***

*****

**18.** Catasto Edilizio Urbano: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera** (VV)

*Dati Identificativi.* **foglio di mappa n.27 – particella n.438** (Allegato n.24)

*Dati di Classamento*

- categoria: **Unità Collabenti**

*Dati derivanti da*
Costituzione del 06.12.1012 Prot. n.VV0110108 in atti dal 06.12.2012 Costituzione (n.7739.1/2012)
*Intestato:*
▪ *– con sede in[redacted] Cod. Fisc.* ***- Proprietà per 1/1***
*Indirizzo:*
Contrada Luzzi snc – piano: T

*****

**19.** Catasto Edilizio Urbano: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.27 – particella n.439** (Allegato n.24)

*Dati di Classamento*

- categoria: **Unità Collabenti**

*Dati derivanti da*
Costituzione del 06.12.1012 Prot. n.VV0110109 in atti dal 06.12.2012 Costituzione (n.7741.1/2012)
*Intestato:*
▪ *– con sede in[redacted] Cod. Fisc.* ***- Proprietà per 1/1***
*Indirizzo:*
Contrada Luzzi snc – piano: T – 1

*****

**20.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.24 - particella n.107** (Allegato n.26)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AA SEMINATIVO ARBOREO 3**
- ha are ca: **00 38 63**
- Reddito Domenicale: **Euro 10,97**
- Reddito Agrario: **Euro 3,99**
- Qualità Classe: **AB ULIVETO 2**
- ha are ca: **00 12 87**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

- Reddito Domenicale: **Euro 6,65**
- Reddito Agrario: **Euro 5,65**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 12.12.2007 Prot. n.VV0163905 in atti dal 12.12.2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.3733.1/2007)

*Intestato:*

▪ ..... – *con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* - ***Proprietà per 1/1***

*****

**21.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.24 - particella n.109** (Allegato n.26)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **PASCOLO ARBOREO U**
- ha are ca: **00 27 40**
- Reddito Domenicale: **Euro 2,83**
- Reddito Agrario: **Euro 1,27**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 14.12.2011 Prot. n.VV0131124 in atti dal 14.12.2011 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.8438.1/2011)

*Intestato:*

▪ : – *con sede in* [redacted] - *Cod. Fisc* · ***Proprietà per 1/1***

*****

**22.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.24 - particella n.111** (Allegato n.26)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **PASCOLO ARBOREO U**
- ha are ca: **00 18 00**
- Reddito Domenicale: **Euro 1,86**
- Reddito Agrario: **Euro 0,84**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 09.12.2010 Prot. n.VV0105881 in atti dal 9.12.2010 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.6483.1/2010)

*Intestato:*

▪ – *con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* - ***Proprietà per 1/1***

*****

**23.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.24 - particella n.112** (Allegato n.26)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AA ULIVETO 2**
- ha are ca: **00 09 23**
- Reddito Domenicale: **Euro 4,77**
- Reddito Agrario: **Euro 4,05**
- Qualità Classe: **AB SEMINATIVO 2**
- ha are ca: **00 33 37**
- Reddito Domenicale: **Euro 8,62**
- Reddito Agrario: **Euro 4,31**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 21.12.2009 Prot. n.VV0088337 in atti dal 21.12.2009 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.3235.1/2009)

*Intestato:*

▪ *con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* ***Proprietà per 1/1***

*****

**24.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera** (VV)



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.24 - particella n.113** (Allegato n.26)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AA ULIVETO 2**
- ha are ca: **00 09 43**
- Reddito Domenicale: **Euro 4,87**
- Reddito Agrario: **Euro 4,14**
- Qualità Classe: **AB SEMINATIVO ARBOREO 2**
- ha are ca: **00 31 27**
- Reddito Domenicale: **Euro 17,76**
- Reddito Agrario: **Euro 5,65**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 15.05.2013 Prot. n.VV0075664 in atti dal 10.12.2013 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.4787.1/2013)

*Intestato:*

- *– con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* - ***Proprietà per 1/1***

*****

**25.** Catasto Terreni: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.27 - particella n.29** (Allegato n.26)

*Dati di Classamento*

- Qualità Classe: **AA SEMINATIVO 2**
- ha are ca: **2 25 30**
- Reddito Domenicale: **Euro 58,18**
- Reddito Agrario: **Euro 29,09**
- Qualità Classe: **AB ULIVETO 1**
- ha are ca: **00 37 00**
- Reddito Domenicale: **Euro 27,71**
- Reddito Agrario: **Euro 17,20**

*Dati derivanti da*

Tabella di variazione del 12.12.2007 Prot. n.VV0163997 in atti dal 12.12.2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262 (n.37425.1/2007)

*Intestato:*

- *– con sede in* [redacted] *Cod. Fisc.* - ***Proprietà per 1/1***

*****

**26.** Catasto Edilizio Urbano: **Bene immobile** ubicato in **Nicotera** (VV)

*Dati Identificativi:* **foglio di mappa n.27 – Sub n.1 - particella n.430** (Allegato n.26)

*Dati di Classamento*

- categoria: **C/2**
- zona censuaria: **3**
- classe: **1**
- consistenza: **mq 50**
- superficie catastale: **mq 73**
- Rendita: **€ 46,48**

*Dati derivanti da*

Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Intestato:*

- *– nato a* [redacted] *– Cod. Fisc.* –
  ***Proprietà per l'area Ris. 1 senza titolo legale reso pubblico***
- *– nato a* [redacted] *– Cod. Fisc.*
  ***Proprietà superficiaria per 1/1 Ris. 1 senza titolo legale reso pubblico***

*Indirizzo:*

Località Montalto snc – piano: T



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

- Nell'**ISPEZIONE IPOTECARIA** – **Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** (Allegato n.29) riguardante il nominativo " ", per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **10.aprile.2019** sono risultate allegate le seguenti **n.2 formalità** da tenere in considerazione:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del **01.08.2007** – *Reg. Part. 1463, Reg. Gen. 5090*
   Pubblico Ufficiale **Cavicchioni Carlo** – Rep. n.61237/15314 del 25.07.2007
   **IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato**
   **Immobili siti in Limbadi (VV) – Nicotera (VV)**
   **Soggetto datore d'ipoteca**
2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del **23.07.2018** – *Reg. Part. 3285, Reg. Gen. 3908*
   Pubblico Ufficiale **Tribunale** – Rep. n.846/2018 del 25.05.2018
   **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**
   **Immobili siti in Limbadi (VV) – Nicotera (VV)**

Di seguito si riportano dettagliatamente le **n.2 formalità** rinvenute nell'**ISPEZIONE IPOTECARIA** di cui sopra.

1. **NOTA di ISCRIZIONE** del *01.08.2007* (Allegato n.29) – Presentazione **n.6**
   Reg. Gen. **n.5090** – Reg. Part. **n.1463**

**SEZIONE A - Generalità**
**Dati relativi al titolo:**

Descrizione: **ATTO NOTARIALE PUBBLICO**; Data: *25.07.2007*
Numero di Repertorio: **61237/15314**
Notaio: – Cod. Fisc.
Sede: [redacted]
**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:**
Specie dell'ipoteca o del privilegio: **IPOTECA VOLONTARIA**
Derivante da: **170 CONCESSIONE a GARAZIA di MUTUO CONDIZIONATO**
Capitale: **€ 5.097.330,00**
Tasso interesse annuo: **6,3%** ------ interesse --- Spese ---- Totale: **€ 7.645.995,00**
Importi variabili: **SI**
Presenza di condizione risolutiva - - Durata: **15 anni**

**Altri dati:**
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
**Dati riepilogativi:**
Unità Negoziali: **1**; Soggetti a Favore: **2**; Soggetti Contro: **1**

**SEZIONE B - Immobili**

**Unità Negoziale n.1**

**Immobile n.1**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.18 – Particella n.495** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Nucara - Vasi**

**Immobile n.2**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.18 – Particella n.497** – Subalterno ---



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Nucara - Vasi**

**Immobile n.3**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.119** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

~~**Immobile n.4**~~
~~**Comune: E590 – LIMBADI (VV)**~~
~~**Catasto: Terreni**~~
~~**Sezione Urbana – Foglio di mappa n.19 – Particella n.140 – Subalterno –**~~
~~**Natura: T – Terreno – Consistenza –**~~
~~**Indirizzo: Loc. Fondo Cafaro**~~
*Dal **frazionamento** della **particella n.140** sono state generate le **particelle n.344** e **n.343** e poi dalla **soppressione** della **particella n.343** è stata generata la **particella n.372.***
*Il C.T.U. evidenzia che successivamente con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle sequenti operazioni peritali* (**Allegato n.04**).

**Immobile n.5**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.141** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.6**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.118 – Subalterno n.1**
Natura: **R – Fabbricato Rurale** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.7**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.59** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.8**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.34** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.9**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.56** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.10**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.2** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.11**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.5** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.12**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.6** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.13**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.7** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.14**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.10** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.15**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.14**– Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.16**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.15** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.17**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.96** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.18**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.113** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Immobile n.19**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.115** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.20**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.148** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.21**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.163** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.22**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.164** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.23**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.104** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.24**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.107** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.25**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.109** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.26**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.111** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.27**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.112** – Subalterno ---



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Fraser Free

Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.28**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.113** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.29**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.122** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.30**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.123** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.31**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.6** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.32**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.7** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.33**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.8** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.34**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.29** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.35**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.30** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.36**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.321** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.37**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.322** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**SEZIONE C - Soggetti**

**A Favore**

**Soggetto n.1**

Denominazione o Ragione Sociale: **ICCREA BANCA S.P.A., ISTITUTUTIO CENTRALE del CREDITO COOPERATIVO**
Sede: Roma (RM) – Cod. fisc. 04774801007
Domicilio Ipotecario eletto ----- Roma – via Lucrezia Romana n.41/47
Relativamente all'**unita negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la **quota di 1/2**

**Soggetto n.2**

Denominazione o Ragione Sociale: **CASSA DEPOSITI e PRESTITI S.P.A**
Sede: Roma (RM) – Cod. fisc. 80199230584
Domicilio Ipotecario eletto ----- Roma – via Goito n.4
Relativamente all'**unita negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la **quota di 1/2**

**Contro**

**Soggetto n.1**

Denominazione o Ragione Sociale:
Sede: [redacted] – Cod. fisc.
Relativamente all'**unita negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA'**
Terzo datore: **Si** --- per la **quota di 1/1**

Dalla sua consultazione è stato possibile notare quanto segue:

- i seguenti **n.10 cespiti**, ricadenti tutti nel Comune di **Limbadi** (VV), **non fanno parte del Pignoramento di che trattasi**:

  1. **Particella n.2 - Foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*
  2. **Particella n.5 - Foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*
  3. **Particella n.7 - Foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*
  4. **Particella n.10 - Foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*
  5. **Particella n.14 - Foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*
  6. **Particella n.15 - Foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*
  7. **Particella n.96 - Foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*
  8. **Particella n.148 - Foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*
  9. **Particella n.163 - Foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*
  10. **Particella n.164 - Foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*

- i seguenti **cespiti** invece, attualmente risultano essere stati trasformati come segue:

  - **Particella n.140 - Foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*

Dal suo frazionamento è stata generata la **particella n.344** (terreno) e la **particella n.343**. Dalla soppressione della **particella n.343** è stata poi generata la **particella n.372** (Ente Urbano) che interessa il fabbricato con destinazione – Albergo e Pensione (Cat. D/2).
*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione***



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Dottssa Silvia Danila Romano, detta particella n.372 è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali (Allegato n.04).

- **Particella n.34 - Foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*
- **Particella n.56 - Foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*
- **Particella n.59 - Foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*
- **Sub n.1 - particella n.118 - Foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))* fabbricato rurale

Dalla loro soppressione è stata poi generata la **particella n.398** (Ente Urbano) che interessa un fabbricato composto da tre sub e precisamente: **Sub n.1** (Cat. A/3), **Sub n.2** (Cat. D/8), **Sub n.3** (Bene Comune non Censibile).

- **Particella n.7 - Foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

Dalla sua soppressione è stata poi generata la **particella n.439** (Ente Urbano) che interessa una **unità collabente.**

- **Particella n.8 - Foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

Dalla sua soppressione è stata poi generata la **particella n.438** (Ente Urbano) che interessa una **unità collabente.**

- **Particella n.30 - Foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

Dalla sua soppressione è stata poi generata la **particella n.430** (Ente Urbano) che interessa una unità immobiliare con destinazione a **magazzino** (Categoria C/2).

2. **NOTA di TRASCRIZIONE** del **23.07.2018** (Allegato n.29) – Presentazione **n.2** Reg. Gen. **n.3908** – Reg. Part. **n.3285**

**SEZIONE A - Generalità**
**Dati relativi al titolo:**
Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO** ; Data: **25.05.2018**
Numero di Repertorio: **846/2018**
Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE** – Cod. Fisc. 86003080792
Sede: **Vibo Valentia** (VV)
**Dati relativi alla convenzione:**
Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**
Descrizione : **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**
**Altri dati:**
Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente: **Avv. Gianluigi Iannetti** - indirizzo: **via Antonio Gramsci, 22 Roma**
**Dati riepilogativi:**
Unità Negoziali: **2**; Soggetti a Favore: **1**; Soggetti Contro: **2**

**SEZIONE B - Immobili**

**Unità Negoziale n.1**

**Immobile n.1**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
**Foglio di mappa n.18 – Particella n.495** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Località Nucara – Vasi**

**Immobile n.2**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Catasto: **Terreni**
**Foglio di mappa n.18 – Particella n.497** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Località Nucara – Vasi**

**Immobile n.3**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.119** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

~~**Immobile n.4**~~
~~Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)~~
~~Catasto: **Terreni**~~
~~Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.372** – Subalterno ---~~
~~Natura: **EU – ENTE URBANO** ---- Consistenza ---~~
~~Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**~~
~~*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*~~
~~*Comune: E590 – LIMBADI (VV)*~~
~~*Catasto: Terreni*~~
~~*Sezione Urbana – Foglio di mappa n.19 – Particella n.372 – Subalterno*~~
*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali* (**Allegato n.04**).

**Immobile n.5**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.344** – Subalterno
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.6**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.141** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.7**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.398 – Subalterno n.1**
Natura: **A3 – ABITAZIONE di TIPO ECONOMICO** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.8**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.398 – Subalterno n.2**
Natura: **D8 – FABBRICATI COSTRUITI per ESIGENZE COMMERCIALI** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.9**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.398 – Subalterno n.3**
Natura: **ENTE URBANO** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Immobile n.10**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.6** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.11**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.113** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.12**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.115** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.13**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.104** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.14**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.107** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.15**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.109** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.16**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.111** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.17**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.112** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.18**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.113** – Subalterno ---



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.19**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.122** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.20**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.123** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.21**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.6** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.22**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.439** – Subalterno ---
Natura: **F2 – UNITA' COLLABENTI** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.23**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.438** – Subalterno ---
Natura: **F2 – UNITA' COLLABENTI** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.24**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.29** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.25**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.430 – Subalterno n.1**
Natura: **C2 – MAGAZZINI e LOCALI di DEPOSITO** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.26**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.321** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.27**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.322** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

~~Unità Negoziale n.2~~
~~Immobile n.1~~
~~Comune: E590 – LIMBADI (VV)~~
~~Catasto: Terreni~~
~~Sezione Urbana – Foglio di mappa n.19 – Particella n.119 – Subalterno –~~
~~Natura: D2 – ALBERGHI e PENSIONI ---- Consistenza ---~~
~~Indirizzo: Loc. Fondo Cafaro~~
~~SEZIONE C – Soggetti~~
*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione** **Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle sequenti operazioni peritali* (Allegato n.04).

**A Favore**

**Soggetto n.1**
Denominazione o Ragione Sociale: **ECCREA BANCHE S.P.A.**
Sede: Roma (RM) – Cod. fisc. 04774801007
Relativamente all'**unita negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA** --- per la **quota di 1/1**
~~Relativamente all'unita negoziale n.2 – Per il diritto di SUPERFICIE – per la quota di 1/1~~

**Contro**

**Soggetto n.1**
Denominazione o Ragione Sociale:
Sede: [redacted] – Cod. fisc.
Relativamente all'**unita negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA'** ---- per la **quota di 1/1**
~~Soggetto n.2~~
~~Denominazione o Ragione Sociale:~~
~~Sede: [redacted] – Cod. fisc~~
~~Relativamente all'unita negoziale n.1 – Per il diritto di SUPERFICIE – per la quota di 1/1~~

## Certificati di Destinazione Urbanistica

Da quanto venuto a conoscenza, lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di **Limbadi** (VV) è il "**Piano Strutturale Comunale**" (Allegati n.19, n.21), mentre nel Comune di **Nicotera** (VV) è il "**Piano Regolatore Generale**" (Allegati n.23, n.25).

Il C.T.U. in data **3.01.2019, prot. n.0035** ha trasmesso al Comune di **Nicotera** (VV), una istanza (Allegato n.08) con la quale veniva chiesto il rilascio del **Certificato di Destinazione Urbanistica** riguardante i seguenti beni immobili siti in Nicotera (VV) località Contrada Luzzi:

- **terreno** indentificato con le **particelle n.104, n.107, n.109, n.111, n.112, n.113, n.122, n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **terreno** indentificato con le **particelle n.6, n.29, n.321, n.322** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

- **fabbricati** identificati con le **particelle n.430, n.438, n.439** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica**, a firma del **Responsabile dell'Area Tecnica** del Comune di **Nicotera** (VV) nella persone dell'**Ing.** rilasciato al C.T.U. reca la data del **18.01.2019** (Allegato n.08).

Dalla consultazione del **Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n.06)**, è stato possibile verificare quanto segue:

- **particella n.104 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))* ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata** per circa **1/6** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.122 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))* ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata** per circa **1/6** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.123 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV)* ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata** per circa **1/6** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.6 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))* ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata** per circa **1/10** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.321 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))* ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola)
- **particella n.322 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV* ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola)
- **particella n.438 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))* **fabbricato** ricadente in **Zona Omogenea "E"** (Agricola)
- **particella n.439 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))* **fabbricato** ricadente in **Zona Omogenea "E"** (Agricola)

- **particella n.107 -foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))* ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.109 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))* ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata** per circa **1/10** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.111 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))* ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata** per circa **1/8** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.112 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))* ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata** per circa **1/8** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.113 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV)* ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola)
- **particella n.29 -foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))* ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata** per circa **1/20** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **sub n.1 - particella n.430 -foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV)).*

**fabbricato** ricadente in **Zona Omogenea "E"** (Agricola).



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Nella **Zona Omogenea "E" - Agricola** – gli indici urbanistici sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria.....mq/mq 0,013
- altezza max..... ml 7,50
- distanze da edifici..... ml 20,00
- distanze dai confini .....ml 10,00

Il C.T.U. in data **3.01.2019**, **prot. n.23** ha trasmesso al Comune di **Limbadi** (VV), una istanza (Allegato n.09) con la quale veniva chiesto il rilascio del **Certificato di Destinazione Urbanistica** riguardante i seguenti beni immobili siti in Limbadi (VV), località Nucara-Vasi, Fondo Cafaro e Fondo S. Andrea:

- **terreno** indentificato con le **particelle n.495, n.497** del **foglio di mappa n.18** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)), località Nucara-Vasi
- **terreno** indentificato con le **particelle n.119, n.141, n.344** del **foglio di mappa n.19** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)), località Fondo Cafaro
- ~~**fabbricato** indentificato con la **particella n.372** del **foglio di mappa n.19** (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV)), località Fondo Cafaro~~

*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali* (Allegato n.04).

- **fabbricato** indentificato con la **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV)), località Fondo Cafaro
- **terreno** indentificato con le **particelle n.6, n.113, n.115** del **foglio di mappa n.23** (C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)), località Fondo S. Andrea.

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** a firma del **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** del Comune di **Limbadi** (VV), nella persona del **Geom.** rilasciato al C.T.U., reca la data del **3.aprile.2019** (Allegato n.09).

Dalla consultazione del **Certificato di Destinazione Urbanistica** (Allegato n.09), è stato possibile verificare quanto segue:

- **particella n.495 - foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
- **particella n.497 -foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*

ricadono all'interno della **Zona Omogenea "D"** finalizzata a realizzare **nuovi insediamenti di carattere produttivo tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale**. In essa le procedure di intervento sono:

- intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata
- Piano Attuativo Unitario (PAU).

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici principali:

- superficie minima di intervento..... mq 10.000,00
- indice di copertura..... mq/mq 0,40
- distacco minimo assoluto tra fabbricati..... ml 10,00
- distacco minimo assoluto dai confini ..... ml 5,00
- distacco minimo assoluto dalle strade..... ml 8,00
- numero massimo dei piani oltre piani interrati o seminterrati..... n.2

Per tutti gli altri indici edificatori si rimanda alle "Norme integrative e Tabella dei tipi edilizi" allegata alla variante parziale del P. di F. che interessa la trasformazione della zona agricola "E" a zona produttiva "D", approvata con Decreto Dirigenziale dello 09.06.2005 prot. n.68, che il Piano Strutturale Comunale.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

~~➢ particella n.372 - foglio di mappa n.19 *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))* ricade in area di **Attrezzature Generali di Interesse Pubblico**, classificata "SX" (**Attrezzature Turistiche**), esse sono destinate ad attrezzature turistiche. Sono ammessi interventi di richiamo turistico sovracomunale: case per ferie, strutture ricettive con annesse aree per lo sport ed il tempo libero. Il PSC si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:~~

~~If (Indice di Utilizzazione Fondiaria)..... mq/mq 0,10~~
~~Ip (Indice di Permeabilità) ..... 0,80%~~
~~Hmax..... ml 7,50~~
~~Pp (Parcheggio Proprio)..... 10 mq/100mq St (Sup. Terr.)~~
~~A (Densità Arborea) ..... 100 alberi/ha~~
~~Ar (Densità Arbustiva)..... 40 arbusti/ha~~

*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali* (**Allegato n.04**).

- **particella n.119 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
- **particella n.141 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
- **particella n.344 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
- **particella n.398 - sub n.1, sub n.2, sub n.3 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))*

ricadono anche queste in area di **Attrezzature Generali di Interesse Pubblico**, classificata "**SX**" (**Attrezzature Turistiche**).

- **particella n.6 - foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*

ricade per circa il 12% in **Zona Agricola Principale "E1"**, esse sono considerate di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in relazione alla composizione e localizzazione dei terreni o in virtù di una produzione specializzata.
Sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

a) fabbricazioni ed impianti connessi alla conduzione agricola zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,1 mq/mq;
b) fabbricati per agriturismo, così come normati all'art.13 del R.E.U.;
c) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità 0,013 mq/mq.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,00.
Il resto della superficie pari all'88% circa ricade in **Zona Agricola a Prevalente Naturalità "E2"**, esse sono aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità e tutela ambientale. In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo il recupero di quelle esistenti in base alle norme generali contenute nel R.E.U..

- **particella n.113 - foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*

ricade per circa il 23% in **Zona Agricola Principale "E1"** mente il resto della superficie pari all'77% circa ricade in **Zona Agricola a Prevalente Naturalità "E2"**

- **particella n.115 -foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*

ricade in **Zona Agricola Principale "E1"**.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Quesito b): PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile**

**Premessa**

In seguito all'incarico conferito dal G.E. del Tribunale di Vibo Valentia (VV), nel **Procedimento Esecutivo n.37/2018 R.G.E.**, il sottoscritto C.T.U. si è subito messo in contatto con il nominato "*Custode*" nella persona del notaio **Dott.ssa Romano Beatrice**, al fine di poter stabilire in comune accordo, la data in cui si avrebbe potuto svolgere il primo acceso ai beni immobili interessati dall'esecuzione immobiliare. Si è quindi stabilito di procedere nella data del **13.12.2018**, alle **ore 10,00**.

Il C.T.U. in data **4.12.2018**, ha quindi regolarmente **provveduto a comunicare alle parti interessate** tramite due **P.E.C.** e due **Raccomandate A.R.** (Allegato n.05) e precisamente:

1. **P.E.C - Avv.** in qualità di "*Legale di Fiducia del Creditore*"
2. **P.E.C - Custode** nella persona del notaio Dott.ssa **Beatrice Romano**
3. **Raccomandata A.R. -** [redacted] via G[redacted]
4. **Raccomandata A.R. -** [redacted]

la data del **13.12.2018 - ore 10,00**, giorno in cui il **C.T.U.** unitamente al **Custode** nella persona del notaio Dott.ssa **Beatrice Romano**, si sarebbe recato in sopralluogo preso i beni immobili oggetto di pignoramento, siti in **Limbadi** (VV) e **Nicotera** (VV), dando così **inizio alle operazioni peritali** relative al mandato conferitogli.

**Sopralluoghi svolti presso i Beni Immobili ubicati in Limbadi (VV) e Nicotera (VV)**

I sopralluoghi svolti dal C.T.U. presso i beni immobili oggetto di procedura esecutiva, in totale sono stati **5** ed avvenuti nelle seguenti date:

1. ***13.dicembre.2018***
2. ***19.dicembre.2018***
3. ***03.gennaio.2019***
4. ***16.gennaio.2019***
5. ***23.gennaio.2019***

*Primo sopralluogo svolto in data **13.12.2018***

In data **13.12.2018**, il **C.T.U.** coadiuvato dall'**Arch. Giuseppe Valente** e dall'**Arch. Maria Giuditta Francica**, dopo aver regolarmente provveduto ad avvisare le parti interessate, unitamente al **Custode ha effettuato il primo sopralluogo presso i beni immobili** oggetto di



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

perizia, così come di seguito descritti e siti nel Comune di **Limbadi** (VV) e **Nicotera** (VV), **dando così inizio alle operazioni peritali.** Erano presenti sul posto, oltre al C.T.U. ed ai suoi collaboratori: il **Custode** nella persona della **Dott.ssa Beatrice Romano** con la sua assistente **Avv. Dott.ssa** , ed il **Sig.** .

**Beni Immobili siti nel Comune di LIMBADI (VV)**

**primo bene immobile oggetto di sopralluogo:**

- **particella n.495** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*

Trattasi di un **appezzamento di terreno** con al suo interno un **manufatto edilizio** di recente costruzione. Nell'occasione si è provveduto soltanto a dar luogo alla documentazione fotografica dall'esterno, visto che non è stato possibile accedervi, poiché colui che attualmente lo possiede non era stato avvisato da chi dovuto.

**secondo bene immobile oggetto di sopralluogo:**

- **sub n.1, n.2, n.3** della **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.119** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.141** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.344** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*

Trattasi di un **compendio immobiliare** di **vecchia costruzione** costituito da più corpi di fabbrica con un **appezzamento di terreno** circostante. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica, in quanto, vista la necessità di dover visionare nella medesima giornata tutti gli altri restanti beni interessati, si è deciso, in comune accordo con tutti i presenti, di ritornare in altra data per dar luogo al rilievo metrico dei manufatti edilizi rinvenuti.

**terzo bene immobile oggetto di sopralluogo:**

- **particella n.6** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.113** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.115** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*

Trattasi di un **appezzamento di terreno** adiacente alla strada provinciale. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica.

**Beni Immobili siti nel Comune di NICOTERA (VV)**

**quarto bene immobile oggetto di sopralluogo:**

- **particella n.104** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.122** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.6** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.321** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.322** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

Trattasi di un **appezzamento di terreno** all'interno del quale vi si accede tramite una strada sterrata. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

- **particella n.438** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.439** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*

Trattasi di due distinte **unità collabenti**. Si evidenzia che durante le fasi di sopralluogo è stato verificato che il **manufatto edilizio** di cui alla **particella n.439** riguarda un **rudere** ancora esistente sviluppato su due livelli di piano (non si è nemmeno potuto accedere al suo interno per dar luogo al suo rilievo), mentre invece relativamente al **manufatto edilizio** di cui alla **particella n.438** non vi è stata rinvenuta alcuna sua traccia. Nell'occasione si è pertanto provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica.

**quinto bene immobile oggetto di sopralluogo:**

- **particella n.107** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.109** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.111** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.112** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.113** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.29** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

Trattasi di un **appezzamento di terreno** all'interno del quale vi si accede tramite una strada sterrata. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica.

- **sub n.1** della **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*

Trattasi di un **manufatto edilizio** con **destinazione a magazzino** di recente ristrutturazione. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo alla sola documentazione fotografica, rinviando le operazioni di rilievo metrico in altra data.

Infine per quanto riguarda il **bene immobile** di cui alla **particella n.372** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))* vista l'ora tarda, non vi è stato fatto nulla rinviando il tutto, in comune accordo fra le parti, ad un successivo sopralluogo.

*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali* **(Allegato n.04)**.

Al termine del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. non ha provveduto a redigere un proprio **verbale di sopralluogo** in quanto questo è stato redatto dal **Custode** **(Allegato n.06)**.

In detto Verbale di Sopralluogo è stato precisato che il **prossimo sopralluogo** del **C.T.U.** si svolgerà in data **19.12.2018** alle **ore 9.30**, **senza necessità di ulteriore preavviso** e partendo dall'antica Villa Cafaro.

*Secondo sopralluogo svolto in data **19.12.2018***

In data **19.12.2018**, il **C.T.U.** coadiuvato dall'**Arch. Giuseppe Valente** e dall'**Arch. Maria Giuditta Francica**, come in precedenza stabilito **ha effettuato il secondo sopralluogo presso i**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**beni immobili** oggetto di perizia, così come di seguito descritti e siti nel Comune di **Limbadi** (VV) e **Nicotera** (VV).

**Beni Immobili siti nel Comune di NICOTERA (VV)**

**primo bene immobile oggetto di sopralluogo:**

- **particella n.107** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.109** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.111** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.112** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.113** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
- **particella n.29** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

Trattasi di un **appezzamento di terreno** all'interno del quale vi si accede tramite una strada sterrata. Nell'occasione si è provveduto a dar luogo ad ulteriore dettagliata documentazione fotografica.

- **sub n.1** della **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*

Come già detto, trattasi di un **manufatto edilizio** con **destinazione a magazzino** di recente ristrutturazione. Si è quindi provveduto a dar luogo alle operazioni di rilievo metrico del manufatto edilizio sia interno che esterno.

Nell'occasione erano presenti sul posto, oltre al C.T.U. ed ai suoi collaboratori:

, il **Sig.** ed il **Sig.** (in qualità di presunto acquirente).

**Beni Immobili siti nel Comune di LIMBADI (VV)**

**secondo bene immobile oggetto di sopralluogo:**

- **particella n.495** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
- **particella n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*

Come già detto in precedenza, trattasi di un **appezzamento di terreno** con al suo interno un **manufatto edilizio** di recente costruzione. Si è provveduto a quindi dar luogo alla documentazione fotografica dell'interno ed a dar luogo a tutto il rilievo metrico delle opere edilizie realizzate.

Nell'occasione erano presenti sul posto, oltre al C.T.U. ed ai suoi collaboratori:

il **Sig.** ed il **Sig.** (in qualità di presunto acquirente).

**terzo bene immobile oggetto di sopralluogo:**

- **sub n.1, n.2, n.3** della **particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*

Trattasi di un **compendio immobiliare di vecchia costruzione** costituito da più corpi di fabbrica. Si è quindi provveduto a dar luogo ad ulteriore dettagliata documentazione fotografica e a dar luogo al rilievo metrico di tutti i manufatti edilizi rinvenuti.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

I lavori di sopralluogo si sono conclusi alle **ore 15,15**. Il C.T.U alla fine dei lavori ha provveduto a redigere il suo **Verbale di Sopralluogo n.1 (Allegato n.04)** controfirmato da tutti i presenti. In detto **Verbale di Sopralluogo n.1** è stato precisato che il **prossimo sopralluogo** del **C.T.U.** si svolgerà in data **3.01.2019** alle **ore 9.30, senza necessità di ulteriore preavviso.**

*Terzo sopralluogo svolto in data **3.01.2019***

In data **3.01.2019**, il **C.T.U.** coadiuvato dall'**Arch. Maria Giuditta Francica**, come in precedenza stabilito **ha effettuato il terzo sopralluogo presso il bene immobile** oggetto di perizia, sito nel Comune di **Limbadi** (VV) ed identificato come segue:

- **particella n.372** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*

Trattasi di un **complesso edilizio** adibito a **casa di riposo per anziani** senza cure mediche, costituito da più corpi di fabbrica. Si è quindi provveduto a dar luogo alla documentazione fotografica ed al rilievo metrico dei seguenti corpi edilizi: cabina elettrica, blocco schiere, alloggio custode.

Nell'occasione era presente sul posto, oltre al C.T.U. ed alla sua collaboratrice.

I lavori di sopralluogo si sono conclusi alle **ore 15,00**. Il C.T.U alla fine dei lavori, ha provveduto a redigere il **Verbale di Sopralluogo n.2 (Allegato n.06).**

In detto **Verbale di Sopralluogo n.2** è stato precisato che il **prossimo sopralluogo** del **C.T.U.** si svolgerà in data **16.01.2019** alle **ore 9.30, senza necessità di ulteriore preavviso.**

*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali* **(Allegato n.04).**

*Quarto sopralluogo svolto in data **16.01.2019***

In data **16.01.2019**, il **C.T.U.** coadiuvato dall'**Arch. Maria Giuditta Francica**, come in precedenza stabilito **ha effettuato il quarto sopralluogo presso il bene immobile** oggetto di perizia, sito nel Comune di **Limbadi** (VV) ed identificato come segue:

- **particella n.372** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*

Si è quindi provveduto a dar luogo ad alla documentazione fotografica ed al rilievo metrico dei seguenti corpi edilizi: blocco schiera, piano terra corpo centrale.

Nell'occasione era presente sul posto, oltre al C.T.U. ed alla sua collaboratrice

I lavori di sopralluogo si sono conclusi alle **ore 14,30**. Il C.T.U alla fine dei lavori ha provveduto a



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

redigere il **Verbale di Sopralluogo n.3** (Allegato n.06).

In detto **Verbale** è stato precisato che il **prossimo sopralluogo** del **C.T.U.** si svolgerà in data **23.01.2019** alle **ore 9.30, senza necessità di ulteriore preavviso.**

*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali* (**Allegato n.04**).

*Quinto sopralluogo svolto in data **23.01.2019***

In data **23.01.2019**, il **C.T.U.** coadiuvato dall'**Arch. Maria Giuditta Francica**, come in precedenza stabilito **ha effettuato il quinto ed ultimo sopralluogo presso il bene immobile** oggetto di perizia sito nel Comune di **Limbadi** (VV) ed identificato come segue:

- **particella n.372** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*

Si è quindi provveduto a dar luogo alla documentazione fotografica ed al completamento del rilievo metrico di tutte le parti restanti.

Nell'occasione era presente sul posto, oltre al C.T.U. ed alla sua collaboratrice,

I lavori di sopralluogo si sono conclusi alle **ore 14,00**. Il C.T.U alla fine dei lavori ha provveduto a redigere il **Verbale di Sopralluogo n.4** (Allegato n.06).

*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali* (**Allegato n.04**).

**Quesito 1): ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno**

L'**accesso** ai **beni immobili** oggetto di procedura siti in **Limbadi** (VV) ed in **Nicotera** (VV), come sopra detto, **è avvenuto regolarmente**, tramite lo svolgimento di **n.5** (cinque) **distinti sopralluoghi**.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Quesito 2) - Ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti**

**Identificazione catastale dei beni oggetto del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.37/2018**

I **beni immobili** così come sono stati identificati nel **PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE n.37/2018 R.G.E.**, promosso da: "***Creditore Procedente***":

**ICCREA BANCA S.P.A.** ,
con sede in via Lucrezia Romana, 41/47 - ROMA (RM) – Cod. Fisc. 04774801007
nei confronti del (***Debitore***):

[redacted] Cod. Fisc. con sede in via [redacted]
sono risultati essere identificati con le seguenti particelle:

1. **particella n.495 - foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
   **Appezzamento di terreno**
   Qualità Classe: **ULIVETO 1**
   Ha are ca: **2 58 00**
   Intestato catastalmente a:
   - [redacted] – con sede in [redacted] C. [redacted] **roprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.18)
Fa parte del **LOTTO n.1**

*****

2. **particella n.497 - foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
   **Appezzamento di terreno**
   Qualità Classe: **ULIVETO 1**
   Ha are ca: **1 20 61**
   Intestato catastalmente a:
   - [redacted] – con sede in [redacted] C. F. **- Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.18)
Fa parte del **LOTTO n.1**

*****

~~**particella n.372 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))*~~
~~categoria: D/2 – ALBERGHI e PENSIONI~~
~~Intestato catastalmente a:~~
- ~~[redacted] – con sede in [redacted] C. F. – Proprietà per 1000/1000~~
- ~~[redacted] – con sede in Catanzaro – C. F. – Superficie per 1/1~~

*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali* (Allegato n.04).

*****



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

3. **particella n.119 - foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
   **Appezzamento di terreno**
   Qualità Classe: **SEMINATIVO 1**
   Ha are ca: **1 38 40**

Intestato catastalmente a:

- [redacted] - con sede in [redacted]. F. [redacted] - **Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.20)
Fa parte del **LOTTO n.2**

*****

4. **particella n.141 - foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
   **Appezzamento di terreno**
   - Qualità Classe: **AA SEMINATIVO 1**
   - ha are ca: **1 00 00**
   - Qualità Classe: **AB ULIVETO 1**
   - ha are ca: **00 62 34**
   - Qualità Classe: **AC VIGNETO 1**
   - ha are ca: **00 14 46**

Intestato catastalmente a:

- [redacted] – con sede in [redacted]. F. [redacted] - **Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.20)
Fa parte del **LOTTO n.2**

*****

5. **particella n.344 - foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
   **Appezzamento di terreno**
   Qualità Classe: **ULIVETO 1**
   Ha are ca: **2 01 60**

Intestato catastalmente a:

- [redacted] – con sede in [redacted] C. F. [redacted]

**Proprietà per 1000/1000**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.20)
Fa parte del **LOTTO n.2**

*****

6. **Sub n.1 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*
   categoria: **A/3 – ABITAZIONE di TIPO ECONOMICO**
   - consistenza: **vani 15**
   - superficie catastale totale: **mq 410**
   - superficie catastale totale escluse aree scoperte: **mq 378**

Intestato catastalmente a:

- [redacted] – con sede in [redacted] C. F. [redacted] - **Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Elaborato Planimetrico - Planimetria catastale - Visura per Immobile*** (Allegato n.20)
Fa parte del **LOTTO n.2**

*****

7. **Sub n.2 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*
   categoria: **D/8 – FABBRICATI COSTRUITI per ESIGENZE COMMERCIALI**

Intestato catastalmente a:

- [redacted] - con sede in [redacted] – C. F. [redacted] - **Proprietà per 1/1**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*Vedi: Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Elaborato Planimetrico - Planimetria catastale - Visura per Immobile* (Allegato n.20)
Fa parte del **LOTTO n.2**

*****

8. **Sub n.3 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*
   Intestato catastalmente a:
   - **Bene Comune non Censibile dal 10.05.2013**

*Vedi: Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Elaborato Planimetrico - Planimetria catastale - Visura per Immobile* (Allegato n.20)
Fa parte del **LOTTO n.2**

*****

9. **particella n.6 - foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
   **Appezzamento di terreno**
   - Qualità Classe: **AA ULIVETO 2**
   - ha are ca: **5 99 00**
   - Qualità Classe: **AB SEMINATIVO 2**
   - ha are ca: **00 42 30**

   Intestato catastalmente a:
   - [redacted] – con sede in [redacted] C. F [redacted] - **Proprietà per 1/1**

*Vedi: Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile* (Allegato n.22)
Fa parte del **LOTTO n.3**

*****

10. **particella n.113 - foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
    **Appezzamento di terreno**
    - Qualità Classe: **AA ULIVETO 2**
    - ha are ca: **00 07 00**
    - Qualità Classe: **AB PASCOLO U**
    - ha are ca: **00 35 70**

    Intestato catastalmente a:
    - [redacted] – con sede in [redacted] C. F. [redacted] - **Proprietà per 1/1**

*Vedi: Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile* (Allegato n.22)
Fa parte del **LOTTO n.3**

*****

11. **particella n.115 - foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*
    **Appezzamento di terreno**
    - Qualità Classe: **AA SEMINATIVO 2**
    - ha are ca: **00 00 97**
    - Qualità Classe: **AB ULIVETO 2**
    - ha are ca: **00 22 73**

    Intestato catastalmente a:
    - [redacted] – con sede i[redacted] - C. F. [redacted] - **Proprietà per 1/1**

*Vedi: Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile* (Allegato n.22)
Fa parte del **LOTTO n.3**

*****

12. **particella n.104 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
    **Appezzamento di terreno**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

- Qualità Classe: **AA SEMINATIVO 2**
- ha are ca: **2 15 78**
- Qualità Classe: **AB ULIVETO 2**
- ha are ca: **00 20 71**
- Qualità Classe: **AC AGRUMETO 1**
- ha are ca: **00 20 71**

Intestato catastalmente a:

▪ – con sede in [redacted] C. F. **- Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.24)

Fa parte del **LOTTO n.4**

*****

13. **particella n.122 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

**Appezzamento di terreno**

- Qualità Classe: **AA ULIVETO 2**
- ha are ca: **00 28 19**
- Qualità Classe: **AB SEMINATIVO ARBOREO 2**
- ha are ca: **00 92 61**

Intestato catastalmente a:

▪ – con sede in [redacted] – C. F. **- Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.24)

Fa parte del **LOTTO n.4**

*****

14. **particella n.123 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

**Appezzamento di terreno**

- Qualità Classe: **AA AGRUMETO 3**
- ha are ca: **00 42 17**
- Qualità Classe: **AB PASCOLO ARBOREO U**
- ha are ca: **00 04 63**

Intestato catastalmente a:

▪ - con sede in [redacted] C. F. **Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.24)

Fa parte del **LOTTO n.4**

*****

15. **particella n.6 - foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

**Appezzamento di terreno**

- Qualità Classe: **AGRUMETO 3**
- ha are ca: **3 25 60**

Intestato catastalmente a:

▪ – con sede in [redacted] C. F. **- Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.24)

Fa parte del **LOTTO n.4**

*****

16. **particella n.321 - foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

**Appezzamento di terreno**

- Qualità Classe: **ULIVETO 3**
- ha are ca: **1 72 90**

Intestato catastalmente a:

▪ – con sede in [redacted] C. F. **- Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.24)

Fa parte del **LOTTO n.4**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

17. **particella n.322 - foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
**Appezzamento di terreno**
- Qualità Classe: **AA ULIVETO 1**
- ha are ca: **00 39 95**
- Qualità Classe: **AB AGRUMETO 2**
- ha are ca: **00 82 75**

Intestato catastalmente a:
- – con sede i[redacted] C. F. **- Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.24)
Fa parte del **LOTTO n.4**

*****

18. **particella n.438 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*
- categoria: **Unità Collabente**

Intestato catastalmente a:
- – con sede i[redacted] C. F. **- Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.24)
Fa parte del **LOTTO n.4**

*****

19. **particella n.439 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*
- categoria: **Unità Collabente**

Intestato catastalmente a:
- – con sede i[redacted] C. F. **- Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.24)
Fa parte del **LOTTO n.4**

*****

20. **particella n.107 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
**Appezzamento di terreno**
- Qualità Classe: **AA SEMINATIVO ARBOREO 3**
- ha are ca: **00 38 63**
- Qualità Classe: **AB ULIVETO 2**
- ha are ca: **00 12 87**

Intestato catastalmente a:
- – con sede in[redacted] C. F. **- Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.26)
Fa parte del **LOTTO n.5**

*****

21. **particella n.109 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
**Appezzamento di terreno**
- Qualità Classe: **PASCOLO ARBOREO U**
- ha are ca: **00 27 40**

Intestato catastalmente a:
- – con sede in[redacted] C. F. **- Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.26)
Fa parte del **LOTTO n.5**

*****

22. **particella n.111 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*
**Appezzamento di terreno**
- Qualità Classe: **PASCOLO ARBOREO U**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

- ha are ca: **00 18 00**

Intestato catastalmente a:

- [redacted] – con sede in [redacted]. F. - **Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.26)

Fa parte del **LOTTO n.5**

*****

23. **particella n.112 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

**Appezzamento di terreno**

- Qualità Classe: **AA ULIVETO 2**
- ha are ca: **00 09 23**
- Qualità Classe: **AB SEMINATIVO 2**
- ha are ca: **00 33 37**

Intestato catastalmente a:

- [redacted] – con sede in [redacted] C. F. - **Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.26)

Fa parte del **LOTTO n.5**

*****

24. **particella n.113 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

**Appezzamento di terreno**

- Qualità Classe: **AA ULIVETO 2**
- ha are ca: **00 09 43**
- Qualità Classe: **AB SEMINATIVO ARBOREO 2**
- ha are ca: **00 31 27**

Intestato catastalmente a:

- [redacted] – con sede in [redacted] C. F. - **Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.26)

Fa parte del **LOTTO n.5**

*****

25. **particella n.29 - foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

**Appezzamento di terreno**

- Qualità Classe: **AA SEMINATIVO 2**
- ha are ca: **2 25 30**
- Qualità Classe: **AB ULIVETO 1**
- ha are ca: **00 37 00**

Intestato catastalmente a:

- [redacted] – con sede in [redacted] C. F. - **Proprietà per 1/1**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa - Visura per Immobile*** (Allegato n.26)

Fa parte del **LOTTO n.5**

*****

26. **sub n.1 particella n.430 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*

- categoria: **C/2 – MAGAZZINI e LOCALI di DEPOSITO**

Intestato catastalmente a:

- [redacted] – nato a [redacted] – Cod. Fisc. –

**Proprietà per l'area Ris. 1 senza titolo legale reso pubblico**

- [redacted] – nato a [redacted] – Cod. Fisc.

**Proprietà superficiaria per 1/1 Ris. 1 senza titolo legale reso pubblico**

*Vedi: **Stralcio Aerofotogrammetria - Estratto di Mappa –Planimetria Catastale - Visura per Immobile*** (Allegato n.26)

Fa parte del **LOTTO n.5**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Confini Catastali**

Da quanto potuto verificare, tramite le visure catastali telematiche effettuate dal C.T.U., i proprietari delle particelle confinanti con i **n.5 beni immobili** *(così come raggruppati dal C.T.U., venendo di fatto a formare altrettanti **n.5 Lotti** meglio specificato in seguito)* di cui al procedimento esecutivo di che trattasi, ubicati nei Comuni di **Limbadi** (VV) e **Nicotera** (VV), così come indicati negli Estratti di Mappa (Allegati n.18, n.20, n.22, n.24, n.26), sono risultati essere i seguenti:

1. **Bene immobile** (terreno + manufatto edilizio) composto dalle **partic 'e n.495** e **n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (V*

Confina:

- **particella n.827** – proprietà 1/1: **Comune di Limbadi** (VV) – cod. fisc.
- **particella n.829** – proprietà 1/1: **Comune di Limbadi** (VV) – cod. fisc.
- **particella n.811** – proprietà 1/1: **Comune di Limbadi** (VV) – cod. fisc.
- **particella n.828** – proprietà 1/1: **Comune di Limbadi** (VV) – cod. fisc.
- **particella n.820** – proprietà 1/1: **Comune di Limbadi** (VV) – cod. fisc.
- **particella n.814** – proprietà 1/1: con sede [redacted] cod. fisc.
- **particella n.813** - proprietà 1/1: **Sig.** – cod. fisc
- **particella n.816** - proprietà 1/1: **Comune di Limbadi** (VV) – cod. fisc.
- **particella n.815** - proprietà 1/1: **Comune di Limbadi** (VV) – cod. fisc.
- **particella n.812** - proprietà 1/1: **Comune di Limbadi** (VV) – cod. fisc.
- **Strada Comunale**
- **particella n.58** - proprietà 10/30: **Sig.ra** – cod. fisc.
  proprietà 2/30: **Sig.** – cod. fisc
  proprietà 2/30: **Sig.ra** – cod. fisc
  proprietà 2/30: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 2/30: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 2/30: **Sig.** – cod. fisc
  proprietà 2/30: **Sig.ra** – cod. fisc.
  proprietà 2/30: **Sig.ra** – cod. fisc.
  proprietà 2/30: **Sig.ra** – cod. fisc.
  proprietà 2/30: **Sig.ra** – cod. fisc
  proprietà 2/30: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 2/30: **Sig.ra** – cod. fisc.
- **particella n.59 – idem particella n.58**
- **particella n.61** - proprietà 1/8: **Sig.ra** – cod. fisc.
  proprietà 3/32: **Sig.ra** – cod. fisc.
  proprietà 1/24: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 1/32: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 21/500: **Sig.** cod. fisc.
  proprietà 83/1000: **Sig.ra** – cod. fisc.
  proprietà 14/1000: **Sig.** cod. fisc.
  proprietà 28/1000: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 8/32: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 1/24: **Sig.ra** cod. fisc.
  proprietà 1/32: **Sig.ra** cod. fisc.
  proprietà 1/24: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 1/32: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 8/32: **Sig.ra**
  proprietà 83/3000: **Sig.** cod. fisc.
  proprietà 83/3000: **Sig.ra** – cod. fisc.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

proprietà 83/3000: – cod. fisc.
- **particella n.62** - proprietà 1/1: **Sig.** – cod. fisc.
- **particella n.597** - proprietà 1/1: **Sig.** – cod. fis.
- **particella n.774** - proprietà 1/2: **Sig.ra** – cod. fisc
  proprietà 1/2: **Sig.** – cod. fisc.
- **particella n.775** - proprietà 1/2: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 1/2: **Sig.ra** – cod. fisc.
- **particella n.627** - proprietà 1/1: **Sig.** – cod. fisc.
- **particella n.781** - proprietà 1/1: **Sig.** cod. fisc.

2. **Bene immobile** (fabbricato + terreno) composto dai **sub n.1, n.2** e **n.3** della **particella n.398** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Limbadi (VV))*, **particelle n.119, n.141** e **n.344** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*

Confina:
- **Strada Provinciale n.31** (dalla quale vi si accede)
- **particella n.122** - proprietà 1/3: **Sig.ra** – cod. fisc.
  proprietà 1/3: **Sig.** - cod. fisc.
  proprietà 1/3: **Sig.** – cod. fisc.
- **particella n.120** - **Idem particella n.122**
- **particella n.202** - proprietà 1/1: **Sig.ra** – cod. fisc.
- **particella n.324** - proprietà 1/1: **Sig.ra** – cod. fisc
- **particella n.165** - proprietà 1/1: **Sig.** – cod. fisc.
- **particella n.354** - proprietà 1/1: **Sig.** – cod. fisc
- **particella n.167** - proprietà 1/1: **Sig.** - cod. fisc
- **particella n.123** - proprietà 1/1: **Sig.** - cod. fisc
- **particella n.307** - proprietà 1/1: **Sig.ra** – cod. fisc
- **particella n.309** - proprietà 1/1: **Sig.ra** – cod. fisc.
- **particella n.132** - proprietà 1/1: **Sig.** - cod. fisc.
- **particella n.297** - proprietà 1/1: **Sig.** – cod. fisc.
- **particella n.314** - proprietà 1/1: **Sig.** **menico**– cod. fisc
- **particella n.239** - proprietà 84/126: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 1/126: **Sig.ra** – cod. fisc.
  proprietà 1/126: **Sig.ra** – cod. fisc.
  proprietà 1/126: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 1/126: **Sig.ra** - cod. fis.
  proprietà 1/126: **Sig.ra** - cod. fisc.
  proprietà 1/126: **Sig.ra** – cod. fisc.
  proprietà 6/126: **Sig.** – cod. fisc
  proprietà 6/126: **Sig** – cod. fi
  proprietà 6/126: **Sig.ra** – cod. fisc
  proprietà 6/126: **Sig.** – cod. fisc.
  proprietà 6/126: **Sig.ra** – cod. fisc.
  proprietà 6/126: **Sig.** – cod. fisc
- **particella n.372** - proprietà 1000/1000: con sede in [redacted] cod. fisc.
  superficie 1/1: con sede in [redacted] – cod. fisc.

3. **Bene immobile** (terreno) composto dalle **particelle n.6, n.113** e **n.115** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*

Confina:
- **Strada Provinciale n.31** (dalla quale vi si accede)
- **particella n.129** - proprietà 4/6: **Sig.ra** – cod. fisc.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

proprietà 1/6: **Sig.ra** – cod. fisc.
proprietà 1/6: **Sig.ra** – cod. fis
- **particella n.127** - proprietà 1/2: **Sig.** – cod. fisc.
proprietà 1/2: **Sig.** – cod. fisc.
- **Vallone Spasari**
- **particella n.10** – proprietà 1/1: , con sede in [redacted] – cod. fisc. 02980280792
- **particella n.2 - Idem particella n.10**
- **particella n.148 - Idem particella n.10**
- **particella n.96 - Idem particella n.10**
- **particella n.190** – proprietà 1000/1000: **Sig.**
- **particella n.189** – proprietà 1000/1000: **Sig.**

4. **Bene immobile** (terreno + unità collabente) composto dalle **particelle n.104, n.122** e **n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*, dalle **particelle n.6, n.321** e **n.322** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* e dalle **particelle n.438** e **n.439** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*

Confina:
- **Strada Comunale** (dalla quale vi si accede)
- **particella n.101, foglio n.24** - proprietà: **Sig.ra** – cod. fisc.
- **particella n.102, fg n.24 - Idem particella n.101**
- **particella n.99, fg n.24 - Idem particella n.101**
- **particella n.100, fg n.24 - Idem particella n.101**
- **particella n.103, fg n.24 - Idem particella n.101**
- **particella n.106, fg n.24** – proprietà 1/1: **Sig.** cod. fisc.
- **particella n.320, fg n.27** – proprietà 1/2: **Sig.** cod. fisc.
proprietà 1/2: **Sig.** cod. fisc.
- **particella n.28, fg n.27** – proprietà 1/1: **Sig.ra** cod. fisc.
- **particella n.27, fg n.27** – proprietà 1/1: **Sig.** cod. fisc.
- **particella n.26, fg n.27** – proprietà 1/2: **Sig.** cod. fisc.
proprietà 1/2: **Sig.** cod. fisc.
- **particella n.25, fg n.27** – proprietà 1/1: **Sig.**
- **particella n.24, fg n.27** – Comproprietario: **Sig.ra**
Comproprietario: **Sig.**
Comproprietario: **Sig.ra**
Comproprietario: **Sig.ra**
Comproprietario: **Sig.**
Comproprietario: **Sig.**
Comproprietario: **Sig.**
Comproprietario: **Sig.ra**
Comproprietario: **Sig.ra**
Comproprietario: **Sig.ra**
- **particella n.23, fg n.27** - proprietà 10/15: **Sig.ra** cod. fisc.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

proprietà1/15: **Sig.**
cod. fisc.
proprietà 1/15
cod. fisc.
proprietà 1/15:
cod. fisc.
proprietà 1/15:
cod. fisc.
proprietà 1/15: **Sig**
cod. fisc.

- **particella n.22, fg n.27** - usufruttuario parziale per
comproprietario: **Sig.**
comproprietario: **Sig.**
comproprietario: **Sig.ra**
comproprietario: **Sig.**
comproprietario: **Sig.ra**
comproprietario: **Sig.ra**
- **particella n.21, fg n.27** – proprietà: **Sig.** – cod. fisc.
proprietà 1/2: **Sig.ra**
- **particella n.334, fg n.27** – proprietà 1/1: **Sig.** cod. fisc.
- **particella n.333, fg n.27** – proprietà 1/1: **Sig** - cod. fisc.
- **particella n.332, fg n.27** – proprietà 1/1: **Sig.** – cod. fisc.
- **particella n.17, fg n.27** – proprietà 1/4: **Sig.** – cod. fisc
proprietà 2/4: **Sig.** – cod. fisc.
proprietà 1/4: **Sig.ra**
cod. fisc.
- **particella n.9, fg n.27** – proprietà 1/2: **Sig.**
cod. fisc
proprietà 1/2: **Sig.**
cod. fisc.

5. **Bene immobile** (terreno) composto dalle **particelle n.107, n.109, n.111, n.112** e **n.113** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))*, dalla **particella n.29** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni del Comune di Nicotera (VV))* e dalla **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*

Confina:

- **Strada Provinciale n.35** (dalla quale vi si accede)
- **particella n.320, fg n.27** - proprietà 1/2: **Sig.**
cod. fisc.
proprietà 1/2
cod. fisc.
- **particella n.106, fg n.24** – proprietà 1/1: **Sig.**
cod. fisc.
- **particella n.126, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig.** - cod. fisc.
- **particella n.176, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig.**
cod. fisc.
- **particella n.178, fg n.22** - proprietà 1000/1000: **Sig.ra**
- **particella n.203, fg n.22** - proprietà: **Sig.ra**
Usufruttuario parziale: **Sig.ra**
nata a Nicotera il 30/08/1892
- **particella n.254, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig.** – cod. fisc.
- **particella n.260, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig.ra** – cod. fis.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

- **particella n.261, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig.ra** – cod. fisc.
- **particella n.262, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig** – cod. fis
- **particella n.263, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig** – cod. fisc.
- **particella n.264, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig** – cod. fisc.
- **particella n.271, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig** – cod. fisc
- **particella n.269, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig** – cod. fisc
- **particella n.268, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig** l. fisc.
- **particella n.267, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig** – cod. fisc.
- **particella n.148, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig.** cod. fisc.
- **particella n.152, fg n.22** – proprietà 1/2: **1. Sig.** - cod. fisc.
  proprietà 1/2: **1. Sig.** - cod. fisc.
- **particella n.306, fg n.22** – proprietà 1/1: **Sig.** - cod. fisc

## Estremi Atto di Pignoramento

Gli estremi dell'**ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** di che trattasi, si possono rilevare dalla seguente Ispezione Ipotecaria:

- **ISPEZIONE IPOTECARIA – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** (Allegato n.29) riguardante il nominativo per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **10.aprile.2019**

Infatti come si potrà facilmente notare, alla voce "**Elenco sintetico della formalità**" dell'Ispezione Ipotecaria è risultata la presenza della seguente **formalità** che riguarda per l'appunto l'**Atto di Pignoramento** di che trattasi:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del **23.07.2018** – *Reg. Part. 3285, Reg. Gen. 3908*
  Pubblico Ufficiale **Tribunale** – Rep. n.846/2018 del 25.05.2018
  **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  **Immobili siti in Limbadi (VV) – Nicotera (VV)** (Allegato n.29)

Di seguito si riporta dettagliatamente la sopracitata **Nota di Iscrizione** (Allegato n.22)

**NOTA di TRASCRIZIONE** del **23.07.2018** – Presentazione **n.2**
Reg. Gen. **n.3908** – Reg. Part. **n.3285**

**SEZIONE A - Generalità**
**Dati relativi al titolo:**
Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO** ; Data: **25.05.2018**
Numero di Repertorio: **846/2018**
Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE** – Cod. Fisc. 86003080792
Sede: **Vibo Valentia** (VV)
**Dati relativi alla convenzione:**
Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**
Descrizione : **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**
**Altri dati:**
Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente: **Avv. Gianluigi Iannetti** - indirizzo: **via Antonio Gramsci, 22 Roma**
**Dati riepilogativi:**
Unità Negoziali: **2**; Soggetti a Favore: **1**; Soggetti Contro: **2**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**SEZIONE B - Immobili**

**Unità Negoziale n.1**

**Immobile n.1**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
**Foglio di mappa n.18 – Particella n.495** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Località Nucara – Vasi**

**Immobile n.2**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
**Foglio di mappa n.18 – Particella n.497** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Località Nucara – Vasi**

**Immobile n.3**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.119** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

~~**Immobile n.4**~~
~~Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)~~
~~Catasto: **Terreni**~~
~~Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.372** – Subalterno ---~~
~~Natura: **EU – ENTE URBANO** ---- Consistenza ---~~
~~Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**~~
~~*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*~~
~~*Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)*~~
~~*Catasto: **Terreni***~~
~~*Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.343** – Subalterno*~~

*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali* (**Allegato n.04**).

**Immobile n.5**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.344** – Subalterno
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.6**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.141** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.7**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.398 – Subalterno n.1**
Natura: **A3 – ABITAZIONE di TIPO ECONOMICO** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.8**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.398 – Subalterno n.2**
Natura: **D8 – FABBRICATI COSTRUITI per ESIGENZE COMMERCIALI** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.9**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.19 – Particella n.398 – Subalterno n.3**
Natura: **ENTE URBANO** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo Cafaro**

**Immobile n.10**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.6** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.11**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.113** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.12**
Comune: **E590 – LIMBADI** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.23 – Particella n.115** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Fondo S. Andrea**

**Immobile n.13**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.104** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.14**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.107** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.15**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.109** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.16**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.111** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Immobile n.17**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.112** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.18**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.113** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.19**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.122** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.20**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.24 – Particella n.123** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.21**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.6** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.22**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.439** – Subalterno ---
Natura: **F2 – UNITA' COLLABENTI** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.23**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.438** – Subalterno ---
Natura: **F2 – UNITA' COLLABENTI** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.24**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.29** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.25**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.430 – Subalterno n.1**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Natura: **C2 – MAGAZZINI e LOCALI di DEPOSITO** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.26**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.321** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

**Immobile n.27**
Comune: **F893 – NICOTERA** (VV)
Catasto: **Terreni**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.27 – Particella n.322** – Subalterno ---
Natura: **T – Terreno** ---- Consistenza ---
Indirizzo: **Loc. Contrada Luzzi**

## Unità Negoziale n.2

~~**Immobile n.1**~~
~~**Comune: E590 – LIMBADI (VV)**~~
~~**Catasto: Terreni**~~
~~**Sezione Urbana – Foglio di mappa n.19 – Particella n.119** – Subalterno ---~~
~~**Natura: D2 – ALBERGHI e PENSIONI** ---- Consistenza ---~~
~~**Indirizzo: Loc. Fondo Cafaro**~~
*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali* (Allegato n.04).

**SEZIONE C - Soggetti**

**A Favore**

**Soggetto n.1**
Denominazione o Ragione Sociale: **ECCREA BANCHE S.P.A.**
Sede: Roma (RM) – Cod. fisc. 04774801007
Relativamente all'**unita negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA** --- per la **quota di 1/1**
~~Relativamente all'unita negoziale n.2 – Per il diritto di SUPERFICIE – per la quota di 1/1~~

**Contro**

**Soggetto n.1**
Denominazione o Ragione Sociale:
Sede: [redacted] - Cod. fisc.
Relativamente all'**unita negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA'** ---- per la **quota di 1/1**

~~**Soggetto n.2**~~
~~Denominazione o Ragione Sociale:~~
~~Sede: [redacted] - Cod. fisc.~~
~~Relativamente all'unita negoziale n.2 – Per il diritto di SUPERFICIE – per la quota di 1/1~~



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

## Quote di proprietà dei beni immobili interessate dal pignoramento e diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)

**Il nominativo del soggetto contro** è risultato essere il seguente:

**Soggetto contro 1:**

Sede: [redacted] – Cod. fisc.

La **quota di proprietà dei beni interessati** è risultata essere la seguente:

Nei riguardi del **Soggetto contro 1: per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1**

## Estremi degli atti di provenienza dei beni interessati dal Pignoramento Immobiliare

I **titoli di provenienza dei beni immobili** in questione, che hanno consentito di ricostruire la storia degli stessi, nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento di che è causa, sono risultati essere i seguenti:

1. **Atto di Donazione** (Allegato n.11) del **25.luglio.1996, Rep. n.124581, Racc. n.8532**, redatto dal **Dott. Domenico Gallelli**, notaio in Roma (RM), iscritto presso il Collegio dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

con il quale, il **Sig.** ., nato a [redacted] il . e residente a [redacted], cod. fisc. ., in qualità di **possidente** *(dichiara di essere libero da vincoli matrimoniali)* **ha donato,** all' ' con sede in [redacted] cod. fisc. , rappresentato da [redacted] nata [redacted] il ., domiciliata per la carica in [redacted]0, i seguenti beni immobili:

**Comune di Limbadi** (VV) – catasto terreni:

1) **Fondo denominato Cafaro, foglio di mappa n.19**, costituito dalle seguenti **particelle: n.140, n.119, n.141, n.118 sub n.1**, porzione di fabbricato senza redditi con diritto alla corte stesso foglio, **particella n.59**, nonché la **n.34** e **n.56** riportate in planimetria catastale;
2) **Fondo denominato Nucara-Vasi, foglio di mappa n.18**, costituito dalle seguenti **particelle: n.40, n.48, n.49, n.39 sub n.2** - porzione di fabbricato senza redditi, **n.47** fabbricato rurale senza redditi;
3) **parte del Fondo S. Andrea – Petti di Razza, foglio di mappa n.23**, costituito dalle seguenti **particelle: n.2, n.6, n.7, n.10, n.15, n.96, n.113, n.115, n.148, n.163, n.164, n.5** fabbricato rurale senza redditi, **n.14** fabbricato rurale senza redditi;

**Comune di Nicotera** (VV) – catasto terreni:

4) **Fondo denominato Luzzì** (composto da due appezzamenti)
   A) catasto terreni – **foglio di mappa n.24**, costituito dalle seguenti **particelle: n.107, n.109, n.111, n.112, n.113, n.29, n.30** fabbricato rurale senza redditi;
   B) catasto terreni – **foglio di mappa n.24**, costituito dalle seguenti **particelle: n.104, n.122, n.123 - foglio di mappa n.27**, costituito dalle seguenti **particelle: n.6, n.321, n.322, n.7** fabbricato rurale senza redditi; **n.8** fabbricato rurale senza redditi.

*Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente dal fascicolo edilizio che si trova depositato presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Limbadi.*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Si evidenzia che detta **donazione era stata sottoposta ad una condizione sospensiva** che viene indicata all'interno dell'**art.10** del rogito medesimo, il quale cita testualmente quanto segue:

"***La presente donazione, ai sensi di legge, è subordinata alla condizione sospensiva del rilascio dell'autorizzazione all'acquisto in favore del*** [illegible] ***da parte della competente autorità governativa".***

A tal riguardo nella "**Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico-Ipotecaria**" redatta dal notaio **Dott. Giuseppe Izzo** (Allegato n.07), che si trova nel fascicolo del Tribunale, ha riportato testualmente quanto segue: "**Si rileva che alla data odierna non risulta alcun annotamento di avveramento della citata condizione sospensiva**."

Infine relativamente alle seguenti particelle oggetto di donazione si è reputato opportuno precisare quanto segue:

1. **Particella n.34 - Foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi –VV)*
   **Particella n.56 - Foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi –VV)*
   **Particella n.59 - Foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi –VV)*
   **Sub n.1 - particella n.118 - Foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi – VV)* - fabbricato rurale

Dalla loro soppressione è stata poi generata la **particella n.398** (Ente Urbano) che interessa un fabbricato composto da tre sub e precisamente: **Sub n.1** (Categoria A/3), **Sub n.2** (Categoria D/8), **Sub n.3** che riguarda un Bene Comune non Censibile.

2. **particella n.140 - foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi –VV)*

Dal suo frazionamento è stata generata la **particella n.344** (terreno) e la **particella n.343**.

Dalla soppressione della **particella n.343** è stata poi generata la **particella n.372** (Ente Urbano) che interessa il fabbricato con destinazione – Albergo e Pensione (Categoria D/2).

*Come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali* (Allegato n.04).

3. **particella n.48 - foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi –VV)*

Dal suo frazionamento è stata generata la **particella n.495** (terreno).

4. **particella n.49 - foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi –VV)*

Dal suo frazionamento è stata generata la **particella n.497** (terreno).

5. **Particella n.30 - Foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera –VV)*

Dalla sua soppressione è stata poi generata la **particella n.430** (Ente Urbano) che interessa una unità immobiliare con destinazione a magazzino (Categoria C/2).

6. **Particella n.7 - Foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera –VV)*

Dalla sua soppressione è stata poi generata la **particella n.439** (Ente Urbano) che interessa una unità collabente.

7. **Particella n.8 - Foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera –VV)*

Dalla sua soppressione è stata poi generata la **particella n.438** (Ente Urbano) che interessa una unità collabente.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

2. **Atto di Precisazione Riferito a Donazione** (Allegato n.12) del **21.maggio.2009**, **Rep. n.64146**, **Racc. n.16203**, redatto dal **Dott. Carlo Cavicchioni**, notaio in Roma (RM), iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

con il quale, il **Sig.** nato a [redacted] cod. fisc. quale erede del **Sig.** (deceduto in data [redacted] ***na rinunciato gratuitamente al diritto a far valere il divieto di alienazione previsto nell'atto di donazione a rogito notaio Domenico Gallelli di*** [redacted] ***ep.*** [redacted] **Allegato n.09)**, ***registrato a*** [redacted] ***tti Pubblici il giorno*** [redacted] ***e trascritto a*** [redacted] ***il*** [redacted] ***i formalità.***

Pertanto la **clausola** suddetta identificata con la **lettera d)** dell'**art.1** dovrà intendersi così modificata:

***"d) gli immobili oggetto della presente donazione dovranno, da ora e nel futuro, essere destinati e utilizzati per le attività di assistenza sopra specificate e potranno essere venduti o comunque ceduti a terzi, al fine di ottenere proventi per l'ente donatario finalizzati ai propri scopi istituzionali. Precisano le parti contraenti che di detti beni ricevuti in donazione invece non possono essere venduti o comunque ceduti a terzi almeno per un periodo di 99 (novantanove) anni dalla data della donazione quelli riportati nella mappa catastale al foglio 19 con le particelle 34 – 118 – 56 e 59" mappa allegata all'Atto di precisazione sotto la lettera "A"".***

*Detto documento è stato richiesto dal C.T.U. direttamente presso lo studio del notaio Dott. Carlo Cavicchioni in Roma.*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Quesito 3 : A fornire una sommaria descrizione dei beni previo necessario accesso**

Il C.T.U. in questa fase di lavoro, relativamente ai **n.26** (ventisei) **singoli beni** interessati dal procedimento esecutivo in questione, in parte ubicati in **Limbadi** (VV) ed in parte ubicati in **Nicotera** (VV), ha reputato logico ed opportuno procedere dando luogo a **n.5** (cinque) **raggrumanti di beni immobili**, ciascuno dei quali viene di conseguenza a costituire un singolo **Lotto.**

Ne è quindi scaturito che in totale i **Lotti** saranno **n.5** (cinque) e precisamente:

**Lotto n.1** (TERRENO + MANUFATTO EDILIZIO in LIMBADI) (Allegato n.18)
costituito dai seguenti **n.2 singoli beni**:
1. **particella n.495** (di mq 25.800,00)
2. **particella n.497** (di mq 12.061,00)

- **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*

Da quanto potuto constatare dalla documentazione pervenuta in possesso del C.T.U., trattasi di un **appezzamento di terreno** costituito da due particelle della superficie complessiva di **mq 37.861,00** avente, secondo lo strumento urbanistico attualmente vigente su tutto il territorio del comune di Limbadi (VV) il **P.S.C.** (Piano Strutturale Comunale), **destituzione urbanistica** a **Zona Omogenea "D"** – vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica** (Allegato n.09) e **stralcio del P.S.C.** (Allegato n.19), finalizzata a realizzare nuovi insediamenti di carattere **produttivo tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale.**

All'interno di detto terreno, si accede direttamente da strada pubblica cieca. Ha andamento prevalentemente pianeggiante ed in parte con una lieve pendenza, la piantagione prevalente è uliveto. Al suo interno vi si accede da due punti, ovvero, dalla presenza di una strada sterrata carrabile in aderenza ad un tratto di muro priva di cancello e da un ingresso dotato di cancello di ingresso metallico posto sul lato opposto della strada. In parte è dotato di recinzione. Vista la sua notevole estensione, si è provveduto a dar luogo ad una documentazione fotografica generale. Il C.T.U. infatti, non ha reputato opportuno dar luogo ad un suo rilievo strumentale, poiché in questa fase di lavoro, per i fini preposti, non è stato ritenuto necessario - vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegato n.35).

Al momento dei sopralluoghi svolti in loco in data 13/19.12.2018, il C.T.U. ha avuto modo di venire a conoscenza che all'interno di detto terreno, vi è stato dato luogo a degli **interventi edilizi** riguardanti la **realizzazione di tratti di muro in c.a.** aventi una altezza di circa **ml 2,50** e spessore di **ml 0,25** - venendo così a circoscrivere una parte chiusa di detto terreno della **superficie lorda** di **mq 1.815,00 circa** accessibile con due relativi cancelli di ingresso metallici del tipo carrabili; su due lati in aderenza ai tratti di detti muri è stata realizzata una **tettoia** ad una sola falda inclinata costituita da manto di copertura in lamiera grecata del tipo semplice e struttura



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

verticale (da un lato poggia direttamente sul muro) ed orizzontale costituita da profilati metallici, della **superficie lorda** di circa **mq 462,00**, ancora non completata in ogni sua parte. Le sue altezze nette sono risultate essere le seguenti: in prossimità dei muri perimetrali in c.a. di **ml 2,75**, mentre la parte opposta più alta è risultata essere di **ml 3,35** – vedi **Elaborati Grafici** e **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegati n.34, n.35).

Si ribadisce che dette opere, sono risultate essere state realizzate in **difformità** rispetto a quanto assentito, e che da quanto il C.T.U. ha avuto modo di verificare, in linee generali, tutte le difformità riscontrate **potrebbero essere oggetto di futura sanatoria edilizia.**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Lotto n.2** (FABBRICATI + TERRENO EDIFICABILE in LIMBADI) (Allegato n.20)
costituito dai seguenti **n.6 singoli beni**:

1. **particella n.119** (di mq 13.840,00)
2. **particella n.141** (di mq 17.680,00)
3. **particella n.344** (di mq 20.160,00)

**- foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*

4. **sub n.1** della **particella n.398**
5. **sub n.2** della **particella n.398**
6. **sub n.3** della **particella n.398**

**- foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))*

Da quanto potuto costatare dalla documentazione pervenuta in possesso del C.T.U. nonché da quanto verificato direttamente in loco in fase di sopralluogo, trattasi di un **compendio immobiliare di vecchia costruzione** costituito da **più fabbricati attigui** di cui: **uno,** con struttura portante in muratura, è risultato essere sviluppato su due livelli di piano, quali: piano terra e primo piano con tetto di copertura a più falde inclinate e sovrastante manto di copertura in tegole di cotto; **uno** (che per quanto è stato possibile notare) ha struttura portante in muratura e travi in cemento armato, costituito dal solo piano terra con copertura in parte piana non praticabile e parte (retrostante) a falda inclinata con struttura portante in travi di legno e manto di copertura in tegole di cotto; **uno**, con struttura portante in muratura, costituito dal solo piano terra con copertura piana non praticabile.

E' stato possibile notare che, ad eccezione del piccolo manufatto edilizio con destinazione a deposito e wc facente parte del **sub n.2**, che viene utilizzato come abitazione della famiglia dei Sig.ri [redacted]

tutti gli altri ambienti dei restanti due subalterni sono risultati essere completamente abbandonati a se stessi.

Allo stato attuale, in generale, tutti i manufatti edilizi rinvenuti, versano in uno stato di conservazione fatiscente e non più utilizzabili ai fini preposti.

Adiacente a questi, vi è un vasto **appezzamento di terreno** costituito da tre distinte particelle della superficie complessiva di **mq 51.680,00**. A detto bene si accede direttamente dall'adiacente Strada Provinciale n.31, tramite due ingressi, uno pedonale, sul lato sinistro che consente l'ingresso all'abitazione vera e propria ed uno pressoché centrale di tipo carrabile, che immette direttamente nella corte interna, entrambi sono dotati di cancello metallico. La parte di terreno che interessa i fabbricati e quella immediatamente a questi adiacente, ha un andamento quasi pianeggiante, mentre la parte retrostante ha un andamento degradante verso la parte opposta all'ingresso. Da quanto è stato possibile notare, al suo interno vi sono piante di ulivo ed alcune piante da frutto di vario genere.

Vista la sua notevole estensione, più di cinque ettari, si è provveduto a dar luogo ad una



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

documentazione fotografica generale. Il C.T.U. infatti, non ha reputato opportuno dar luogo ad un suo rilievo strumentale, poiché in questa fase di lavoro, non è stato ritenuto necessario - vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegato n.35).

Secondo i dettami dello strumento urbanistico **attualmente** vigente su tutto il territorio del comune di Limbadi (VV) il **P.S.C.** (Piano Strutturale Comunale) - vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica** (Allegato n.09) e **stralcio del P.S.C.** (Allegato n.21), ricade all'interno della Zona Omogenea - **Attrezzature Generali di Interesse Pubblico**, classificata "**SX**" (**Attrezzature Turistiche**), destinate ad attrezzature turistiche.

Il compendio immobiliare di vecchia costruzione, viene identificato catastalmente con **n.3 subalterni**, quali: **sub n.1** avente **Categoria A/3** che sta ad indicare - **Abitazione di tipo Economico**; **sub n.2** avente **Categoria D/8** che sta ad indicare - **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali**; **sub n.3** che invece riguarda un **bene comune non censibile**.

Il **sub n.1** interessa una parte del piano terra e tutto il primo piano del fabbricato con **Categoria A/3**. Questo è risultato essere così composto: **locali abitativi** al piano primo, che, compresi i percorsi verticali, hanno una **superficie complessiva lorda** di **mq 289,60** ed **altezze interne nette** in parte **ml 3,50,** in parte di **ml 2,50** ed in parte di **ml 3,60**; **cantina** con **altezza interna netta** di **ml 3,90** e **locale di sgombero** con **altezza interna netta** di **ml 3,50** al piano terra, aventi una **superficie complessiva lorda** di **mq 191,35**; **terrazza** e **balconi** della **superficie complessiva lorda** di **mq 182,95**; **porticato** al piano terra della **superficie lorda** di **mq 66,70.**

Il piano primo è possibile raggiungerlo sia da una scalinata esterna scoperta con soglie in pietra, che da una scala secondaria interna di servizio. All'interno della cantina vi si può accedere o da porticato o da un ingresso che da direttamente sulla strada. La pavimentazione del porticato è in mattoni pieni messi di coltello "a schiena di pesce"; la pavimentazione della cantina è in gettato di cls; la pavimentazione dei locali abitati è, per una piccola parte realizzata con piastrelle di monocottura e/o marmettoni, mentre tutta l'altra parte è in piastrelle di graniglia con vari disegni; la pavimentazione della terrazza è stata realizzata con piastrelle di cotto. Gran parte delle pareti verticali dei vari ambienti e dei relativi soffitti sono risultati essere decorati con carta da parati colorate e disegnate. Sono state notate parti di soffitto e di pareti crollate con il calcinaccio sparso sul pavimento, motivo per cui il C.T.U., in alcuni punti non ha potuto provvede a dal luogo al suo rilievo metrico. Gli infissi interni ed esterni, per la maggior parte non più perfettamente funzionanti ai fini preposti, sono in legno. All'interno dei vari ambienti è stata notata la presenza di alcuni elementi di arredo quasi completamente distrutti. Vista la situazione riscontrata, si può tranquillamente affermare che allo stato attuale non è più utilizzabile - vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegato n.35).



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Il **sub n.2** invece interessa l'altra parte del piano terra del fabbricato sviluppato su due livelli di piano ed i restanti due fabbricati attigui, il tutto con **Categoria D/8.**

Detta **restante parte del piano terra**, è risultata essere così composta: **cantina** con **altezza interna netta** di **ml 3,60**, **depositi**, **ripostiglio** e **forno** con **altezza interna netta** di **ml 3,50,** della **superficie complessiva lorda** di **mq 208,65**. In ciascuno di detti ambienti vi si accede direttamente dall'esterno - vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegato n.35).

L'altro **fabbricato** destinato a **depositi**, ha una **superficie complessiva lorda** di **mq 256,00** con **altezza interna netta** di **ml 4,90** (relativamente alla parte con copertura piana) e di **ml 3,30** ed **ml 4,75** (relativamente alla parte retrostante con copertura a falda inclinata). In prossimità dell'ingresso principale che avviene dalla corte, vi è una **veranda coperta** della **superficie complessiva lorda** di **mq 37,00** ed **altezza interna netta** di **ml 3,50**. Le **corti esterne** a questi annesse, hanno una a **superficie complessiva lorda** di **mq 689,00** - vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegato n.35).

Infine il terzo ed ultimo manufatto edilizio con destinazione a **depositi** e **wc** ha una **superficie complessiva lorda** di **mq 67,70** ed **altezza interna netta** di **ml 3,50.** Questo attualmente come detto in precedenza, viene utilizzato a residenza da una famiglia di rumeni.

Il **sub n.3** riguarda un'area esterna catastalmente classificato come "**Bene Comune non Censibile**". La sua **superficie complessiva lorda** è risulta essere di **mq 64,00.**

Per ulteriori particolari si rimanda alla consultazione degli **Elaborati Grafici** e della **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegati n.34, n.35).



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Lotto n.3** (TERRENO AGRICOLO in LIMBADI) (Allegato n.22)
costituito dai seguenti **n.3 singoli beni**:

1. **particella n.6** (di mq 64.130,00)
2. **particella n.113** (di mq 4.270,00)
3. **particella n.115** (di mq 2.370,00)

**- foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*

Trattasi di un appezzamento di terreno costituito da più particelle della superficie complessiva di **mq 70.770,00**.

Da quanto si è avuto modo di verificare vi si accede dalla adiacente Strada Provinciale n.31. Ha un andamento prevalentemente con andatura scoscesa. Al suo interno, è stata rinvenuta la presenta alberi di vario genere e natura, oltre a ceppaie. Al momento del sopralluogo è risultato essere completamente abbandonato.

Vista la sua notevole estensione, più di sette ettari, si è provveduto a dar luogo ad una documentazione fotografica generale. Il C.T.U. infatti, non ha reputato opportuno dar luogo ad un suo rilievo strumentale, poiché in questa fase di lavoro, per i fini preposti, non è stato ritenuto necessario - vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegato n.35).

Secondo i dettami dello strumento urbanistico vigente su tutto il territorio del comune di Limbadi (VV) il **P.S.C.** (Piano Strutturale Comunale) - vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica** (Allegato n.09) e **stralcio del P.S.C.** (Allegato n.23), si ha quanto segue:

- **particella n.6**: ricade per il **12% circa** all'interno della Zona Omogenea - **Zona Agricola Principale "E1"** e per l'**88% circa** all'interno della Zona Omogenea in **Zona Agricola a Prevalente Naturalità "E2"**
- **particella n.113**: ricade per il **23% circa** all'interno della Zona Omogenea - **Zona Agricola Principale "E1"** e per l'**77% circa** all'interno della Zona Omogenea in **Zona Agricola a Prevalente Naturalità "E2"**
- **particella n.115**: ricade all'interno della Zona Omogenea - **Zona Agricola Principale "E1"**.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Lotto n.4** (TERRENO AGRICOLO + UNITA' COLLABENTE in NICOTERA) (Allegato n.24)
costituito dai seguenti **n.8 singoli beni**:

1. **particella n.104** (di mq 25.720,00)
2. **particella n.122** (di mq 12.080,00)
3. **particella n.123** (di mq 4.680,00)

- **foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*

4. **particella n.6** (di mq 32.560,00)
5. **particella n.321** (di mq 17.290,00)
6. **particella n.322** (di mq 12.270,00)

- **foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*

7. **particella n.438**
8. **particella n.439**

- **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))*.

Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Nicotera (VV) costituito da più particelle della superficie complessiva di **mq 104.600,00**.

Al suo interno vi si accede tramite una strada comunale sterrata che si imbocca dalla vicina Strada Provinciale. Ha un andamento con lievi varie pendenze. Al suo interno, da quanto è stato possibile notare, è stata individuata la presenza di piantagioni di ulivo unite a parti completamente abbandonate.

Vista la sua notevole estensione, più di dieci ettari, si è provveduto a dar luogo ad una documentazione fotografica generale. Il C.T.U. infatti, non ha reputato opportuno dar luogo ad un suo rilievo strumentale, poiché in questa fase di lavoro, per i fini preposti, non è stato ritenuto necessario - vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegato n.35).

Dalla consultazione delle Visure per Immobili (Allegato n.24) è tato possibile notare che la **particella n.438** e la **particella n.439** riguardano due come "**Unità collabenti**".

In realtà durante le fasi di sopralluogo è stato possibile notare che, la **particella n.439** riguarda effettivamente un **vecchio fabbricato ancora esistente** sviluppato su due livelli di piano- piano terra di **mq 65,00 circa** e piano primo di **mq 65,00 circa** - con annesse corti esterne di complessivi **mq 65,00 circa**, mentre per quanto concerne invece il **vecchio fabbricato** di cui alla **particella n.438** identificato anche questo come "**Unità collabente**" della superficie di **mq 80,00, non vi è più alcuna traccia.** In conseguenza di ciò, la superficie complessiva dell'appezzamento di terreno è risultata essere la seguente:

**mq 104.600,00 + mq 80,00** *(unità collabente non rinvenuta)* **= mq 104.680,00.**

Si evidenzia che, vista la precarietà in cui allo stato attuale versa il **vecchio fabbricato** con struttura in muratura, di cui alla **particella n.439 - Unità collabente**, il C.T.U. non ha provveduto a dar luogo al suo rilievo metrico, per cui è stata effettuata soltanto la sua documentazione fotografica (Allegato n.35).

Secondo i dettami dello strumento urbanistico attualmente vigente su tutto il territorio del comune



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Fraser Free

di Nicotera (VV) il **P.R.G.** (Piano Regolatore Generale) - vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica** (Allegato n.08) e **stralcio del P.R.G.** (Allegato n.25), si ha quanto segue:

- **particella n.104, n.122, n.123**, ricadono all'interno della Zona Omogenea "**E**" - **Agricola - sono interessate** per circa **1/6** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.6**, ricade all'interno della **Zona Omogenea "E" – Agricola – è interessata** per circa **1/10** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.321, n.322, n.438, n.439**, ricadono all'interno della **Zona Omogenea "E" - Agricola**.

Per ulteriori particolari si rimanda alla consultazione della **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegato n.35).



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Lotto n.5** (TERRENO AGRICOLO + FABBRICATO in NICOTERA) (Allegato n.26)
costituito dai seguenti **n.7 singoli beni**:

1. **particella n.107** (di mq 5.150,00)
2. **particella n.109** (di mq 2.740,00)
3. **particella n.111** (di mq 1.800,00)
4. **particella n.112** (di mq 4.260,00)
5. **particella n.113** (di mq 4.070,00)

- **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV)*

6. **particella n.29** (di mq 26.230,00)

- **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*

7. **sub n.1** della **particella n.430**

- **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))*

Trattasi di un **appezzamento di terreno** costituito da più particelle della superficie complessiva di **mq 44.250,00**, con al suo interno ubicato un **piccolo fabbricato** di vecchia costruzione, avente la **Categoria C/2** – che sta ad indicare: **Magazzini e locali di deposito.**

All'interno di detto lotto, vi si accede tramite una strada privata sterrata con cancello metallico, che si imbocca dalla vicina Strada Provinciale n.35. Da quanto è stato possibile notare, ha un andamento con lievi varie pendenze. Al suo interno è stata notata la presenza di piantagioni di ulivo, di kiwi ed un agrumeto.

Vista la sua notevole estensione, quasi quattro ettari e mezzo, si è provveduto a dar luogo ad una documentazione fotografica generale. Il C.T.U. infatti, non ha reputato opportuno dar luogo ad un suo rilievo strumentale, poiché in questa fase di lavoro, per i fini preposti, non è stato ritenuto necessario - vedi **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegato n.35).

Secondo i dettami dello strumento urbanistico vigente su tutto il territorio del comune di Nicotera (VV) il **P.R.G.** (Piano Regolatore Generale) - vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica** (Allegato n.08) e **stralcio del P.S.C.** (Allegato n.27), si ha quanto segue:

- **particella n.107** ricade all'interno della Zona Omogenea "**E**" - **Agricola** - **è interessata** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.109** ricade all'interno della Zona Omogenea "**E**" - **Agricola** - **è interessata** per circa **1/10** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.111** ricade all'interno della Zona Omogenea "**E**" - **Agricola** - **è interessata** per circa **1/8** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.112** ricade all'interno della Zona Omogenea "**E**" - **Agricola** - **è interessata** per circa **1/8** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.113** ricade all'interno della Zona Omogenea "**E**" - **Agricola**
- **particella n.29** ricade all'interno della Zona Omogenea "**E**" - **Agricola** - **è interessata** per circa **1/20** dal **vincolo idrogeomorfologico**
- **particella n.430 fabbricato** ricadente in **Zona Omogenea** "**E**" - **Agricola**

Il vecchio fabbricato, avente struttura portante in muratura, della **superficie lorda** di **mq 70,00** con annessa **corte esterna** di **mq 23,00**, è costituito dal solo piano e da un unico ambiente; il tetto di copertura è a due falde inclinate con struttura portante in travi di legno e manto di



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

copertura costituita da fogli di lamiera grecata. Le bucature sono prive di infissi e dotate di sole grate metalliche. La porta di ingresso è in ferro del tipo scorrevole. Tutte le pareti interne sono alla stato rustico, mentre la pavimentazione interna è risultata essere costituita dalla sola gettata di cls. Le **altezze interne nette** sono risultate essere le seguenti: sotto il colmo **ml 4,40**, in prossimità dei due muri perimetrali **ml 3,30**.

Detto fabbricato è stato recentemente interessato da lavori di manutenzione che lo hanno reso funzionale ed utilizzabile ai fini preposti – vedi Istanza di "**Attività di Edilizia Libera**" (Allegato n.27), del **12.9.2013, prot. n.8472** trasmessa al Comune di **Nicotera** (VV) da parte del

.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla consultazione degli **Elaborati Grafici** e della **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegati n.34, n.35).



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Quesito 4: A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione - se occupati 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.**

**BENE IMMOBILE n.1**
**TERRENO EDIFICABILE + MANUFATTO EDILIZIO in LIMBADI**
***Costituisce il LOTTO n.1***

**Appezzamento di Terreno** - ubicato in **Limbadi** (VV), località Nucara-Vasi composto dalle seguenti n.2 particelle:

- **particella n.495, foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 25.800,00**
- **particella n.497, foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 12.061,00**

Vedi: ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili*** (Allegato n.18)

Dalla consultazione delle rispettive due **Visure per Immobili** (Allegato n.18), è stato possibile notare che catastalmente dette particelle sono entrambi intestate alle "

' – con sede in [redacted] C. F. **- Proprietà per 1/1.**

I **titoli di proprietà** rinvenuti sono i seguenti:

- **Atto di Donazione** (Allegato n.11) del **25.luglio.1996, Rep. n.124581, Racc. n.8532**, redatto dal **Dott. Domenico Gallelli**, notaio in Roma (RM). In detto atto vengono citate le **particelle n.48** e **n.49**. Successivamente dal **frazionamento** della **particella n.48** è stato generato il **terreno** distinto con la **particella n.495** e dal **frazionamento** della **particella n.49** è stato generato il **terreno** distinto con la particella **n.497**

- **Atto di Precisazione Riferito a Donazione** (Allegato n.12) del **21.maggio.2009, Rep. n.64146, Racc. n.16203**, redatto dal **Dott. Carlo Cavicchioni**, notaio in Roma (RM). Con detto rogito il **Sig.** ***ha rinunciato gratuitamente al diritto a far valere il divieto di alienazione previsto nell'atto di donazione a rogito notaio Domenico Gallelli di Roma Rep. n.124581*** **(Allegato n.09)**, ***registrato a Roma Atti Pubblici il giorno 01.08.1996 al n.31802 Serie 1/V e trascritto a Catanzaro il 17.08.1996 al n.11950 di formalità.***

*Per ulteriori precisazioni in merito a detto rogito si rimanda alla lettura di quanto già relazionato al* ***Quesito n.2*** *o direttamente alla consultazione dello* **(Allegato n.12).**

Durante lo svolgimento del primo sopralluogo datato 13.12.2018 - vedi **Verbale di Sopralluogo** redatto dal **Custode** nella persona del notaio **Dott.ssa Romano Beatrice** (Allegato n.06),

ha dichiarato al Custode ed al C.T.U. che detto **terreno è attualmente posseduto** dal **Sig.** nato a [redacted], con sede in [redacted] cod. fisc. , in forza del **Contratto preliminare di compravendita** ***(non registrato)*** datato **18.12.2007** (Allegato n.13). Con detto Contratto, infatti, le con sede in [redacted] cod. fisc. , in persona di



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

[redacted], nata a [redacted] il nella qualità di [redacted] **Legale Rappresentante**, hanno promesso di **vendere** al **Sig.** un **Terreno agricolo** sito in Comune di Limbadi (VV), località Nucara identificato catastalmente con le **particelle n.495** (Ha 02.58.00) e **n.497** (Ha 01.20.61) del **foglio di mappa n.18** *(C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*.

Il prezzo concordato in **€ 80.000,00** *(diconsi Euro Ottantamila e Zero Centesimi)* è risultato essere interamente pagato.

**Al punto 2)** del Contratto di che trattasi, avente come oggetto "**Stipulazione del Rogito**" è stato riportato testualmente quanto segue: " ***La data della stipulazione del rogito sarà fissata dalla congregazione entro 30 gg. dalla data di cancellazione dell'ipoteca al momento gravante sull'immobile.....*** "

Vi è poi da aggiungere che durante lo svolgimento di un successivo sopralluogo il **Sig.** ha consegnato al C.T.U. copia della "**Scrittura privata di comodato di fondo rustico**" del **25.03.2008** (Allegato n.13), **registrata** a [redacted] in data **4.marzo.2013 al n.544**, **concordata** fra la società ' " con sede in [redacted] a, cod. fisc. e l' , con sede in [redacted], cod. fisc. Oggetto di comodato: **Terreno agricolo** sito in Comune di Limbadi (VV), località Nucara identificato catastalmente con le **particelle n.495** e **n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV))*.

Relativamente alla scadenza del presente comodato, è stato riportato testualmente quanto segue: "***Il comodato avrà durata di anni venti ed alla scadenza del presente contratto il comodatario riconsegnerà il fondo in ottimo stato di conservazione***". Ne consegue quindi che la **data di scadenza** della **Scrittura privata di comodato di fondo rustico**" del **25.03.2008** (Allegato n.13), **registrata** a Vibo Valentia (VV) in data **4.marzo.2013** al **n.544**, è la seguente: **25.03.2028**.

Si precisa infine che, lo stesso **Sig.** nella medesima occasione, ha riferito al C.T.U., che attualmente il Legale Rappresentante della società "**Cooperativa La Madonnella**" è il **Sig.** [redacted] il e residente a [redacted] cod. fisc. .

Il **Giudice** dell'**Esecuzione Dott. Gilda Danila Romano**, in data **5.03.2019** ha provveduto allo **Scioglimento della Riserva** assunta all'Udienza del 26.02.2019 (Allegato n.17), riguardo al **Ricorso di Opposizione** ex art.619 c.p.c. spiegato da parte del **Sig.** avverso l'**atto di pignoramento immobiliare** proposto da **ICCREA BANCA s.p.a**, nei



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Fraser Free

confronti dell' iscritto al **n.37/2018.**

Con detto documento il **Giudice, ha respinto l'opposizione spiegata dal Sig.** per le ragioni esposte in motivazione.

**BENE IMMOBILE n.2 - FABBRICATI + TERRENO EDIFICABILE in LIMBADI**

***Costituisce il LOTTO n.2***

1. **Fabbricato** - ubicato in **Limbadi** (VV), località Fondo Cafaro identificato:
   **sub n.1 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Limbadi (VV))*
   **Categoria: A/3 – Abitazione di tipo Economico**
2. **Fabbricato** - ubicato in **Limbadi** (VV), località Fondo Cafaro identificato:
   **sub n.2 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Limbadi (VV))*
   **Categoria: D/8 – Fabbricati Costruiti per Esigenze Commerciali**
3. **Bene Comune non Censibile** - ubicato in **Limbadi** (VV), località Fondo Cafaro **(Allegato n.20)** identificato:
   **sub n.3 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Limbadi (VV))*

Vedi: **Estratto di Mappa - Visure per Immobili - Elaborato Planimetrico - Planimetrie Catastali** (Allegato n.20)

4. **Appezzamento di Terreno** - ubicato in **Limbadi** (VV), Fondo Cafaro composto dalle seguenti n.4 particelle:
   **particella n.119, foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 13.840,00**
   **particella n.141, foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 17.680,00**
   **particella n.344, foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 20.160,00**

Vedi: **Estratto di Mappa - Visure per Immobili** (Allegato n.20)

Dalla consultazione delle rispettive due **Visure per Immobili** (Allegato n.20), è stato possibile notare che catastalmente dette particelle sono entrambi intestate alle '

– con sede in [redacted] – C. F. : **- Proprietà per 1/1.**

Si ribadisce che il **sub n.3** riguarda comunque un **Bene Comune non Censibile** ha servizio dei restati due **sub n.1** e **n.2.**

I **titoli di proprietà** rinvenuti sono i seguenti:

- **Atto di Donazione** (Allegato n.11) del **25.luglio.1996, Rep. n.124581, Racc. n.8532**, redatto dal **Dott. Domenico Gallelli**, notaio in Roma (RM). In detto atto vengono citate le **particelle n.119, n.140, n.141, n.118 sub n.1**. Successivamente dalla **soppressione** del **sub n.1** della **particella n.118 è stato generato** l'**Ente Urbano** distinto con la **particella n.398, sub n. 1, sub n.2, sub n.3** mentre dal **frazionamento** della **particella n.140** è stato generato il **terreno** distinto con la **particella n.344**

- **Atto di Precisazione Riferito a Donazione** (Allegato n.12) del **21.maggio.2009, Rep. n.64146, Racc. n.16203**, redatto dal **Dott. Carlo Cavicchioni**, notaio in Roma (RM). Con detto rogito il **Sig** ***ha rinunciato gratuitamente al diritto a far valere il divieto di alienazione previsto nell'atto di donazione a rogito notaio Domenico Gallelli di Roma Rep. n.124581*** (Allegato n.09), ***registrato a Roma Atti Pubblici il giorno 01.08.1996 al n.31802 Serie 1/V e trascritto a Catanzaro il 17.08.1996 al n.11950 di formalità.***

*Per ulteriori precisazioni in merito a detto rogito si rimanda alla lettura di quanto già relazionato al* ***Quesito n.2*** *o direttamente alla consultazione dello* (Allegato n.12).



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Durante lo svolgimento del primo sopralluogo datato 13.12.2018 - vedi **Verbale di Sopralluogo** redatto dal **Custode** nella persona del notaio **Dott.ssa Romano Beatrice** (Allegato n.06), è stato possibile notare che le **unità immobiliari** di cui ai **sub n. 1, sub n.2** e **sub n.3** della **particella n.398**, sono risultati essere completamente abbandonati e non abitati, ad eccezione di un **piccolo manufatto accessorio** del **sub n.2**, che è risultato essere occupato come **abitazione**, da parte di una **famiglia** [redacted]. Questi, identificati dal Custode, sono: **Sig.** [redacted] **Sig.ra** [redacted] ed il [redacted]

Costoro nell'occasione, hanno dichiarato di svolgere saltuariamente vari servi domestici per conto delle suore, al fine di ottenere in cambio la disponibilità di detto manufatto, non disponendo di altra abitazione. Inoltre vista la precaria situazione economica hanno chiesto di poter continuare ad alloggiare al suo interno, dichiarando di essere disponibili anche a pagare un canone mensile di € 50,00 *(diconsi Euro Cinquanta e Zero Centesimi)*.

La **restante parte** del **sub n.2**, il **sub n.1** ed il **sub n.3** ivi compreso il terreno adiacente di cui alle **particelle n.119, n.141** e **n.344**, allo stato attuale sono invece risultati essere **posseduti** dal **Sig.** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] cod. fisc. [redacted] in **forza di un contratto verbale di locazione**. Questi nella medesima circostanza, in quanto presente al sopralluogo, si è reso disponibile a versare un canone annuo di € 1.200,00 *(diconsi Euro MilleDuecento e Zero Centesimi)*, continuando a rimanere in possesso del bene.

**BENE IMMOBILE n.3 - TERRENO AGRICOLO in LIMBADI**
***Costituisce il LOTTO n.3***
**Appezzamento di Terreno** - ubicato in **Limbadi** (VV), località Fondo S. Andrea composto dalle seguenti n.3 particelle:

**particella n.6, foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 64.130,00**
**particella n.113, foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 4.270,00**
**particella n.115, foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 2.370,00**

Vedi: **Estratto di Mappa - Visure per Immobili** (Allegato n.22)

Dalla consultazione delle rispettive **Visure per Immobili** (Allegato n.22), è stato possibile notare che catastalmente dette particelle sono **tutte intestate** alle "[redacted]" – con sede in [redacted] C. F. [redacted] **- Proprietà per 1/1.**

I **titoli di proprietà** rinvenuti sono i seguenti:

- **Atto di Donazione** (Allegato n.11) del **25.luglio.1996, Rep. n.124581, Racc. n.8532**, redatto dal **Dott. Domenico Gallelli**, notaio in Roma (RM)
- **Atto di Precisazione Riferito a Donazione** (Allegato n.12) del **21.maggio.2009, Rep. n.64146, Racc. n.16203**, redatto dal **Dott. Carlo Cavicchioni**, notaio in Roma (RM). Con detto rogito il **Sig.** [redacted] ***ha rinunciato gratuitamente al diritto a far valere il divieto di alienazione previsto nell'atto di donazione a rogito notaio Domenico Gallelli di***



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

***Roma Rep. n.124581*** **(Allegato n.09)**, ***registrato a Roma Atti Pubblici il giorno 01.08.1996 al n.31802 Serie 1/V e trascritto a Catanzaro il 17.08.1996 al n.11950 di formalità.***

*Per ulteriori precisazioni in merito a detto rogito si rimanda alla lettura di quanto già relazionato al* ***Quesito n.2*** *o direttamente alla consultazione dello* **(Allegato n.12).**

Nello svolgimento del primo sopralluogo datato 13.12.2018 - vedi **Verbale di Sopralluogo** redatto dal **Custode** nella persona del notaio **Dott.ssa Romano Beatrice** (Allegato n.06), **Suor Vittoria Imeneo** ha dichiarato al Custode ed al C.T.U. che detto **terreno è attualmente libero e non coltivato da alcun soggetto.**

Durante lo svolgimento di uno dei successivi sopralluoghi però, ha consegnato al C.T.U. copia del **Contratto Preliminare di Compravendita** ***(non registrato)*** datato **23.06.2008** (Allegato n.14).

Con detto Contratto, infatti, le con sede in [redacted] cod. fisc. , in persona di nata a [redacted] il nella qualità di [redacted] **Legale Rappresentante**, hanno promesso di **vendere** alla società " ." con sede in [redacted] cod. fisc. . ed iscritta al Registro delle Imprese di [redacted] in persona del **Procuratore Generale Avv.** nato a [redacted] un **Terreno agricolo** sito in Comune di Limbadi (VV), località Fondo S. Andrea identificato catastalmente con le **particelle n.6** (Ha 06.41.30), **n.113** (Ha 00.42.70) e **n.115** (Ha 00.23.70) del **foglio di mappa n.23** *(C.T. Catasto Terreni del Comune di Limbadi (VV)).*

Il prezzo convenuto ammonta ad **€ 43.750,00** *(diconsi Euro QuarantaTremilaSettecentoCinquanta e Zero Centesimi)* a corpo oltre imposte, con una caparra versata di € 10.000,00 *(diconsi Euro Diecimila e Zero Centesimi)* e con saldo prezzo di € 33.750,00 *(diconsi Euro TrentaTremilaSettecentoCinquanta e Zero Centesimi)* da versare al rogito senza interessi ne corrispettivi per rivalutazione in pendenza.

**Al punto 3)** del Contratto di che trattasi, avente come oggetto "**Stipulazione del Rogito**" è stato riportato testualmente quanto segue: ***"La data della stipulazione del rogito sarà fissata dalla congregazione previa cancellazione dell'ipoteca al momento gravante sull'immobile..... e comunque entro il 31.12.2010"***

**BENE IMMOBILE n.4 - TERRENO AGRICOLO + UNITA' COLLABENTE in NICOTERA**

***Costituisce il LOTTO n.4***

**Appezzamento di Terreno** - ubicato in **Nicotera** (VV), località Contrada Luzzi composto dalle seguenti n.6 particelle:

**particella n.104, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 25.720,00**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**particella n.122, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 12.080,00**
**particella n.123, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 4.680,00**
**particella n.6, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 32.560,00**
**particella n.321, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 17.290,00**
**particella n.322, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 12.270,00**

**Unità Collabenti** - ubicati in **Nicotera** (VV), località Contrada Luzzi **(Allegato n.17)** identificate dalle seguenti particelle:

**particella n.438, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 80,00**
**particella n.439, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 130,00**

Vedi: **Estratto di Mappa - Visure per Immobili** (Allegato n.24)

Dalla consultazione delle rispettive **Visure per Immobili** (Allegato n.24), è stato possibile notare che catastalmente dette particelle sono **tutte intestate** alle "

" – con sede in [redacted] C. F. - **Proprietà per 1/1.**

I **titoli di proprietà** rinvenuti sono i seguenti:

- **Atto di Donazione** (Allegato n.11) del **25.luglio.1996**, **Rep. n.124581**, **Racc. n.8532**, redatto dal **Dott. Domenico Gallelli**, notaio in Roma (RM). In detto atto vengono citate le **particelle n.7** e **n.8**. Successivamente, dalla **soppressione** della **particella n.7** è stato generato l'**Ente Urbano** distinto con la **particella n.439** che riguarda una **Unità Collabente**, mentre dalla **soppressione** della **particella n.8** è stato generato l'**Ente Urbano** distinto con la **particella n.438** che riguarda altra **Unità Collabente**, che come già detto non vi è stata rinvenuta alcuna sua traccia.

- **Atto di Precisazione Riferito a Donazione** (Allegato n.12) del **21.maggio.2009**, **Rep. n.64146**, **Racc. n.16203**, redatto dal **Dott. Carlo Cavicchioni**, notaio in Roma (RM). Con detto rogito il **Sig.** ***ha rinunciato gratuitamente al diritto a far valere il divieto di alienazione previsto nell'atto di donazione a rogito notaio Domenico Gallelli di Roma Rep. n.124581*** **(Allegato n.09)**, ***registrato a Roma Atti Pubblici il giorno 01.08.1996 al n.31802 Serie 1/V e trascritto a Catanzaro il 17.08.1996 al n.11950 di formalità.***

*Per ulteriori precisazioni in merito a detto rogito si rimanda alla lettura di quanto già relazionato al* ***Quesito n.2*** *o direttamente alla consultazione dello* **(Allegato n.12).**

Durante lo svolgimento del primo sopralluogo datato 13.12.2018 - vedi **Verbale di Sopralluogo** redatto dal **Custode** nella persona del notaio **Dott.ssa Romano Beatrice** (Allegato n.06), si è venuti a conoscenza che detto **terreno è attualmente condotto in fitto** dal **Sig.**

nato a [redacted] il , cod. fis. titolare dell'omonima impresa agricola con sede in [redacted], tramite **Contratto di Affitto di Fondo Rustico** (Allegato n.15), **registrato** a Vibo Valentia il **4.03.2011** al **n.527** con canone di locazione pari ad **€ 2.000,00** *(diconsi Euro Duemila e Zero Centesimi)* annui.

Relativamente alla scadenza del presente contratto, è stato riportato testualmente quanto segue: "***La durata locatizia viene fissata secondo quanto previsto dalle leggi in materia di affitto di fondi rustici, con inizio dal giorno 1 luglio 2008***".

Pertanto, da quanto il C.T.U. ha avuto modo di verificare in merito, la **data di scadenza** del



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Fraser Free

**Contratto di Affitto di Fondo Rustico** (Allegato n.15), **registrato** a Vibo Valentia il **4.03.2011** al **n.527**, in applicazione di quanto disposto dalla **legge n.203/1982, artt. 1** e **2**, i quali stabiliscono rispettivamente quanto segue: **Art. 1 – Affitto a coltivatore diretto** - *"La durata dei contratti di affitto a coltivatore diretto, compresi quelli in corso e quelli in regime di proroga, è regolata dalle norme della presente legge.* ***I contratti di affitto a coltivatori diretti, singoli o associati, hanno la durata minima di quindici anni, salvo quanto previsto dalla presente legge***"; **Art. 2 – Durata dei contratti in corso** - "…… *e)* ***quindici anni se il rapporto ha avuto inizio successivamente all'annata agraria 1959-1960***". Visto che detto contratto **deve farsi decorrere dal giorno 1.07.2008**, ne consegue che la sua data di scadenza è la seguente: **1.07.2023**.

**BENE IMMOBILE n.5 - TERRENO AGRICOLO + FABBRICATO in NICOTERA**
***Costituisce il LOTTO n.5***

**Appezzamento di Terreno** - ubicato in **Nicotera** (VV), località Contrada Luzzi composto dalle seguenti n.6 particelle:

**particella n.107, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 5.150,00**
**particella n.109, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 2.740,00**
**particella n.111, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 1.800,00**
**particella n.112, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 4.260,00**
**particella n.113, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 4.070,00**
**particella n.29, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 26.230,00**

**Fabbricato** - ubicato in **Nicotera** (VV), località Contrada Luzzi (Allegato n.26) identificato come segue:

- **sub n.1 - particella n.430, foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizi Urbano Nicotera (VV))*
  **Categoria: C/2 – Magazzini e Locali di Deposito**

Vedi: **Estratto di Mappa - Visure per Immobili - Planimetria Catastale** (Allegato n.26)

Dalla consultazione delle rispettive **Visure per Immobili** (Allegato n.26), è stato possibile notare che catastalmente le **particelle n.107, n.109, n.111, n.112, n.113, n.29** sono **tutte intestate** alle [redacted] – con sede in [redacted] – C. F. [redacted] -

**Proprietà per 1/1.**

Per quanto concerne invece il **sub n.1** della **particella n.430**, questa è risultata **essere intestata** a:

1. **Sig.** [redacted] o [redacted], cof. fisc. [redacted], **proprietà per l'area** – Riserva 1 senza titolo legale reso pubblico
2. **Sig.** [redacted], nato a [redacted] cof. fisc. [redacted]
   **proprietà superficiaria per 1/1** – Riserva 1 senza titolo legale reso pubblico.

I **titoli di proprietà** rinvenuti sono i seguenti:

- **Atto di Donazione** (Allegato n.11) del **25.luglio.1996, Rep. n.124581, Racc. n.8532**, redatto dal **Dott. Domenico Gallelli**, notaio in Roma (RM). In detto atto vengono citate le **particelle n.7** e **n.8**. Successivamente, dalla **soppressione** della **particella n.7** è stato generato l'**Ente Urbano** distinto con la **particella n.439** che riguarda una **Unità Collabente**, mentre dalla **soppressione** della **particella n.8** è stato generato l'**Ente Urbano** distinto con la **particella n.438** che riguarda altra **Unità Collabente**, che come già detto non vi è stata rinvenuta alcuna sua traccia.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

- **Atto di Precisazione Riferito a Donazione** (Allegato n.12) del **21.maggio.2009, Rep. n.64146, Racc. n.16203**, redatto dal **Dott. Carlo Cavicchioni**, notaio in Roma (RM). Con detto rogito il **Sig.** ***ha rinunciato gratuitamente al diritto a far valere il divieto di alienazione previsto nell'atto di donazione a rogito notaio Domenico Gallelli di Roma Rep. n.124581*** **(Allegato n.09)**, ***registrato a Roma Atti Pubblici il giorno 01.08.1996 al n.31802 Serie 1/V e trascritto a Catanzaro il 17.08.1996 al n.11950 di formalità.***

*Per ulteriori precisazioni in merito a detto rogito si rimanda alla lettura di quanto già relazionato al* ***Quesito n.2*** *o direttamente alla consultazione dello* (Allegato n.12).

Durante lo svolgimento del primo sopralluogo datato 13.12.2018 - vedi **Verbale di Sopralluogo** redatto dal **Custode** nella persona del notaio **Dott.ssa Romano Beatrice** (Allegato n.06), ha dichiarato al Custode ed al C.T.U. che detto **terreno con sovrastante magazzino, è attualmente posseduto** dal **Sig.** , in forza di **Contratto Preliminare di Compravendita** ***(non registrato)*** datato **20.02.2007** (Allegato n.16), il quale ha anche provveduto ad apportarvi delle migliorie. Il prezzo convenuto è pari alla somma di **€ 70.000,00** *(diconsi Euro Settantamila e Zero Centesimi)* con caparra già versata di **€ 50.000,00** *(diconsi Euro Cinquantamila e Zero Centesimi)* e **€ 20.000,00** *(diconsi Euro Ventimila e Zero Centesimi)*a saldo all'atto del rogito notarile.

Infine si evidenzia la presenza di un **Atto di Citazione ex art.2932 C.C.** (Allegato n.17) notificato all'[redacted] in data **11.gennaio.2018**, con il quale il promittente acquirente **Sig.** tramite il suo legale di fiducia **Avv.** , si è rivolto al Tribunale di Vibo Valentia al fine di ottenere l'**Esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 a suo favore.**

Dalla consultazione dell'**Atto di Citazione ex art.2932 C.C.** (Allegato n.17) è stato possibile notare che la somma di **€ 70.000,00** *(diconsi Euro Settantamila e Zero Centesimi)* è stata poi rettificata in **€ 85.000,00** *(diconsi Euro OttantaCinquemila e Zero Centesimi)* e che detti **€ 15.000,00** *(diconsi Euro Quindicimila e Zero Centesimi)* in più sono stati già versati.

Il **Giudice** dell'**Esecuzione Dott. Gilda Danila Romano**, in data **5.03.2019** ha provveduto allo **Scioglimento della Riserva** assunta all'Udienza del 12.02.2019 (Allegato n.17), riguardo al **Ricorso di Opposizione** ex art.619 c.p.c. spiegato da parte del **Sig.** , avverso l'**atto di pignoramento immobiliare** proposto da **ICCREA BANCA s.p.a**, nei confronti dell' iscritto al **n.37/2018.**

Con detto documento il **Giudice, ha respinto l'opposizione spiegata dal Sig.** per le ragioni esposte in motivazione.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

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

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

### Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Come già relazionato in precedenza relativamente a tutte le **cinque formalità** che interessano a vario modo i **n.5 Beni Immobili** e/o **Lotti**, ne è stata prevista la loro cancellazione con l'indicazione dei relativi costi per ciascuna di esse.

Pertanto, da quanto potuto verificare, non vi dovrebbero essere altre formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico degli acquirenti.

### Vincoli o oneri anche di natura condominiale

Da quanto si è avuto modo di verificare e vista inoltre la natura dei beni, non vi sono **oneri di natura condominiale gravanti sui beni immobili** che resteranno a carico dell'acquirente.

### Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza, i beni immobili di che trattasi **non sono interessati** da **atti di asservimento urbanistici**.

Per quanto concerne **eventuali limiti** all'**edificabilità** si rimanda a quanto indicato nei rispettivi **Certificati di Destinazione Urbanistica** (Allegati n.08, n.09) rilasciati al C.T.U. a firma del **Responsabile del Servizio Tecnico** del comune di Nicotera (VV) ed a firma del **Responsabile del Servizio Tecnico** del comune di Limbadi (VV), su precedenti richieste dello stesso.

Eventuali ulteriori dettagli potranno essere assunti dalla consultazione degli **stralci degli strumenti urbanistici vigenti** (Allegati n.19, n.21, n.23, n.25, n.27).



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

### Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

Da quanto il C.T.U. è venuto a conoscenza e vista inoltre la natura dei n.5 distinti Beni e/o Lotti, **è risultato che questi non sono interessati** da **convenzioni matrimoniali** e **provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.**

### Altri pesi o limitazioni d'uso

Per quanto concerne **tutti i contratti rinvenuti**, per ciascuno dei distinti n.5 Beni Immobili e/o Lotti, alcuni dei quali sono risultati anche essere **NON REGISTATI**, si rimanda alla consultazione di quanto già relazionato al precedente **Quesito 4**).

### Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici

Da quanto il C.T.U. ha avuto modo di venirne a conoscenza, detti n.5 Beni Immobili e/o Lotti, **non sono risultati essere interessati** né da **vincoli storici**, né da vincoli **culturali** o **archeologici**.

### Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Da quanto il C.T.U. ha avuto modo di venirne a conoscenza, detti n.5 Beni Immobili e/o Lotti, **non sono risultati essere interessati** né da **diritti demaniali**, né da **usi civici**.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

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

Relativamente ai **beni immobili** ubicati in **Limbadi** (VV) e **Nicotera** (VV) al fine di abbracciare il periodo ante ventennio, è stata eseguita l'**Ispezione Ipotecaria** (Allegato n.29) qui di seguito indicata:

- **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** (Allegato n.29) riguardante il nominativo " ", per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **10.aprile.2019**

Dalla sua consultazione, è stato possibile riscontrare che, alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" sono risultate **n.2 formalità** da tenere in considerazione che sono le seguenti:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del **01.08.2007** – *Reg. Part. 1463, Reg. Gen. 5090*
   Pubblico Ufficiale **Cavicchioni Carlo** – Rep. n.61237/15314 del 25.07.2007
   **IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato**
   **Immobili siti in Limbadi (VV) – Nicotera (VV)**

2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del **23.07.2018** – *Reg. Part. 3285, Reg. Gen. 3908*
   Pubblico Ufficiale **Tribunale** – Rep. n.846/2018 del 25.05.2018
   **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**
   **Immobili siti in Limbadi (VV) – Nicotera (VV)**

Ne consegue che le suddette **n.2 formalità**, **costituiscono n.2 formalità gravanti sui beni**, che pertanto **saranno cancellati** o comunque **non saranno opponibili all'acquirente** al momento della **vendita**, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Il **costo** che dovrà essere affrontato per la **cancellazione** della **formalità** "**Iscrizione**" dello **01.08.2007** – Reg. Part. **1463**, Reg. Gen. **5090**, da quanto il C.T.U. avuto modo di venire a conoscenza da personale impiegato all'interno dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (VV), salvo ulteriori particolari situazioni, è risultato essere il seguente:

Tassa ipotecaria ..... **€ 35,00** *(diconsi Euro TrentaCinque e Zero Centesimi).*

I **costi** che dovranno essere affrontati per la **cancellazione** della **formalità** "**Trascrizione**" del **23.07.2018** – Reg. Part. **3285**, Reg. Gen. **3908** da quanto il C.T.U. avuto modo di venire a conoscenza da personale impiegato all'interno dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia (VV), salvo ulteriori particolari situazioni, sono risultati essere i seguenti:

Imposta ipotecaria ..... € 200,00
Imposta di Bollo ..... € 59,00



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Tassa Ipotecaria ..... € 35,00

per un totale complessivo di **€ 294,00**

*(€ 200 + € 59,00 + € 35,00) = € 294,00 (diconsi Euro DueCentoNovantaQuatto e Zero Centesimi).*

Ne consegue che il costo complessivo riguardate tutte le cancellazioni delle **n.2 formalità** sopra evidenziate ammonta ad **€ 329,00** *(diconsi Euro TrecentoVentiNove e Zero Centesimi)*

ovvero: ( € 35,00 + € 294,00 ) = **€ 329,00**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Quesito 7 : A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, 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'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art.36 del DPR n.380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1°settembre 1967.**

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

**Regolarità Edilizia ed Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità: BENE IMMOBILE, sito in Limbadi (VV), particelle n.495 e n.497 - foglio mappa n.18 - C.T. Limbadi (VV)**

**Riguarda il BENE IMMOBILE n.1 – LOTTO N.1**

➢ **MANUFATTO EDILIZIO in LIMBADI** con annesso **TERRENO EDIFICABILE** **particella n.495** (di mq 25.800,00) e **particella n.497** (di mq 12.061,00) - **foglio di mappa n.18** *(C.T. - Catasto Terreni Limbadi (VV))*
Vedi: ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili*** (Allegato n.18)

Trattasi di un manufatto edilizio di recente costruzione (ricade nella **particella n.497**), costituito da tratti di muro di recinzione in c.a. con adiacente una parte coperta da una semplice tettoia, avente struttura portante in profilati metallici e manto in lamiera grecata ed annesso appezzamento di terreno di complessivi **mq 37.861,00**. Secondo lo strumento urbanistico vigente, ricade all'interno della **Zona Omogenea "D"** finalizzata a realizzare nuovi insediamenti di carattere produttivo tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale. La **superficie totale** della parte interessata dalla recinzione è risultata essere di **mq 1815,00 circa,** mentre la **superficie coperta lorda** ad una falda inclinata, è risultata essere di **mq 462,00 circa**.

Il C.T.U., in data **3.01.2019**, ha trasmesso al Comune di **Limbadi** (VV), una istanza (Allegato n.09) con la quale veniva chiesto di poter prendere visione ed estrarre copia, della documentazione tecnica inerente al manufatto edilizio rinvenuto. In un successivo incontro, il **Responsabile** dell'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune di **Limbadi** (VV), ha provveduto a consegnare in copia la seguente documentazione:

1. **S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del **18.7.2016, prot. n.3786** (Allegato n.30) trasmessa al Comune di **Limbadi** (VV) dal **Sig.** in qualità di Amministratore Unico della ditta ' ' con sede in [redacted]



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Free

[redacted] cod. fisc. , avente come oggetto "**Lavori di straordinaria manutenzione: realizzazione di un muro in c.a. con relativa fondazione e messa in opera di un cancello**"

2. **Relazione Tecnica Illustrativa Asseverata** (Allegato n.30) a firma del **Geom.** iscritto all'albo professionale della Provincia di Vibo Valentia al n.379
3. **Dichiarazione del tecnico per le opere minori non soggette al deposito/autorizzazione presso il servizio tecnico regionale** (Allegato n.30) a firma del **Geom.** iscritto all'albo professionale della Provincia di Vibo Valentia al n.379
4. **Documentazione allegata** (Allegato n.30): **a) stralcio** del **PSC** del Comune di **Limbadi; b)stralcio planimetria catastale** con individuazione dell'intervento; **c)Visura per immobile - particella n.497** del **foglio di mappa n.18** C.T. Comune Limbadi; **d) Scrittura privata di Comodato di Fondo Rustico; e) Autocertificazione di regolarità contributiva dell'Impresa Esecutrice dei lavori: – [redacted], P.IVA**
5. **Sezione Recinzione** (Allegato n.30) a firma del **Geom.** iscritto all'albo professionale della Provincia di Vibo Valentia al n.379
6. **Autodichiarazione Sostitutiva** sugli **Inerti derivati dalle attività edilizie** (Allegato n.30) a firma della committenza
7. **Comunicazione di Fine Lavori alla S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del **18.7.2016, prot. n.3786** (Allegato n.30) trasmessa al Responsabile dell'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di **Limbadi** del **3.11.2016, prot. n.5787**, con la quale il **direttore dei Lavori** nella persona del **Geom.** , **ha attestato** che i lavori in questione si sono conclusi alla data del **25.10.2016** e che gli stessi sono stati realizzati dall'impresa indicata, in conformità a quanto autorizzato con la stessa S.C.I.A.

Da quanto è stato possibile riscontrare, la costruzione di detto manufatto edilizio è avvenuta in seguito all'**Istanza S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del **18.7.2016, prot. n.3786** (Allegato n.30) trasmessa al Comune di **Limbadi** (VV) dal **Sig.** in qualità di Amministratore Unico della ditta " ' con sede in [redacted] cod. fisc. , avente come oggetto "**Lavori di straordinaria manutenzione: realizzazione di un muro in c.a. con relativa fondazione e messa in opera di un cancello**".

Dal raffronto fra gli **elaborati grafici** di **rilievo** redatti dal C.T.U. (Allegato n.34), con gli elaborati grafici di progetto dell'**Istanza S.C.I.A.** del **18.7.2016, prot. n.3786** (Allegato n.30), è emerso che dette opere, sono risultate essere state realizzate in **difformità** rispetto a quanto assentito, e che da quanto il C.T.U. ha avuto modo di verificare, tutte le difformità riscontrate **potrebbero essere oggetto di futura sanatoria edilizia**.

Dette **difformità** in linee generali consistono in:

1. **misure perimetrali dei muri in c.a. che determinano la superficie recintata**
2. **misura dell'altezza del muro di recinzione che in sezione tipo** (Allegato n.30), **viene indicata di ml 2,00, mentre in realtà è risultata essere di ml 2,50 circa**
3. **realizzazione della tettoia non prevista.**

Nella **Relazione Tecnica Illustrativa Asseverata** (Allegato n.30), a firma del **Geom.** , relativamente ai lavori edili previsti è stato riportato testualmente quanto segue: " *I lavori*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*da fare per la realizzazione del muro sono i seguenti:*

- ***realizzazione della fondazione di cm 50***
- ***realizzazione del muro in c.a. di altezza fuori terra di cm 200***
- ***messa in opera di una tegola come finale del muro in c.a. per tutto il perimetro***
- ***messa in opera di due cancelli in ferro di ml 5,00***
- ***pitturazione del muro in c.a.***
- ***posa in opera di alberi all'esterno del muro nella proprietà privata***
- ***pulizia del terreno, da materiali di risulta, delle erbacce e livellamento finale sia all'interno che all'esterno dello stesso muro in c.a. realizzato."***

Infine, sempre nella **Relazione Tecnica Illustrativa Asseverata** (Allegato n.30), relativamente al titolo di proprietà del terreno, viene riportato testualmente quanto segue: "***Il Sig.*** ***è comodatario del terreno con scrittura privata registrata presso l'Agenzia delle Entrate del 04.03.2013 al numero 544 serie 3°.....***"

Per quanto concerne l'**altezza del muro in c.a.**, ovvero, **quella prevista in progetto** di **ml 2,00**, mentre quella **realizzata pari ad ml 2,50 circa**, va evidenziato che, allegata all'**Istanza S.C.I.A.** vi è anche una **Dichiarazione del tecnico per le opere minori non soggette al deposito/autorizzazione presso il servizio tecnico regionale** (Allegato n.30), anche questa a firma del **Geom.** iscritto all'albo professionale della Provincia di Vibo Valentia al n.379, con la quale è stato dichiarato testualmente quanto segue: ***" DICHIARA che tali opere rientrano nell'Allegato A n.4, che si allega alla presente, quindi non soggette al deposito/autorizzazione presso il servizio tecnico regionale***".

Il **Punto 4)** delle **OPERE Minori e ACCESSORIE** (Allegato n.30) cita testualmente quanto segue: " ***Muri di recinzione, ricadenti su suolo di categoria - topografica T1- che non svolgono in nessun caso funzioni di contenimento, aventi altezza massima <= a 2,00 m, da realizzare per recingere lotti di terreno non prospicienti assi stradali e/o aree pubbliche, ovvero aree nelle quali sia prevista presenza occasionale di persone. L'altezza del muro va misurata fra la massima elevazione dello stesso ed il punto più depresso del terreno.*** *In tale caso e per le aree precitate, rientrano anche i muri di recinzioni realizzati in sovrapposizione a muri di contenimento di altezza massima <= a 1,00 m e altezza complessiva <= a 2,00 m.*"

E' stata costatata anche la presenza della **Comunicazione di Fine Lavori alla S.C.I.A.** del 18.7.2016, prot. n.3786 trasmessa al Responsabile dell'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di **Limbadi** del **3.11.2016, prot. n.5787** (Allegato n.30), con la quale il **direttore dei Lavori** nella persona del **Geom.** , **ha attestato** che i lavori in questione previsti nella S.C.I.A., si sono conclusi alla data del **25.10.2016** e che gli stessi sono stati realizzati dall'impresa indicata, **in conformità a quanto autorizzato con la stessa S.C.I.A.**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Regolarità Edilizia ed Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità: BENE IMMOBILE sito in Limbadi (VV), Sub n. 1, n.2, n.3 - particella n.398 - foglio mappa n.19 - C.E.U. Limbadi (VV)**

**Riguarda il BENE IMMOBILE n.2 – LOTTO N.2**
**- FABBRICATI + TERRENO EDIFICABILE in LIMBADI -**

**Fabbricato: particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Limbadi (VV))*
**sub n.1 - Categoria: A/3 – Abitazione di tipo Economico**
**sub n.2 - Categoria: D/8 – Fabbricati Costruiti per Esigenze Commerciali**
**sub n.3 - Bene Comune non Censibile**
Vedi: ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili - Elaborato Planimetrico - Planimetria Catastale*** (Allegato n.20)

**Appezzamento di Terreno**
**particella n.119** (di mq 13.840,00), **particella n.141** (di mq 17.680,00), **particella n.344** (di mq 20.160,00) - **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))*
Vedi: ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili*** (Allegato n.20)

Trattasi di un **compendio immobiliare di vecchia costruzione** costituito da più fabbricati attigui, uno sviluppato su due livelli di piano, quali: piano terra e primo piano ed altri due costituiti dal solo piano terra; a questi vi è annesso un adiacente **appezzamento di terreno** della superficie complessiva di **mq 51.680,00** con destinazione urbanistica a **Zona Omogenea: Attrezzature Generali di Interesse Pubblico**, classificata "**SX**" (**Attrezzature Turistiche**).

Nell'**Atto di Donazione** (Allegato n.11) del **25.luglio.1996, Rep. n.124581, Racc. n.8532**, redatto dal **Dott. Domenico Gallelli**, notaio in Roma (RM), all'**art.6** è stato riportato testualmente quanto segue:

"*Ai sensi del comma 2 dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n.47 sul controllo dell'**attività urbanistico-edilizia**, sue modifiche ed integrazioni, ivi compreso l'art.39 della legge 23.12.1994 n.724 ed il D.L. 25.3.1996 n.154, il **donante dichiara**, ai sensi dell'art. 4 della legge 4.1.1968 n.15, previa ammonizione da me fattagli sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, **che i fabbricati in contratto sono stati costruiti prima del giorno 1 settembre 1967** ……*"

Pertanto il C.T.U., alla luce sia di quanto ha avuto modo di verificare direttamente in loco in fase di sopralluogo, ovvero vecchi fabbricati fatiscenti e sia di quanto riportato nell'**Atto di Donazione** (Allegato n.11) in riferimento all'**epoca di costruzione dei fabbricati**, non può fare altro che riconoscerne la loro piena **regolarità edilizia ed urbanistica**.

Relativamente al **Certificato di abitabilità e/o agibilità**, il C.T.U., in data **3.01.2019, prot. n.24** ha trasmesso al Comune di **Limbadi** (VV), una istanza (Allegato n.09) con la quale veniva chiesto di poter prendere visione ed estrarre copia, della documentazione tecnica inerente detti immobili.

A seguito di successivo incontro con il **Responsabile** dell'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune di **Limbadi** (VV), costui ha riferito al C.T.U. di **non aver reperito alcuna documentazione tecnica inerente i fabbricati in questione**, né tantomeno l'esistenza di un **Certificato di abitabilità e/o agibilità**.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Regolarità Edilizia ed Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità: BENE IMMOBILE sito in Limbadi (VV), particelle n.6, n.113,115 - foglio mappa n.23 - C.T. Limbadi (VV)**

**Riguarda il BENE IMMOBILE n.3 – LOTTO N.3**
**- TERRENO AGRICOLO in LIMBADI**
**Appezzamento di Terreno** - ubicato in **Limbadi** (VV), località Fondo S. Andrea (Allegato n.22) composto dalle seguenti n.3 particelle:
**particella n.6** (di mq 64.130,00), **particella n.113** (di mq 4.270,00), **particella n.115** (di mq 2.370,00), **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))*
Vedi: ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili*** (Allegato n.22)

Durante lo svolgimento di uno dei vari sopralluoghi svolti direttamente dal C.T.U., è stato possibile notare che in realtà trattasi di un **appezzamento di terreno** con destinazione agricola **completamente privo di manufatti edilizi.**

**Regolarità Edilizia ed Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità: BENE IMMOBILE sito in Nicotera (VV), particella n.439 - foglio mappa n.27 - C.E.U. Nicotera (VV)**

**Riguarda il BENE IMMOBILE N.4 – LOTTO N.4**
➢ **TERRENO AGRICOLO + UNITA' COLLABENTI in NICOTERA -**
**Appezzamento di Terreno**
**particella n.104** (di mq 25.720,00), **particella n.122** (di mq 12.080,00), **particella n.123** (di mq 4.680,00) - **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**particella n.6** (di mq 32.560,00), **particella n.321** (di mq 17.290,00), **particella n.322** (di mq 12.270,00) - **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
Vedi: ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili*** (Allegato n.24)
**Unità Collabenti**
- **Unità collabente** <u>non rinvenuta</u> della **superfice** di **mq 80,00**
  **particella n.438, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
- **Unità collabente** <u>ancora esistente</u> della **superfice** di **mq 130,00**
  **particella n.439, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*

Vedi: ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili*** (Allegato n.24)

La **particella n.439** riguarda un **vecchio fabbricato ancora esistente** identificato catastalmente come "**Unità collabente**"; questo è sviluppato su due livelli di piano, quali: piano terra di **mq 65,00** circa e piano primo di **mq 65,00** circa - con annesse corti esterne di complessivi **mq 65,00** circa.

Per quanto concerne invece il **vecchio fabbricato** di cui alla **particella n.438** identificato catastalmente anche questo come "**Unità collabente**", durante lo svolgimento delle fasi di sopralluogo **non vi è stata rinvenuta alcuna sua traccia.**

Nell'**Atto di Donazione** (Allegato n.11) del **25.luglio.1996, Rep. n.124581, Racc. n.8532,** redatto dal **Dott. Domenico Gallelli**, notaio in Roma (RM), all'**art.6** è stato riportato testualmente quanto segue:



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*"Ai sensi del comma 2 dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n.47 sul controllo dell'**attività urbanistico-edilizia**, sue modifiche ed integrazioni, ivi compreso l'art.39 della legge 23.12.1994 n.724 ed il D.L. 25.3.1996 n.154, il **donante dichiara**, ai sensi dell'art. 4 della legge 4.1.1968 n.15, previa ammonizione da me fattagli sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, **che i fabbricati in contratto sono stati costruiti prima del giorno 1 settembre 1967** ……"*

Pertanto il C.T.U., alla luce sia di quanto ha avuto modo di verificare direttamente in loco in fase di sopralluogo, ovvero vecchio fabbricato fatiscente ed impraticabile e sia di quanto riportato nell'**Atto di Donazione** (Allegato n.11) in riferimento all'**epoca di costruzione del fabbricato**, non può fare altro che riconoscerne la sua piena **regolarità edilizia ed urbanistica**.

Relativamente al **Certificato di abitabilità e/o agibilità**, il C.T.U., in data **3.01.2019, prot. n.0034** ha trasmesso al Comune di **Nicotera** (VV), una istanza (Allegato n.08) con la quale veniva chiesto di poter prendere visione ed estrarre copia, della documentazione tecnica inerente detto immobile. A seguito di successivo incontro con il **Responsabile** dell'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune di **Nicotera** (VV), costui ha riferito al C.T.U. di **non aver reperito alcuna documentazione tecnica inerente il fabbricato in questione**, né tantomeno l'esistenza di un **Certificato di abitabilità e/o agibilità**.

## Regolarità Edilizia ed Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità: BENE IMMOBILE sito in Nicotera (VV), Sub n. 1 - particella n.430 - foglio mappa n.27 - C.E.U. Nicotera (VV)

### Riguarda il BENE IMMOBILE N.5 – LOTTO N.5

➢ **TERRENO AGRICOLO + FABBRICATO in NICOTERA**

**Appezzamento di Terreno**

**particella n.107** (di mq 5.150,00), **particella n.109** (di mq 2.740,00), **particella n.111** (di mq 1.800,00), **particella n.112** (di mq 4.260,00), **particella n.113** (di mq 4.070,00) **- foglio di mappa n.24** *(C.T. -Catasto Terreni Nicotera)*

**particella n.29** (di mq 26.230,00) **- foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*

Vedi: ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili*** (Allegato n.26)

**Fabbricato: particella n.430 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Nicotera (VV))*

**sub n.1 - Categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito**

Vedi: ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili – Planimetria Catastale*** (Allegato n.26)

Durante lo svolgimento di uno dei vari sopralluoghi svolti direttamente dal C.T.U., è stato possibile notare che in realtà trattasi di un **piccolo fabbricato** di vecchia costruzione della **superficie lorda** di **mq 70,00** con annessa **corte esterna** di **mq 23,00**. Catastalmente ha **Categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito**. Nell'**Atto di Donazione** (Allegato n.11) del **25.luglio.1996, Rep. n.124581, Racc. n.8532**, redatto dal **Dott. Domenico Gallelli**, notaio in Roma (RM), all'**art.6** è stato riportato testualmente quanto segue:



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*"Ai sensi del comma 2 dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n.47 sul controllo dell'**attività urbanistico-edilizia**, sue modifiche ed integrazioni, ivi compreso l'art.39 della legge 23.12.1994 n.724 ed il D.L. 25.3.1996 n.154, il **donante dichiara**, ai sensi dell'art. 4 della legge 4.1.1968 n.15, previa ammonizione da me fattagli sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, **che i fabbricati in contratto sono stati costruiti prima del giorno 1 settembre 1967** ……"*

Il C.T.U., in data **3.01.2019, prot. n.0034** ha trasmesso al Comune di **Nicotera** (VV), una istanza (Allegato n.08) con la quale veniva chiesto di poter prendere visione ed estrarre copia, della documentazione tecnica inerente i lavori edili che sono stati intrapresi riguardo a detto vecchio fabbricato.

In un successivo incontro con il **Responsabile** dell'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune di **Nicotera** (VV), a seguito della richiesta effettuata in precedenza, relativamente al vecchio fabbricato identificato con la **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. Catasto edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))* ha fatto presente di **non aver reperito alcun Certificato di abitabilità e/o agibilità** e contestualmente ha provveduto a consegnare in copia la seguente documentazione:

- **Attività di Edilizia Libera** del **12.9.2013, prot. n.8472** (Allegato n.31) trasmessa al Comune di **Nicotera** (VV) da parte del ed avente come oggetto "**Manutenzione ordinaria restauro e risanamento conservativo**" inerente un vecchio fabbricato identificato con la **particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. Catasto edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV))*
- **Relazione Tecnica** (Allegato n.31) a firma dell'**Arch.** iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n.486 con allegati: **a) Visura per immobile - particella n.430** del **foglio di mappa n.27** C.E.U. Comune Nicotera; **b) stralcio aerofotogrammetrico**; **c) estratto di mappa**; **d) dichiarazione sostitutiva**; **e) Disegni architettonici**; **f) documento di riconoscimento**

Dalla lettura della **Relazione Tecnica** (Allegato n.31), redatta a firma dell'**Arch.** è stato possibile notare che, il **Sig.** è stato definito come **proprietario** del **vecchio fabbricato** di che trattasi oggetto di intervento edilizio.

Sempre nella **Relazione Tecnica** (Allegato n.31), è stato inoltre riscontrato che detto manufatto edilizio, per il suo pessimo stato di conservazione, era stato censito come "**Unità Collabente**" con categoria F2.

A seguito dei lavori edili che sono stati apportati, così come riportati in Relazione Tecnica, quali:

1- rifacimento di copertura con lamiere grecate poiché l'attuale tetto è deteriorato
2- sostituire qualche murale preesistente in quanto marcio
3- fare gli intonaci in malta comune rifinita a frattazzo
4- rimuovere il terreno battuto all'interno e realizzare il pavimento in cls
5- ripristinare gli attuali infissi esterni (porte e finestre), di eguali dimensioni

si è voluto adibire il fabbricato a **magazzino-deposito** dell'attività agricola del (*definito*) proprietario sig.

Dal raffronto fra gli **elaborati grafici** (Allegato n.31) allegati all'istanza di **Attività di Edilizia**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Fraser Free

**Libera del 12.9.2013, prot. n.8472** ed il **rilievo** effettuato dal **C.T.U.**, (Allegato n.34) è stato possibile notare che vi è una **perfetta corrispondenza**.

Pertanto alla luce di ciò, si può affermare che il **vecchio manufatto edilizio** di che trattasi, sicuramente costruito prima dell'1 settembre 1967 e successivamente ristrutturato, **è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico**.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Documentazioni Catastali e loro regolarità, inerenti il BENE IMMOBILE sito in Limbadi (VV), particelle n.495 e n.497 - foglio mappa n.18 - C.T. Limbadi (VV)**

**Riguarda il BENE IMMOBILE n.1 – LOTTO N.1**

Il manufatto edilizio rinvenuto, costituito da: muri di recinzione e tettoia, non è stato ancora accatastato. Il C.T.U. non ha provveduto ad avviare la procedura di accatastamento, in quanto trattasi di opere realizzate in difformità e pertanto sarà necessario prima provvedere alla loro regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

**Documentazioni Catastali e loro regolarità, inerenti il BENE IMMOBILE sito in Limbadi (VV), Sub n. 1, n.2, n.3 - particella n.398 - foglio mappa n.19 - C.E.U. Limbadi (VV)**

**Riguarda il BENE IMMOBILE n.2 – LOTTO N.2**

Tutto il **compendio immobiliare di vecchia costruzione** costituito da più fabbricati attigui è risultato essere regolarmente accatastato – vedi **Estratto di Mappa - Visure per Immobili - Elaborato Planimetrico - Planimetria Catastale** (Allegato n.20).

**Documentazioni Catastali e loro regolarità, inerenti il BENE IMMOBILE sito in Limbadi (VV), particelle n.6, n.113,115 - foglio mappa n.23 - C.T. Limbadi (VV)**

**Riguarda il BENE IMMOBILE n.3 – LOTTO N.3**

Durante lo svolgimento di uno dei vari sopralluoghi svolti direttamente dal C.T.U., è stato possibile notare che in realtà trattasi di un **appezzamento di terreno** con destinazione agricola **completamente privo di manufatti edilizi** – vedi **Estratto di Mappa - Visure per Immobili** (Allegato n.22).

**Documentazioni Catastali e loro regolarità, inerenti il BENE IMMOBILE sito in Nicotera (VV), particella n.439 - foglio mappa n.27 - C.E.U. Nicotera (VV)**

**Riguarda il BENE IMMOBILE N.4 – LOTTO N.4**

Durante lo svolgimento di uno dei vari sopralluoghi svolti direttamente dal C.T.U., è stato possibile notare che in realtà trattasi di un **appezzamento di terreno** avente destinazione agricola e con al suo interno la presenza di un **vecchio fabbricato** identificato catastalmente come "**Unità collabente**" – vedi **Estratto di Mappa - Visure per Immobili** (Allegato n.24)



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Documentazioni Catastali e loro regolarità, inerenti il BENE IMMOBILE sito in Nicotera (VV), Sub n. 1 - particella n.430 - foglio mappa n.27 - C.E.U. Nicotera (VV)**

**Riguarda il BENE IMMOBILE N.5 – LOTTO N.5**

Durante lo svolgimento di uno dei vari sopralluoghi svolti direttamente dal C.T.U., è stato possibile notare che in realtà trattasi di un **appezzamento di terreno** avente destinazione agricola e con al suo interno la presenza di un **piccolo fabbricato** di vecchia costruzione della **superficie lorda** di **mq 70,00** con annessa **corte esterna** di **mq 23,00**. Detto manufatto edilizio è stato interessato da lavori edili che lo hanno reso funzionale ai fini preposti. Da quanto potuto verificare è risultato essere regolarmente accatastato con **Categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito** – vedi **Estratto di Mappa - Visure per Immobili – Planimetria Catastale** (Allegato n.26)

**Art.40 della L.47/85 ed Art.46 D.Leg.vo 378/01**

In riferimento all'**art.40 - Mancata presentazione dell'istanza-** della **Legge n.47** del **28/02/1985** avente come oggetto "*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*" ed all'**art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985, del Decreto Legislativo n.378 del 6.giugno.2001 avente come oggetto "*Disposizioni legislative in materia di edilizia*"** entrato in vigore dal **4.novembre.2001**, relativamente ai n.5 Beni Immobili e/o Lotti di che trattasi non vi è nulla da riferire.



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Quesito 8 : Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate**

Il C.T.U., fa presente che relativamente a tutti i n.5 Beni Immobili e/o Lotti, non vi è stata alcuna necessità di eseguire variazioni o aggiornamenti del catasto. Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione di quanto relazionato in precedenza al Quesito 7).



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Quesito 09:** Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'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.**

**Premessa**

Per determinare il presunto valore commerciale dei beni immobili in questione, ad eccezione di quelli che sono dei terreni con destinazione agricola, il C.T.U., a suo modesto parere, ha reputato opportuno utilizzare il criterio che si basa sulla individuazione del più probabile valore di mercato. Definito quindi il criterio che si utilizzerà, bisognerà ora considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, ciascuno dei quali rappresenterà una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, che ci consentirà poi di giungere alla determinazione del presunto valore dell'unità immobiliare in esame. Nel caso in questione si è ritenuto di seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, che attualmente, da quanto avuto modo di venire a conoscenza, essendo un processo estimativo del tipo sintetico, è anche di conseguenza, quello di più ampia applicazione. Il procedimento seguito per la stima sarà pertanto, quello sintetico-comparativo. Questo consiste nella costruzione ideale di una scala di prezzi o pseudo-prezzi di unità immobiliari similari, ubicati nella stessa zona o in zone a questa limitrofi *(alcuni valori a volte desunti anche dall'esperienza professionale acquisita)* e nell'inserimento del beni immobile da stimare nel relativo gradino di merito, tenendo anche conto dei principali fattori influenti sul valore di mercato *(posizione, esposizione, panoramicità, consistenza, accessibilità, ecc.)*.

Sarà quindi adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale e di conseguenza il



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

metro quadro (*mq*) convenzionale, a cui poi sarà associato il valore unitario desunto dai dati acquisiti come sopra specificato.

La **superficie commerciale** di un bene immobile in generale, sarà data dalla somma di:

a. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali

b. superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, quali: di ornamento *(terrazze, patii e giardini)*; di servizio *(cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)*; verande, portici, tettoie.

Le tramezzature interne e le murature perimetrali esterne, nel conteggio della superficie commerciale, fino ad uno spessore di ml 0,50, verranno considerate per la loro totalità, mentre in caso di muri in comunione con altre ditte limitrofi, verranno considerati nella misura del 50% max e pertanto fino ad uno spessore massimo di ml 0,25.

La determinazione del calcolo della superficie scoperta adibita a giardino o similare, verrà effettuata come segue:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare
- al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Riguardo i balconi, le terrazze e similari, il D.P.R. 138/98 stabilisce che la superficie va computata come segue:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori *(a servizio diretto di quelli principali)*: nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente a mq 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 15% della superficie fino a m 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente i mq 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (*cantine, soffitte, e assimilate)* ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che venga computata nel modo seguente:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

*Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di un edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali di deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati, interrati o mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale. In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito diversi da quelli in precedenza indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.*

La superficie commerciale sarà arrotondata per eccesso o per difetto.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Per quanto riguarda invece i **beni immobili** che **interessano dei terreni agricoli**, il C.T.U. ha fatto riferimento alla "**Tabella**" dell'Agenzia delle Entrate, riguardante i "**Valori Agricoli Medi della Provincia di Vibo Valentia** – Annualità 2016" che si riferisce alla **Regione Agraria n.2** – *Colline Occidentali del Mesima* (Allegato n.33) - in relazione a terreni ad uso agricolo ricadenti all'interno del territorio comunale di **Limbadi** (VV) ed "**Tabella**" dell'Agenzia delle Entrate, riguardante i "**Valori Agricoli Medi della Provincia di Vibo Valentia** – Annualità 2016" che si riferisce alla **Regione Agraria n.4** – *Colline Litoranee del Poro* (Allegato n.33) - in relazione a terreni ad uso agricolo ricadenti all'interno del territorio comunale di **Nicotera** (VV).

## Individuazione dei Beni Immobili

Come già detto in precedenza il C.T.U. ha reputato dar luogo a **n.5** (cinque) **raggrumanti di beni immobili**, ciascuno dei quali viene di conseguenza a costituire un singolo **Lotto**.

Ne è quindi scaturito che in totale i **Lotti** saranno **n.5** (cinque) e precisamente:

**Lotto n.1** (Allegati n.18, n.19)
**TERRENO EDIFICABILE + MANUFATTO EDILIZIO in LIMBADI**
**particelle n.495, n.497 - foglio di mappa n.18** *(C.T. - Catasto Terreni Limbadi (VV))* avente una **superficie** complessiva di **mq 37.861,00** e **destinazione urbanistica - Zona Omogenea "D"** finalizzata a realizzare nuovi insediamenti di carattere produttivo tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale

**Lotto n.2** (Allegati n.20, n.21)
**FABBRICATI + TERRENO EDIFICABILE in LIMBADI**
**Fabbricato: particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Limbadi (VV))*
**sub n.1 - Categoria: A/3 – Abitazione di tipo Economico**
**sub n.2 - Categoria: D/8 – Fabbricati Costruiti per Esigenze Commerciali**
**sub n.3 - Bene Comune non Censibile**
**Appezzamento di Terreno**
**particelle n.119, n.141, n.344 - foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))*
avente una **superficie complessiva** di **mq 13.840,00** e **destinazione urbanistica - Zona Omogenea: Attrezzature Generali di Interesse Pubblico**, classificata "**SX**" - **Attrezzature Turistiche**

**Lotto n.3** (Allegati n.22, n.23)
**TERRENO AGRICOLO in LIMBADI -**
**particelle n.6, n.113, n.115 - foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))*
avente una **superficie complessiva** di **mq 70.770,00** e **destinazione urbanistica**, in parte a **Zona Agricola Principale "E1"** ed in parte a **Zona Agricola a Prevalente Naturalità "E2"**

**Lotto n.4** (Allegati n.24, n.25)
**TERRENO AGRICOLO + UNITA' COLLABENTI in NICOTERA -**
**Appezzamento di Terreno**
**particelle n.104, n.122, n.123 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**particelle n.6, n.321, n.322 - foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
avente una **superficie complessiva** di **mq 104.600,00** e **destinazione urbanistica** a **Zona Omogenea "E" - Agricola. In parte è interessato** dalla presenza di un **vincolo idrogeomorfologico**
**Unità Collabenti**
**particella n.438, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Unità collabente** <u>**non rinvenuta**</u> della **superfice** di **mq 80,00**
**particella n.439, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Unità collabente** della **superfice** di **mq 130,00**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Lotto n.5** (Allegati n.26, n.27)

**TERRENO AGRICOLO + FABBRICATO in NICOTERA**

**Appezzamento di Terreno**

**particelle n.107, n.109, n.111, n.112, n.113 - foglio di mappa n.24** *(C.T. -Catasto Terreni Nicotera)*
**particella n.29 - foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
avente una **superficie complessiva** di **mq 44.250,00** e **destinazione urbanistica** a **Zona Omogenea "E" – Agricola**. In **parte è interessato** dalla presenza di un **vincolo idrogeomorfologico**
**Fabbricato: particella n.430 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Nicotera (VV))*
**sub n.1 - Categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito**
avente una **superficie lorda** di **mq 70,00** con annessa **corte esterna** di **mq 23,00**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Determinazione Valore Commerciale del PRIMO BENE IMMOBILE che costituisce il LOTTO N.1**

**BENE IMMOBILE n.1** (Allegato n.18)
**TERRENO EDIFICABILE + MANUFATTO EDILIZIO in LIMBADI**
**Appezzamento di Terreno** - ubicato in **Limbadi** (VV), località Nucara-Vasi composto dalle seguenti n.2 particelle:

- **particella n.495, foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 25.800,00**
- **particella n.497, foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 12.061,00**

Vedi: ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili*** (Allegato n.18)

Trattasi di un **appezzamento di terreno** della superficie complessiva di **mq 37.861,00** con **destituzione urbanistica** a **Zona Omogenea "D"** finalizzata a realizzare nuovi insediamenti di carattere **produttivo tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale.**

Al momento dei sopralluoghi svolti in loco in data 13/19.12.2018, il C.T.U. ha avuto modo di venire a conoscenza che all'interno di detto terreno, vi è stato dato luogo a degli **interventi edilizi** riguardanti la **realizzazione di tratti di muro in c.a.** aventi una altezza di circa ml 2,50 e spessore di ml 0,25 - venendo così a circoscrivere una parte chiusa di detto terreno della **superficie lorda** di **mq 1.815,00 circa** accessibile con due relativi cancelli di ingresso metallici del tipo carrabili – e la realizzazione, su due lati in aderenza a detto muro - di una **tettoia** costituita da manto di copertura in lamiera grecata del tipo semplice e struttura verticale ed orizzontale costituita da profilati metallici, della **superficie lorda** di circa **mq 462,00**, ancora non completata in ogni sua parte – vedi **Elaborati Grafici** e **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegati n.34, n.35). Si ribadisce che dette opere, sono risultate essere state realizzate in **difformità** rispetto a quanto assentito, e che da quanto il C.T.U. ha avuto modo di verificare, tutte le difformità riscontrate **potrebbero essere oggetto di futura sanatoria edilizia.**

Per tal motivo nel determinare il suo ipotetico valore commerciale il C.T.U ha reputato logico procedere, facendo riferimento ad una situazione ideale, ovvero che il bene immobile sia tutto perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, decurtando poi le spese necessarie per la sua sanatoria.

Pertanto, dopo aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, verificato i prezzi presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV), e tenuto conto, in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile di che trattasi, che come detto riguarda un terreno con al suo interno un manufatto edilizio in corso di costruzione - (esempio: *consistenza* - parte interessata dall'intervento edilizio di **mq 1.815,00 circa**, di cui coperta **mq 462,00**; superficie del terreno restante di **mq 36.046,00**, per un totale complessivo di **mq 37.861,00**; *destinazione urbanistica* -



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Fraser Free

**Zona Omogenea "D"**, finalizzata a realizzare nuovi insediamenti di carattere **produttivo tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale**; *interventi edilizi consentiti* - previo intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata o Piano Attuativo Unitario (PAU); *accessibilità* - buona, avviene tramite strada comunale, fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di chi scrive, si è ritenuto di poter assumere come **prezzi base di riferimento**, quello di **€ 7,50** *(diconsi Euro Trecento e Zero Centesimi)* per ogni metro quadro di **superficie del terreno libero**, quello di **€ 150,00** *(diconsi Euro CentoCinquanta e Zero Centesimi)* per ogni metro quadro di **superficie lorda** risultata **coperta** (tettoia), quello di **€ 15,00** *(diconsi Euro Quindici e Zero Centesimi)* per ogni metro quadro di **superficie lorda non coperta ma delimitata dal muro in c.a.** (ovvero il 10% di € 150,00 fino alla superficie della parte coperta) e di **€ 3,00** *(diconsi Euro Tre e Zero Centesimi)* (ovvero il 2% di € 150,00) per la superficie eccedente a detto limite.

Pertanto in funzione di ciò si avrà:

**€ 7,50/mq x mq 36.046,00 = € 270.345,00** (terreno libero)
*(diconsi Euro DuecentoSettantamilaTrecentoQuarantaCinque e Zero Centesimi)*

**€ 150,00/mq x mq 462,00 = € 69.300,00** (superficie coperta - tettoia)
*(diconsi Euro SesasantaNovemilaTrecento e Zero Centesimi)*

(a.1) **€ 15,00/mq x mq 462,00 = € 6.930,00** (superficie non coperta ma delimitata)
*(diconsi Euro SeimilaNovecentoTrenta e Zero Centesimi)*

(a.2) **€ 3,00/mq x mq 891,00 = € 2.673,00** (superficie non coperta ma delimitata)
*(diconsi Euro DuemilaSeicentoSettantaTre e Zero Centesimi)*

Ne consegue che, il **presunto valore commerciale** di tutto il Bene Immobile di che trattasi così come sopra determinato, è risultato essere di **€ 349.248,00** *(diconsi Euro TrecentoQuarantaNoveMilaDueCentoQuarantaOtto e zero Centesimi).*

Infatti: **( € 270.345,00 + € 69.300,00 + € 6.930,00 + € 2.673,00) = € 349.248,00**

E' stato previsto un **Costo** di **€ 329,00** *(diconsi Euro TreCentoVentiNove e Zero Centesimi)*, per la **cancellazione** di **n.2 formalità** di cui si è detto al quesito 6.

E' stato previsto un **Costo** di **€ 6.000,00** *(diconsi Euro Seimila e Zero Centesimi)*, tutto compreso, per la **dar luogo alla sanatoria delle difformità riscontrate** (esclusi eventuali opere di adeguamento sismico allo stato non preventivabili).

In conseguenza di ciò, il **presunto valore commerciale NETTO** dell'**intero bene immobile** è:

**PRESUNTO VALORE COMERCIALE** (al NETTO): **€ 342.919,00**

ovvero: **(€ 349.248,00- € 329,00 - € 6.000,00 ) = € 342.919,00**
*(diconsi Euro TrecentoQuarantaDuemilaMilaNovecentoDiciannove e Zero Centesimi).*

La **proprietà del bene interessato** riguarda la **quota di 1/1** **(INTERA PROPRIETA')**

**Vendita da effettuarsi in un unico lotto**, che indicheremo come **LOTTO n.1**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Fraser Free

*Come si è potuto notare, nel determinare il valore dell'immobile, si è proceduto a dar luogo dapprima al calcolo della sua superficie commerciale, poi alla determinazione del valore per metro quadro e quindi alla determinazione del suo presunto valore complessivo al lordo.*
*Infine sono state effettuate le decurtazioni che riguardano le spese previste e quantizzate, determinando così il suo presunto valore complessivo al netto.*
*Il prezzo attribuito al metro quadro, riguarda pertanto lo stato del bene così come si configura allo stato attuale, per cui non sono stati esposti analiticamente, né adeguamenti, né correzioni della stima.*
*Non è stata inoltre praticata alcuna specifica riduzione del valore di mercato inerente lo stato d'uso e di manutenzione di cui si è data descrizione, né per lo stato di possesso.*
*Proprio riguardo lo stato di possesso, si ribadisce che sul bene immobile in questione, vi è stata rinvenuta la presenza di un Contratto Preliminare di Compravendita (non registrato) datato 18.12.2007 (Allegato n.13) e la presenza di una "Scrittura privata di comodato di fondo rustico" del 25.03.2008 (Allegato n.13), registrata a Vibo Valentia (VV) in data 4.marzo.2013 al n.544, la cui scadenza avverrà in data 25.03.2028 (per ulteriori delucidazioni in merito si rimanda al Quesito 4).*
*Si è tenuto conto inoltre della non regolarità urbanistica ed edilizia del manufatto edilizio rinvenuto, facendo tutte le dovute considerazioni. La valutazione complessiva del bene comunque si riferisce ad una situazione ideale, ovvero che il manufatto edilizio rinvenuto sia tutto perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, come peraltro in precedenza ipotizzato, decurtando poi il costo per la dar luogo alla sanatoria delle difformità riscontrate.*
*Sul bene non gravano spese condominiali e non è stata evinta la presenza di vincoli o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Determinazione Valore Commerciale del SECONDO BENE IMMOBILE che costituisce il LOTTO N.2**

**BENE IMMOBILE n.2** (Allegato n.20)
**FABBRICATI + TERRENO EDIFICABILE in LIMBADI**

1. **Fabbricato** - ubicato in **Limbadi** (VV), località Fondo Cafaro identificato:
   **sub n.1 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Limbadi (VV))*
   **Categoria: A/3 – Abitazione di tipo Economico**
2. **Fabbricato** - ubicato in **Limbadi** (VV), località Fondo Cafaro identificato:
   **sub n.2 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Limbadi (VV))*
   **Categoria: D/8 – Fabbricati Costruiti per Esigenze Commerciali**
3. **Bene Comune non Censibile** - ubicato in **Limbadi** (VV), località Fondo Cafaro identificato:
   **sub n.3 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Limbadi (VV))*

**Vedi:** ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili – Elaborato Planimetrico – Planimetrie Catastali*** (Allegato n.20)

4. **Appezzamento di Terreno** - ubicato in **Limbadi** (VV), Fondo Cafaro composto dalle seguenti n.4 particelle:
   **particella n.119, foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 13.840,00**
   **particella n.141, foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 17.680,00**
   **particella n.344, foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 20.160,00**

**Vedi:** ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili*** (Allegato n.20)

Trattasi di un **compendio immobiliare di vecchia costruzione** costituito da più fabbricati attigui, uno sviluppato su due livelli di piano, quali: piano terra e primo piano ed altri due costituiti dal solo piano terra. Allo stato attuale, in generale, versano tutti in uno stato di conservazione fatiscente. Detto compendio viene identificato catastalmente con **n.3 subalterni**, quali: **sub n.1**, **sub n.2** e **sub n.3**.

Il **sub n.1** interessa una parte del piano terra e tutto il primo piano di un fabbricato ed è catastalmente classificato con la **Categoria A/3** che sta ad indicare "**Abitazione di tipo economico**". Questo è risultato essere così composto: **locali abitativi** compresi i percorsi verticali aventi una **superficie complessiva lorda** di **mq 289,60**; **cantina** e **locale di sgombero** aventi una **superficie complessiva lorda** di **mq 191,35**; **terrazza** e **balconi** della **superficie complessiva lorda** di **mq 182,95**; **porticato** della **superficie lorda** di **mq 66,70.**

Il **sub n.2** invece interessa l'altra parte del piano terra del fabbricato sviluppato su due livelli di piano ed i restanti due fabbricati attigui; è catastalmente classificato con la **Categoria D/8** che sta ad indicare "**D/8 – Fabbricati Costruiti per Esigenze Commerciali**". Questo è risultato essere così composto: **cantina, depositi, ripostiglio** e **forno** della **superficie complessiva lorda** di **mq 208,65**; **depositi** della **superficie complessiva lorda** di **mq 256,00**; **veranda coperta** della **superficie complessiva lorda** di **mq 37,00**; **corti esterne** della **superficie complessiva lorda** di **mq 689,00**; **depositi** e **wc** della **superficie complessiva lorda** di **mq 67,70.**

Il **sub n.3** riguarda un'area esterna catastalmente classificato come "**Bene Comune non**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Censibile**. La sua **superficie complessiva lorda** è risulta essere di **mq 64,00** – vedi **Elaborati Grafici** e **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegati n.34, n.35).

Durante le fasi di sopralluogo è stato possibile notare che, ad eccezione del piccolo manufatto edilizio con destinazione a deposito e wc facente parte del **sub n.2**, che viene utilizzato come abitazione della famiglia dei [redacted] tutti gli altri ambienti dei due sub sono risultati essere completamente abbandonati a se stessi.

Adiacente a detti vecchi fabbricati vi è un **appezzamento di terreno** della superficie complessiva di **mq 51.680,00** con destinazione urbanistica a **Zona Omogenea**: **Attrezzature Generali di Interesse Pubblico**, classificata "**SX**" (**Attrezzature Turistiche**).

Pertanto, dopo aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, verificato i prezzi presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV) e verificato i prezzi di riferimento presso l'osservatorio "OMI" (Allegato n.32) (*Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - anno 2018 – secondo semestre*), uno che fa riferimento ad **abitazioni di tipo economico** con stato di conservazione – *normale*, il quale indica un valore di mercato al metro quadro compreso fra un **minimo** di **€ 335,00** ed un **massimo** di **€ 485,00** e l'altro che fa riferimento ad **immobili ad uso commerciale** con stato di conservazione – *normale,* il quale indica un valore di mercato al metro quadro compreso fra un **minimo** di **€ 255,00** ed un **massimo** di **€ 380,00** e tenuto conto, in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei due beni di che trattasi (esempio: *epoca di costruzione* - vecchia costruzione ovvero prima dell'1 settembre 1967; *consistenza e destinazioni* - **una parte di fabbricato** ad uso **abitativo** con **categoria A/3** della **superficie lorda** di **mq 289,60** oltre balconi, terrazza e cantine; **una parte di fabbricato** costituita da **vari depositi, cantina**, ecc. oltre la veranda scoperta e corti esterne ecc., ad **uso commerciale** con **categoria D/8** della **superficie lorda** di **mq 532,35**; *accessibilità* - buona, avviene direttamente dalla adiacente strada provinciale; *caratteristiche costruttive* - **struttura in muratura**; *stato di conservazione* - in linee generali **fatiscente**, fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di chi scrive, si è ritenuto di poter assumere come **prezzi base di riferimento** quello di **€ 250,00** *(diconsi Euro DueCentoCinquanta e Zero Centesimi)* per ogni metro quadro di **superficie lorda** adibita ad **uso abitativo** (***Superficie commerciale***) e di **€ 150,00** *(diconsi Euro CentoCinquanta e Zero Centesimi)* per ogni metro quadro di **superficie lorda** adibita ad **uso commerciale** (***Superficie commerciale***).

Ne scaturisce di conseguenza che:



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

a) il prezzo per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante i **balconi**, la **terrazza** ed il **portico** è di **€ 75,00** (ovvero il 30% di € 250,00) fino ad una superficie di mq 25,00 e di **€ 25,00** (ovvero il 10% di € 250,00) per la parte eccedente ai mq 25,00

b) il prezzo per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante la **cantina** e **locale di sgombero** è di **€ 125,00** (ovvero il 50% di € 250,00)

c) il prezzo per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante la **veranda coperta** è di **€ 45,00** (ovvero il 30% di € 150,00) fino ad una superficie di mq 25,00 e di **€ 15,00** (ovvero il 10% di € 150,00) per la superficie eccedente ai mq 25,00

d) il prezzo per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante le **corti esterne** è di **€ 15,00** (ovvero il 10% di € 150,00) fino alla superficie dell'unità immobiliare e di **€ 3,00** (ovvero il 2% di € 150,00) per la superficie eccedente a detto limite.

Per quanto concerne invece l'**area libera di pertinenza** di cui al **sub n.3 – Bene comune non Censibile**, della **superficie lorda** di **mq 64,00**, il **prezzo base di riferimento** sarà quello di **€ 20,00** *(diconsi Euro Venti e Zero Centesimi)* per ogni metro quadro di **superficie lorda.** Ciò non è altro che il 10% della media dei due prezzi riguardanti i restanti due subalterni.

Pertanto in funzione di ciò si avrà:

**€ 250,00/mq x mq 289,60 = € 72.400,00** (Abitazione A/3)
*(diconsi Euro SettantaDuemilaQuattrocento e Zero Centesimi)*

(a.1) **€ 75,00/mq x mq 25,00 = € 1.875,00** (balconi, terrazza, portico - Abitazione A/3)
*(diconsi Euro MilleOttocentoSettantaCinque e Zero Centesimi)*

(a.2) **€ 25,00/mq x mq 157,95 = € 3.948,75** (balconi, terrazza, portico - Abitazione A/3)
*(diconsi Euro TremilaNovecentoQuarantOtto e SettantaCinque Centesimi)*

**€ 125,00/mq x mq 191,35 = € 23.918,00** (cantina, loc. sgombero - Abitazione A/3)
*(diconsi Euro VentiTremilaNovecentoDidiotto e Zero Centesimi)*

*TOTALE complessivo:* **(€ 72.400,00 + € 1.875,00 + € 3.948,75 + € 23.918,00) = € 102.141,75**
*(diconsi Euro CentoDuemilacentoQuarantUno e SettantaCinque Centesimi)*

**€ 150,00/mq x mq 532,35 = € 79.852,50** (Commerciale D/8)
*(diconsi Euro SettantaNovemilaOttocentoCinquantaDue e Cinquanta Centesimi)*

**€ 45,00/mq x mq 37,00 = € 1.665,00** (veranda coperta - Commerciale D/8)
*(diconsi Euro MilleSeicentoSessantacinque e Zero Centesimi)*

(a.1) **€ 15,00/mq x mq 569,35 = € 8.540,25** (corti esterne - Commerciale D/8)
*(diconsi Euro OttomilaCinquecentoQuaranta e Venticinque Centesimi)*

(a.2) **€ 3,00/mq x mq 119,65 = € 358,95** (corti esterne - Commerciale D/8)
*(diconsi Euro TrecentoCinquantOtto e NovantaCinque Centesimi)*

*TOTALE complessivo:* **(€ 79.852,50 + € 1.665,00 + € 8.540,25 + € 358,95) = € 90.416,70**
*(diconsi Euro NovantamilaQuattrocentoSedici e Settanta Centesimi)*

**€ 20,00/mq x mq 64,00 = € 1.280,00** (area libera - Bene Comune non Censibile)
*(diconsi Euro MilleDuecentOttanta e Zero Centesimi)*

Ne consegue che, il **presunto valore commerciale** di detti fabbricati con annesso bene comune non censibile, così come sopra determinato, è risultato essere di **€ 193.838,45** *(diconsi Euro CentoNovantaTreMilaOttoCentoTrentOtto e QuarantaCinque Centesimi).*

Infatti: **( € 102.141,75 + € 90.416,70 + € 1.280,00) = € 193.838,45**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

A questo si dovrà aggiungere infine anche il **presunto valore commerciale** riguardante l'**appezzamento di terreno identificato catastalmente con le particella n.119, n.141 e n.344** della superficie complessiva di **mq 51.680,00** con destinazione urbanistica a **Zona Omogenea: Attrezzature Generali di Interesse Pubblico**, classificata "**SX**" (**Attrezzature Turistiche**).

Pertanto, dopo aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, verificato i prezzi presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV), e tenuto conto, in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile di che trattasi (esempio: *consistenza* - **mq 51.680,00**; *interventi edilizi consentiti* - previo intervento diretto; *accessibilità* - buona, avviene tramite strada provinciale, fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di chi scrive, si è ritenuto di poter assumere come **prezzo base di riferimento** quello di **€ 12,00** *(diconsi Euro Dodici e Zero Centesimi)* per ogni metro quadro di **superficie.**

Pertanto in funzione di ciò si avrà:

**€ 12,00/mq x mq 51.680,00 = € 620.160,00**
*(diconsi Euro SeicentoVentimilaCentoSessanta e Zero Centesimi)*

La somma dei due valori così determinati, uno inerente i vecchi fabbricati e l'altro inerente il terreno edificabile ad uso Attrezzature Turistiche, costituisce il **presunto complessivo valore commerciale al LORDO** dell'**intero bene immobile**, che nella fattispecie è risultato essere pari ad **€ 812.717,70** *(diconsi Euro OttocentoTrediciMilaNoveCentoNovantOtto e QuarantaCinque Centesimi).*

Infatti: **(€ 193.838,45 + € 620.160,00) = € 813.998,45.**

E' stato previsto un **Costo** di **€ 329,00** *(diconsi Euro TreCentoVentiNove e Zero Centesimi)*, per la **cancellazione** di **n.2 formalità** di cui si è detto al quesito 6.

In conseguenza di ciò, il **presunto valore commerciale NETTO** dell'**intero bene immobile** è:

**PRESUNTO VALORE COMERCIALE** (al NETTO): **€ 813.669,45**

ovvero: **(€ 813.998,45 - € 329,00 ) = € 813.669,45**
*(diconsi Euro OttocentoTrediciMilaSeiCentoSessantaNove e QuarantaCinque Centesimi).*

La **proprietà del bene interessato** riguarda la **quota di 1/1** **(INTERA PROPRIETA')**

**Vendita da effettuarsi in un unico lotto**, che indicheremo come **LOTTO n.2**

*Come si è potuto notare, nel determinare il valore dell'immobile, si è proceduto a dar luogo dapprima al calcolo della sua superficie commerciale, poi alla determinazione del valore per metro quadro e quindi alla determinazione del suo presunto valore complessivo al lordo.*
*Sono state poi effettuate le decurtazioni che riguardano le spese previste e quantizzate, determinando così il suo presunto valore complessivo al netto.*
*Il prezzo attribuito al metro quadro, riguarda pertanto lo stato del bene così come si configura*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*allo stato attuale, per cui non sono stati esposti analiticamente, né adeguamenti, né correzioni della stima.*

*Non è stata inoltre praticata alcuna specifica riduzione del valore di mercato inerente lo stato d'uso e di manutenzione di cui si è data ampia descrizione, né per lo stato di possesso.*

*Proprio riguardo lo stato di possesso del bene immobile in questione, si ribadisce quanto segue: a) un piccolo manufatto accessorio del sub n.2, è risultato essere occupato come abitazione, da parte di una famiglia di giovani rumeni con un figlio minore; b) tutto il resto ivi compreso il terreno adiacente sono invece risultati essere in possesso di un signore del luogo in forza di un contratto verbale di locazione - (Per ulteriori delucidazioni in merito si rimanda al Quesito 4).*

*Si è tenuto conto della regolarità urbanistica ed edilizia dei manufatti edilizi rinvenuti, facendo tutte le dovute considerazioni.*

*Sul bene non gravano spese condominiali e non è stata evinta la presenza di vincoli o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.*

*Si evidenzia infine che è stata rinvenuta la presenza di un Atto di Precisazione Riferito a Donazione (Allegato n.10) datato 21.maggio.2009, con in quale l'erede "ha rinunciato gratuitamente al diritto a far valere il divieto di alienazione previsto nell'atto di donazione" (Allegato n.09), trasformando la clausola identificata con la lettera d) dell'art.1 riguardante i fabbricati del bene in questione come segue: "d) ..... Precisano le parti contraenti che di detti beni ricevuti in donazione invece non possono essere venduti o comunque ceduti a terzi almeno per un periodo di 99 (novantanove) anni dalla data della donazione quelli riportati nella mappa catastale al foglio 19 con le particelle 34 – 118 – 56 e 59" mappa allegata all'Atto di precisazione sotto la lettera "A"".*

*Le particelle 34 – 118 – 56 – 59 infatti si riferiscono a tutti e tre i subalterni della particella n.398.*



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Determinazione Valore Commerciale del TERZO BENE IMMOBILE che costituisce il LOTTO N.3**

**BENE IMMOBILE n.3** (Allegato n.22)
**TERRENO AGRICOLO in LIMBADI**
**Appezzamento di Terreno** - ubicato in **Limbadi** (VV), località Fondo S. Andrea (**Allegato n.17**) composto dalle seguenti n.3 particelle:

1. **particella n.6, foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 64.130,00**
   Qualità Classe - **AA Uliveto 2 – mq 59.900,00**
   **AB Seminativo 2 – mq 4.230,00**
2. **particella n.113, foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 4.270,00**
   Qualità Classe - **AA Uliveto 2 – mq 700,00**
   **AB Pascolo U – mq 3.570,00**
3. **particella n.115, foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni di Limbadi (VV))* di **mq 2.370,00**
   Qualità Classe - **AA Seminativo 2 – mq 97,00**
   **AB Uliveto 2 – mq 2.273,00**

**Vedi:** ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili*** (Allegato n.22)

Trattasi di un **appezzamento di terreno** della superficie complessiva di **mq 70.770,00** con **destituzione urbanistica** in parte a **Zona Agricola Principale "E1"** ed in parte a **Zona Agricola a Prevalente Naturalità "E2"**.

Poiché il **bene immobile** in questione riguarda anche un **terreno agricolo**, il C.T.U., per la determinazione del suo probabile valore commerciale, ha fatto riferimento alla "**Tabella**" dell'Agenzia delle Entrate, riguardante i "**Valori Agricoli Medi della Provincia di Vibo Valentia** – Annualità 2016" che si riferisce alla **Regione Agraria n.2** – *Colline Occidentali del Mesima* (Allegato n.33) all'interno del quale vi trova collocazione il comune di Limbadi.

Dalla succitata tabella, è quindi scaturito che il **valore agricolo per ettaro**, di ciascuna singola **qualità**' è il seguente:

**Uliveto** - **particella n.6, foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni Limbadi (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 22.163,11**
*(diconsi Euro VentiDuemilaCentoSessantaTre e Undici Centesimi)*

**Seminativo** - **particella n.6, foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni Limbadi (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 7.761,42**
*(diconsi Euro SettemilaSettecentoSessantUno e QuarantaDue Centesimi)*

**Uliveto** - **particella n.113, foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni Limbadi (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 22.163,11**
*(diconsi Euro VentiDuemilaCentoSessantaTre e Undici Centesimi)*

**Pascolo** - **particella n.113, foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni Limbadi (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 2.301,72**
*(diconsi Euro DuemilaTreCentoUno e SettantaDue Centesimi)*

**Seminativo** - **particella n.115, foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni Limbadi (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 7.761,42**
*(diconsi Euro SettemilaSettecentoSessantUno e QuarantaDue Centesimi)*

**Uliveto** - **particella n.115, foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni Limbadi (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 22.163,11**
*(diconsi Euro VentiDuemilaCentoSessantaTre e Undici Centesimi)*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Pertanto in funzione di ciò si avrà che:

- **Valore Presunto** della **particella n.6**

**(€ 22.163,11** (Ha) **x mq 59.900,00)/10.000 = € 132.757,03**
**(€ 7.761,42** (Ha) **x mq 4.230,00)/10.000 = € 3.283,08**
**€ 132.757,03 + € 3.283,08 = € 136.040,11**
*(diconsi Euro CentoTrentaSeimilazeroQuaranta e Undici Centesimi)*

- **Valore Presunto** della **particella n.113**

**(€ 22.163,11** (Ha) **x mq 700,00)/10.000 = € 1.551,42**
**(€ 2.301,72** (Ha) **x mq 3.570,00)/10.000 = € 821,71**
**€ 1.551,42 + € 821,71 = € 2.373,13**
*(diconsi Euro DuemilatreCentosettantaTre e Tredici Centesimi)*

- **Valore Presunto** della **particella n.115**

**(€ 7.761,42** (Ha) **x mq 97,00)/10.000 = € 75,28**
**(€ 22.163,11** (Ha) **x mq 2.273,00)/10.000 = € 5.037,67**
**€ 75,28 + € 5.037,67 = € 5.112,95**
*(diconsi Euro CinquemilaCentoDocici e NovantaCinque Centesimi)*

Ne consegue che il **presunto valore commerciale** del **terreno** interessato così come sopra determinato, è risultato essere di **€ 143.526,19** *(diconsi Euro CentoQuarataTremilaCicquecentoVentiSei e DicianNove Centesimi),* ovvero:

**(€ 136.040,11+ € 2.373,13 + € 5.112,95) = € 143.526,19**

E' stato previsto un **Costo** di **€ 329,00** *(diconsi Euro TreCentoVentinove e Zero Centesimi)*, per la **cancellazione** di **n.2 formalità** di cui si è detto al quesito 6.

I conseguenza di ciò, il **presunto valore commerciale NETTO** dell'**intero bene immobile** è:

**PRESUNTO VALORE COMERCIALE** (al NETTO): **€ 143.197,19**

ovvero: **(€ 143.526,19 - € 329,00 ) = € 143.197,19**
*(diconsi Euro CentoQuarantaTremilaCentoNovantaSette e DicianNove Centesimi).*

La **proprietà del bene interessato** riguarda la **quota di 1/1** **(INTERA PROPRIETA')**

**Vendita da effettuarsi in un unico lotto**, che indicheremo come **LOTTO n.3**

*Come si è potuto notare, nel determinare il valore dell'immobile, si è proceduto a dar luogo dapprima al calcolo della sua superficie commerciale, poi alla determinazione del valore per metro quadro e quindi alla determinazione del suo presunto valore complessivo al lordo.*
*Sono state poi effettuate le decurtazioni che riguardano le spese previste e quantizzate, determinando così il suo presunto valore complessivo al netto.*
*Il prezzo attribuito al metro quadro, riguarda pertanto lo stato del bene così come si configura allo stato attuale, per cui non sono stati esposti analiticamente, né adeguamenti, né correzioni della stima.*
*Non è stata inoltre praticata alcuna specifica riduzione del valore di mercato inerente lo stato d'uso e di manutenzione di cui si è data ampia descrizione, né per lo stato di possesso.*
*Proprio riguardo lo stato di possesso del bene immobile in questione, si ribadisce che vi esiste un Contratto Preliminare di Compravendita (non registrato) datato 23.06.2008 (Allegato n.13)*
*(Per ulteriori delucidazioni in merito si rimanda al Quesito 4).*
*Sul bene non gravano spese condominiali e non è stata evinta la presenza di vincoli o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.*



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Determinazione Valore Commerciale del QUARTO BENE IMMOBILE che costituisce il LOTTO N.4**

**BENE IMMOBILE n.4** (Allegato n.24)
**TERRENO AGRICOLO + UNITA' COLLABENTE in NICOTERA**
**Appezzamento di Terreno** - ubicato in **Nicotera** (VV), località Contrada Luzzi **(Allegato n.17)** composto dalle seguenti n.6 particelle:

1. **particella n.104, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 25.720,00**
   Qualità Classe - **AA Seminativo 2 – mq 21.578,00**
   **AB Uliveto 2 – mq 2.071,00**
   **AC Agrumeto 1 – mq 2.071,00**
2. **particella n.122, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 12.080,00**
   Qualità Classe - **AA Uliveto 2 – mq 2.819,00**
   **AB Seminativo Arborato 2 – mq 9.261,00**
3. **particella n.123, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 4.680,00**
   Qualità Classe - **AA Agrumeto 3 – mq 4.217,00**
   **AB Pascolo Arborato 2 – mq 463,00**
4. **particella n.6, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 32.560,00**
   Qualità Classe - **Agrumeto 3 – mq 32.560,00**
5. **particella n.321, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 17.290,00**
   Qualità Classe - **Uliveto 3 – mq 17.290,00**
6. **particella n.322, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 12.270,00**
   Qualità Classe - **AA Uliveto 1 – mq 3.995,00**
   **AB Agrumeto 2 – mq 8.275,00**

**Vedi: Estratto di Mappa - Visure per Immobili** (Allegato n.24)
**Unità Collabenti** - ubicati in **Nicotera** (VV), località Contrada Luzzi **(Allegato n.17)** identificate dalle seguenti particelle:

7. **particella n.438, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 80,00**
8. **particella n.439, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 130,00**

**Vedi: Estratto di Mappa - Visure per Immobili** (Allegato n.24)

Trattasi di un appezzamento di terreno di **mq 104.600,00 + mq 80,00** *(unità collabente non rinvenuta).* Al suo interno vi è anche la **particella n.439** riguarda un **vecchio fabbricato ancora esistente** identificato come "**Unità collabente**" sviluppato su due livelli di piano, quali: piano terra di **mq 65,00 circa** e piano primo di **mq 65,00 circa**, con annesse corti esterne di complessivi **mq 65,00 circa**.

Per quanto concerne invece la **particella n.438** identificata anche questa come "**Unità collabente**", durante le fasi di sopralluogo, **non vi è stata riscontrata alcuna sua traccia**.

La sua **destituzione urbanistica** è: **Zona Omogenea "E" – Agricola**; in parte è risultato essere **interessato** dalla presenza di un **vincolo idrogeomorfologico**.

Poiché il **bene immobile** in questione riguarda anche un **terreno agricolo**, il C.T.U., per la determinazione del suo **probabile valore commerciale**, ha fatto riferimento alla "**Tabella**" dell'Agenzia delle Entrate, riguardante i "**Valori Agricoli Medi della Provincia di Vibo Valentia** – Annualità 2016" che si riferisce alla **Regione Agraria n.4** – *Colline Litoranee del Poro* (Allegato n.33) all'interno del quale vi trova collocazione il comune di Nicotera.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

Dalla succitata tabella, è quindi scaturito che il **valore agricolo per ettaro**, di ciascuna singola **qualità'** è il seguente:

**Seminativo - particella n.104, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 8.352,82**
*(diconsi Euro OttomilatreCentoCinquantaDue e OttandaDue Centesimi)*

**Uliveto - particella n.104, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 25.845,18**
*(diconsi Euro VenticinquamilaOttocentoQuarantaCinque e DiciOtto Centesimi)*

**Agrumeto - particella n.104, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 56.032,31**
*(diconsi Euro CinquantaSeimilaTrentaDue e TrentUno Centesimi)*

**Uliveto - particella n.122, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 25.845,18**
*(diconsi Euro VenticinquamilaOttocentoQuarantaCinque e DiciOtto Centesimi)*

**Seminativo Arborato - particella n.122, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 12.496,06**
*(diconsi Euro DodicimilaQuattrocentoNovantaSei e Sei Centesimi)*

**Agrumeto - particella n.123, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 56.032,31**
*(diconsi Euro CinquantaSeimilaTrentaDue e TrentUno Centesimi)*

**Pascolo Arborato - particella n.123, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 6.116,21**
*(diconsi Euro SeimilaCentoSedici e VentUno Centesimi)*

**Agrumeto - particella n.6, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 56.032,31**
*(diconsi Euro CinquantaSeimilaTrentaDue e TrentUno Centesimi)*

**Uliveto - particella n.321, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 25.845,18**
*(diconsi Euro VenticinquamilaOttocentoQuarantaCinque e DiciOtto Centesimi)*

**Uliveto - particella n.322, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 25.845,18**
*(diconsi Euro VenticinquamilaOttocentoQuarantaCinque e DiciOtto Centesimi)*

**Agrumeto - particella n.322, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 56.032,31**
*(diconsi Euro CinquantaSeimilaTrentaDue e TrentUno Centesimi)*

Pertanto in funzione di ciò si avrà che:

- **Valore Presunto** della **particella n.104**

**(€ 8.352,82** (Ha) **x mq 21.578,00)/10.000 = € 18.023,71**
**(€ 25.845,18** (Ha) **x mq 2.071,00)/10.000 = € 5.352,54**
**(€ 56.032,31** (Ha) **x mq 2.071,00)/10.000 = € 11.604,29**
**€ 18.023,71 + € 5.352,54 + € 11.604,29 = € 34.980,54**
*(diconsi Euro TrentaQuattromilaNovecentOttanta e CinquantaQuattro Centesimi)*

- **Valore Presunto** della **particella n.122**

**(€ 25.845,18** (Ha) **x mq 2.819,00)/10.000 = € 7.285,76**
**(€ 12.496,06** (Ha) **x mq 9.261,00)/10.000 = € 11.572,60**
**€ 7.285,76 + € 11.572,60 = € 18.858,36**
*(diconsi Euro DiciottomilaOttocentoCinquantOtto e Trentasei Centesimi)*



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser. Free

- **Valore Presunto** della **particella n.123**
  (**€ 56.032,31** (Ha) **x mq 4.217,00)/10.000 = € 23.628,83**
  (**€ 6.116,21** (Ha) **x mq 463,00)/10.000 = € 283,18**
  **€ 23.628,83 + € 283,18 = € 23.912,01**
  (*diconsi Euro VentiTremilaNovecentoDodici e ZeroUno Centesimi)*

- **Valore Presunto** della **particella n.6**
  (**€ 56.032,31** (Ha) **x mq 32.560,00)/10.000 = € 182.441,20**
  (*diconsi Euro CentOttantaDuemilaQuattrocentoQuarantUno e Venti Centesimi)*

- **Valore Presunto** della **particella n.321**
  (**€ 25.845,18** (Ha) **x mq 17.290,00)/10.000 = € 44.686,32**
  (*diconsi Euro QuarantaQuattromilaSeicentOttantaSei e TrentaDue Centesimi)*

- **Valore Presunto** della **particella n.322**
  (**€ 25.845,18** (Ha) **x mq 3.995,00)/10.000 = € 10.325,15**
  (**€ 56.032,31** (Ha) **x mq 8.275,00)/10.000 = € 46.366,74**
  **€ 10.325,15 + € 46.366,74 = € 56.691,89**
  (*diconsi Euro CinquantaSeimilaSeicentoNovantUno e OttantaNove Centesimi)*

Ne consegue che il **presunto valore commerciale** del **terreno** interessato così come sopra determinato, è risultato essere di **€ 361.570,32** (*diconsi Euro TrecentoSessantUnomilaCinquecentoSettanta e TrentaDue Centesimi),* ovvero:

**(€ 34.980,54 + € 18.858,36 + € 23.912,01 + € 182.441,20 + € 44.686,32 + € 56.691,89) = € 361.570,32**

A questo si dovrà aggiungere il **presunto valore commerciale** riguardante il **terreno** di cui alla **particella n.438** che si riferisce alla "**Unità collabente**", di cui non è stata rinvenuta alcuna traccia, che ha una superficie di **mq 80,00**.

Poiché detta **particella n.438** si trova inserita all'interno della particella n.6 del foglio di mappa n.27 *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* con Qualità - **Agrumeto 3**, il C.T.U. per la determinazione del suo **presunto valore commerciale**, ha reputato logico attribuire anche a detta superficie di **mq 80,00** la stessa Qualità - **Agrumeto 3**.

Pertanto si avrà:

- **Valore Presunto** della **particella n.438**
  (**€ 56.032,31** (Ha) **x mq 80,00)/10.000 = € 448,26**
  (*diconsi Euro QuattroCentoQuarantOtto e VentiSei Centesimi)*

A questo si dovrà aggiungere infine anche il **presunto valore commerciale** riguardante la **particella n.439** che si riferisce ad un **vecchio fabbricato ancora esistente** identificato come "**Unità collabente**", la cui superficie lorda, sviluppata su due livelli di piano, è risultata essere di **mq 130,00 circa**, con annesse corti esterne di complessivi **mq 65,00 circa**. Si precisa che trattandosi di un vecchio fabbricato molto precario, il C.T.U., durante le fasi di sopralluogo, non ha potuto dar luogo al suo puntuale rilievo metrico, per cui le sue misurazioni superficiali sono state ricavate direttamente dall'Estratto di Mappa **(Allegato n.18)**.

Pertanto vista la situazione riscontrata, il C.T.U., dopo aver effettuato le sue valutazioni, ha



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

ritenuto di poter assumere come **prezzi base di riferimento** quello di **€ 100,00** *(diconsi Euro Cento e Zero Centesimi)* per ogni metro quadro di **superficie lorda** (***Superficie commerciale***) e di **€ 10,00** *(diconsi Euro Dieci e Zero Centesimi)* per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante le corti esterne.

Pertanto in funzione di ciò si avrà:

**€ 100,00/mq x mq 130,00 = € 13.000,00**
*(diconsi Euro Tredicimila e Zero Centesimi)*

**€ 10,00/mq x mq 65,00 = € 650,00**
*(diconsi Euro SeicentoCinquanta e Zero Centesimi)*

Ne consegue che, il **presunto valore commerciale** della **unità collabente** di cui alla particella n.439 con annesse corti esterne così come sopra determinato, è risultato essere di **€ 13.650,00** (*diconsi Euro TredicimilaSeicentoCinquanta e Zero Centesimi).*

Infatti: **(€ 13.000,00 + € 650,00)= € 13.650,00**

La somma dei tre valori determinati, uno inerente il terreno, uno inerente la superficie della particella n.438 e l'altro inerente l'unità collabente di cui alla particella n.439, costituisce il **presunto complessivo valore commerciale al LORDO** dell'**intero bene immobile**, che nella fattispecie è risultato essere pari ad **€ 375.668,58** *(diconsi Euro TrecentoSettantaCinquemilaseiCentoSessantOtto e CinquantOtto Centesimi).*

Infatti: **(€ 361.570,32 + € 448,26 + € 13.650,00) = € 375.668,58.**

E' stato previsto un **Costo** di **€ 329,00** *(diconsi Euro TreCentoVentiNove e Zero Centesimi)*, per la **cancellazione** di **n.2 formalità** di cui si è detto al quesito 6.

I conseguenza di ciò, il **presunto valore commerciale NETTO** dell'**intero bene immobile** è:

**PRESUNTO VALORE COMERCIALE** (al NETTO): **€ 375.339,58**

ovvero: **(€ 375.668,58- € 329,00 ) = € 375.339,58**
*(diconsi Euro TrecentoSettantaCinquemilatrecentotrentaNove e CinquantOtto Centesimi).*

La **proprietà del bene interessato** riguarda la **quota di 1/1** **(INTERA PROPRIETA')**

**Vendita da effettuarsi in un unico lotto**, che indicheremo come **LOTTO n.4**

*Come si è potuto notare, nel determinare il valore dell'immobile, si è proceduto a dar luogo dapprima al calcolo della sua superficie commerciale, poi alla determinazione del valore per metro quadro e quindi alla determinazione del suo presunto valore complessivo al lordo.*
*Infine sono state effettuate le decurtazioni che riguardano le spese previste e quantizzate, determinando così il suo presunto valore complessivo al netto.*
*Il prezzo attribuito al metro quadro, riguarda pertanto lo stato del bene così come si configura allo stato attuale, per cui non sono stati esposti analiticamente, né adeguamenti, né correzioni della stima.*
*Non è stata inoltre praticata alcuna specifica riduzione del valore di mercato inerente lo stato d'uso e di manutenzione di cui si è data descrizione, né per lo stato di possesso.*



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*Proprio riguardo lo stato di possesso, si ribadisce che sul bene immobile in questione, vi è stata rinvenuta la presenza di un Contratto di Affitto di Fondo Rustico (Allegato n.14), registrato a Vibo Valentia in data 4.03.2011 al n.527, la cui scadenza avverrà in data 1.07.2023 (per ulteriori delucidazioni in merito si rimanda al Quesito 4).*

*Sul bene non gravano spese condominiali e non è stata evinta la presenza di vincoli o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.*



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Determinazione Valore Commerciale del QUINTO BENE IMMOBILE che costituisce il LOTTO N.5**

**BENE IMMOBILE n.5** (Allegato n.26)
**TERRENO AGRICOLO + FABBRICATO in NICOTERA**
**Appezzamento di Terreno** - ubicato in **Nicotera** (VV), località Contrada Luzzi **(Allegato n.17)** composto dalle seguenti n.6 particelle:

1. **particella n.107, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 5.150,00**
   Qualità Classe - **AA Seminativo Arborato 3 – mq 3.863,00**
   **AB Uliveto 2 – mq 1.287,00**
2. **particella n.109, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 2.740,00**
   Qualità Classe - **Pascolo Arborato 2 – mq 2.740,00**
3. **particella n.111, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 1.800,00**
   Qualità Classe - **Pascolo Arborato 2 – mq 1.800,00**
4. **particella n.112, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 4.260,00**
   Qualità Classe - **AA Uliveto 2 – mq 923,00**
   **AB Seminativo 2 – mq 3.337,00**
5. **particella n.113, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 4.070,00**
   Qualità Classe - **AA Uliveto 2 – mq 943,00**
   **AB Seminativo Arborato 2 – mq 3.127,00**
6. **particella n.29, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))* di **mq 26.230,00**
   Qualità Classe - **AA Seminativo 2 – mq 22.530,00**
   **AB Uliveto 1 – mq 3.700,00**

Vedi: ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili*** (Allegato n.26)
**Fabbricato** - ubicato in **Nicotera** (VV), località Contrada Luzzi **(Allegato n.17)** identificato come segue:

7. **sub n.1 - particella n.430, foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizi Urbano Nicotera (VV))*

**Vedi:** ***Estratto di Mappa - Visure per Immobili – Planimetria Catastale*** (Allegato n.26)

Trattasi di un **appezzamento di terreno** di **mq 44.250,00** con al suo interno ubicato un **piccolo fabbricato** di vecchia costruzione con **Categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito**, della **superficie lorda** di **mq 70,00** con annessa **corte esterna** di **mq 23,00** – vedi **Elaborati Grafici** e **Documentazione Fotografica** del C.T.U. (Allegati n.34, n.35).

La sua **destituzione urbanistica** è: **Zona Omogenea "E" – Agricola**; una **parte è interessata** dalla presenza di un **vincolo idrogeomorfologico**.

Poiché il **bene immobile** in questione riguarda anche un **terreno agricolo**, il C.T.U., per la determinazione del suo probabile valore commerciale, ha fatto riferimento alla "**Tabella**" dell'Agenzia delle Entrate, riguardante i "**Valori Agricoli Medi della Provincia di Vibo Valentia** – Annualità 2016" che si riferisce alla **Regione Agraria n.4** – *Colline Litoranee del Poro* (Allegato n.33) all'interno del quale vi trova collocazione il comune di Nicotera.

Dalla succitata tabella, è quindi scaturito che il **valore agricolo per ettaro**, di ciascuna singola **qualità**' è il seguente:

**Seminativo Arborato - particella n.107, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 12.496,06**
*(diconsi Euro DodicimilaQuattrocentoNovantaSei e Sei Centesimi)*

**Uliveto - particella n.107, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 25.845,18**
*(diconsi Euro VenticinquamilaOttocentoQuarantaCinque e DiciOtto Centesimi)*

**Pascolo Arborato - particella n.109, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 6.116,21**
*(diconsi Euro SeimilaCentoSedici e VentUno Centesimi)*

**Pascolo Arborato - particella n.111, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 6.116,21**
*(diconsi Euro SeimilaCentoSedici e VentUno Centesimi)*

**Uliveto - particella n.112, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 25.845,18**
*(diconsi Euro VenticinquamilaOttocentoQuarantaCinque e DiciOtto Centesimi)*

**Seminativo - particella n.112, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 8.352,82**
*(diconsi Euro OttomilatreCentoCinquantaDue e OttandaDue Centesimi)*

**Uliveto - particella n.113, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 25.845,18**
*(diconsi Euro VenticinquamilaOttocentoQuarantaCinque e DiciOtto Centesimi)*

**Pascolo Arborato - particella n.113, foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 6.116,21**
*(diconsi Euro SeimilaCentoSedici e VentUno Centesimi)*

**Seminativo - particella n.29, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 8.352,82**
*(diconsi Euro OttomilatreCentoCinquantaDue e OttandaDue Centesimi)*

**Uliveto - particella n.29, foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni di Nicotera (VV))*
**Valore Agricolo** (*Euro/Ha*) di **€ 25.845,18**
*(diconsi Euro VenticinquamilaOttocentoQuarantaCinque e DiciOtto Centesimi)*

Pertanto in funzione di ciò si avrà che:

- **Valore Presunto** della **particella n.107**
  **(€ 12.496,06** (Ha) **x mq 3.863,00)/10.000 = € 4.827,23**
  **(€ 25.845,18** (Ha) **x mq 1.287,00)/10.000 = € 3.326,27**
  **€ 4.827,23 + € 3.326,27 = € 8.153,50**
  *(diconsi Euro OttomilaCentoCinquantaTre e Cinquanta Centesimi)*
- **Valore Presunto** della **particella n.109**
  **(€ 6.116,21** (Ha) **x mq 2.740,00)/10.000 = € 1.675,84**
  *(diconsi Euro MilleSecientoSettantaCinque e OttantaQuattro Centesimi)*
- **Valore Presunto** della **particella n.111**
  **(€ 6.116,21** (Ha) **x mq 1.800,00)/10.000 = € 1.100,92**
  *(diconsi Euro MilleCento e NovantaDue Centesimi)*
- **Valore Presunto** della **particella n.112**
  **(€ 25.845,18** (Ha) **x mq 923,00)/10.000 = € 2.385,51**
  **(€ 8.352,82** (Ha) **x mq 3.337,00)/10.000 = € 2.787,34**
  **€ 2.385,51 + € 2.787,34 = € 5.172,85**
  *(diconsi Euro CinquemilaCentoSettantaDue e OttantaCinque Centesimi)*
- **Valore Presunto** della **particella n.113**
  **(€ 25.845,18** (Ha) **x mq 943,00)/10.000 = € 2.437,20**
  **(€ 12.496,06** (Ha) **x mq 3.127,00)/10.000 = € 3.907,52**
  **€ 2.437,20 + € 3.907,52 = € 6.344,72**
  *(diconsi Euro SeimilatreCentoQuarantaQuattro e SettantaDue Centesimi)*
- **Valore Presunto** della **particella n.29**
  **(€ 8.352,82** (Ha) **x mq 22.530,00)/10.000 = € 18.818,90**
  **(€ 25.845,18** (Ha) **x mq 3.700,00)/10.000 = € 9.562,72**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**€ 18.818,90 + € 9.562,72 = € 28.381,62**
*(diconsi Euro VentOttomilatreCentOttantUno e SessantaDue Centesimi)*

Ne consegue che il **presunto valore commerciale** del **terreno** interessato così come sopra determinato, è risultato essere di **€ 50.829,45** *(diconsi Euro CinquantamilaOttocentoVentiNove e QuarantaCinque Centesimi)*, ovvero:

**(€ 8.153,50 + € 1.675,84 + € 1.100,92 + € 5.172,85 + € 6.344,72 + € 28.381,62) = € 50.829,45**

A questo si dovrà aggiungere il **presunto valore commerciale** del piccolo **fabbricato di vecchia costruzione** con **Categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito**, della **superficie lorda** di **mq 70,00** oltre all'annessa corte di **mq 23,00**.

Pertanto, dopo aver effettuato i necessari raffronti con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio provinciale, verificato i prezzi presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia (VV), verificato il prezzo di riferimento presso "OMI" (Allegato n.32) (*Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - anno 2018 – secondo semestre*) che fa riferimento ad abitazioni di tipo economico *(non avendo reperito altro)*, stato di conservazione – *normale* -, indica un valore di mercato al metro quadro compreso fra un **minimo** di **€ 260,00** ed un **massimo** di **€ 310,00** e tenuto conto, in linee generali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto edilizio che fa riferimento al bene immobile di che trattasi (esempio: *epoca di costruzione* - vecchia costruzione antecedente l'1 settembre 1967 e recentemente ristrutturato; *consistenza e destinazioni* - vecchio fabbricato ad uso deposito, composto dal solo **piano terra** con **superficie lorda** di **mq 70,00** ed annessa piccola corte di **mq 23,00**; *accessibilità* - buona, avviene tramite strada privata sterrata; *caratteristiche costruttive* - **struttura in muratura**; *stato di conservazione* - in linee generali, **buono**, fattori anche questi influenti sul valore di mercato, sempre secondo il parere di chi scrive, si è ritenuto di poter assumere come **prezzi base di riferimento** quello di **€ 300,00** *(diconsi Euro Trecento e Zero Centesimi)* per ogni metro quadro di **superficie lorda** (***Superficie commerciale***) e di **€ 30,00** *(diconsi Euro Trenta e Zero Centesimi)*, ovvero il 10% di € 300,00, per ogni metro quadro di **superficie lorda** riguardante la corte esterna. Pertanto in funzione di ciò si avrà:

**€ 300,00/mq x mq 70,00 = € 21.000,00**
*(diconsi Euro VentiUnomila e Zero Centesimi)*

**€ 30,00/mq x mq 23,00 = € 690,00**
*(diconsi Euro SeicentoNovanta e Zero Centesimi)*

Ne consegue che, il **presunto valore commerciale** del **magazzino** con annessa corte esterna così come sopra determinato, è risultato essere di **€ 21.690,00** *(diconsi Euro VentUnomilaSeicentoNovanta e QuarantUno Centesimi)*.

Infatti: **( € 21.000,00 + € 690,00) = € 21.690,00**



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

La somma dei due valori determinati, uno inerente il terreno agricolo e l'altro inerente il fabbricato, costituisce il **presunto complessivo valore commerciale al LORDO** dell'**intero bene immobile**, che nella fattispecie è risultato essere pari ad **€ 72.519,45** *(diconsi Euro SettantaDuemilaCinquecentoDiciannove e QuarantaCinque Centesimi).*

Infatti: **(€ 50.829,45 + € 21.690,00) = € 72.519,45.**

E' stato previsto un **Costo** di **€ 329,00** *(diconsi Euro TreCentoVentiNove e Zero Centesimi)*, per la **cancellazione** di **n.2 formalità** di cui si è detto al quesito 6.

In conseguenza di ciò, il **presunto valore commerciale NETTO** dell'**intero bene immobile** è:

**PRESUNTO VALORE COMERCIALE** (al NETTO): **€ 72.190,45**

ovvero: **(€ 72.519,45 - € 329,00 ) = € 72.190,45**
*(diconsi Euro SettantaDuemilaCentoNovanta e QuarantaCinque Centesimi).*

La **proprietà del bene interessato** riguarda la **quota di 1/1** **(INTERA PROPRIETA')**

**Vendita da effettuarsi in un unico lotto**, che indicheremo come **LOTTO n.5**

*Come si è potuto notare, nel determinare il valore dell'immobile, si è proceduto a dar luogo dapprima al calcolo della sua superficie commerciale, poi alla determinazione del valore per metro quadro e quindi alla determinazione del suo presunto valore complessivo al lordo.*
*Infine sono state effettuate le decurtazioni che riguardano le spese previste e quantizzate, determinando così il suo presunto valore complessivo al netto.*
*Il prezzo attribuito al metro quadro, riguarda pertanto lo stato del bene così come si configura allo stato attuale, per cui non sono stati esposti analiticamente, né adeguamenti, né correzioni della stima.*
*Non è stata inoltre praticata alcuna specifica riduzione del valore di mercato inerente lo stato d'uso e di manutenzione di cui si è data descrizione, né per lo stato di possesso.*
*Proprio riguardo lo stato di possesso, si ribadisce che sul bene immobile in questione, vi è stata rinvenuta la presenza di un Contratto Preliminare di Compravendita (non registrato) datato 20.02.2007 (Allegato n.15).*
*È stato infine rinvenuto un Atto di Citazione ex art.2932 C.C. (Allegato n.16) notificato in data 11.gennaio.2018, con il quale il legale di fiducia del promittente acquirente, si è rivolto al Tribunale di Vibo Valentia al fine di ottenere l'Esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 a suo favore. (Per ulteriori delucidazioni in merito si rimanda al Quesito 4).*
*Sul bene non gravano spese condominiali e non è stata evinta la presenza di vincoli o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.*



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Quesito 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 ai beni pignorati**

Relativamente a tutti i n.5 Beni Immobili e/o Lotti in questione, il C.T.U. evidenzia che non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, ne spese straordinarie già deliberate, ne spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ne eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, ad eccezione della presenza di:

- **Atto di Citazione ex art.2932 C.C.** (Allegato n.17) che interessa il **Bene Immobile n.5** e/o **Lotto n.5**, notificato all'Istituto Religioso Ancelle Francescane del Buon Pastore in data 11.gennaio.2018, con il quale il promittente acquirente [redacted] tramite il suo legale di fiducia Avv. Pantaleone Moisè, si è rivolto al Tribunale di Vibo Valentia al fine di ottenere l'Esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 a suo favore.

In riferimento a detto Atto di Citazione, il **Giudice** dell'**Esecuzione Dott. Gilda Danila Romano**, in data **5.03.2019** ha provveduto allo **Scioglimento della Riserva** assunta all'Udienza del 12.02.2019, (Allegato n.17) riguardo al **Ricorso di Opposizione** ex art.619 c.p.c. spiegato da parte del **Sig.** , avverso l'**atto di pignoramento immobiliare** proposto da **ICCREA BANCA s.p.a**, nei confronti dell' , iscritto al **n.37/2018.**

Con detto documento il **Giudice, ha respinto l'opposizione spiegata dal** [redacted] per le ragioni esposte in motivazione.

Si evidenzia infine che, il **Giudice** dell'**Esecuzione Dott. Gilda Danila Romano**, in data **5.03.2019** ha provveduto allo **Scioglimento della Riserva** assunta all'Udienza del 26.02.2019 (Allegato n.17), riguardo al **Ricorso di Opposizione** ex art.619 c.p.c. spiegato da parte del **Sig.** , avverso l'**atto di pignoramento immobiliare** proposto da **ICCREA BANCA s.p.a**, nei confronti dell' , iscritto al **n.37/2018.**

Con detto documento il **Giudice, ha respinto l'opposizione spiegata dal Sig.** per le ragioni esposte in motivazione.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ArubaPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Quesito 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**

Come già detto, nell'**Ispezione Ipotecaria - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** (Allegato n.29) riguardante il nominativo " ", per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **10.aprile.2019**, sono risultate allegate le seguenti **n.2 formalità** per le quali, **dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita**, queste sono:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del **01.08.2007** – *Reg. Part. 1463, Reg. Gen. 5090*
   Pubblico Ufficiale **Cavicchioni Carlo** – Rep. n.61237/15314 del 25.07.2007
   **IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato**
   **Immobili siti in Limbadi (VV) – Nicotera (VV)**

**Detta formalità, INTERESSA TUTTI i n.5 LOTTI**

2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del **23.07.2018** – *Reg. Part. 3285, Reg. Gen. 3908*
   Pubblico Ufficiale **Tribunale** – Rep. n.846/2018 del 25.05.2018
   **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**
   **Immobili siti in Limbadi (VV) – Nicotera (VV)**

**Detta formalità, INTERESSA TUTTI i n.5 LOTTI**



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

## Quesito 12: indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario

I dati necessari per la **voltura** delle singole particelle costituenti i **n.5 beni immobili (n.5 Lotti)** all'**aggiudicatario**, sono i loro **dati catastali**, così come riportati nelle **Visure per Immobili** aggiornate, **Lotto n.1** (Allegato n.18), **Lotto n.2** (Allegato n.20), **Lotto n.3** (Allegato n.22), **Lotto n.4** (Allegato n.24), **Lotto n.5** (Allegato n.26), estratte dal C.T.U. presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio** – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) e gli estremi dell'**Atto di Pignoramento**.

### *(1) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* – Fa parte del **LOTTO n.1**

**Particella n.495** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.18)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.18)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 25.480,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 14.12.2017**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 18 | 495 | | - | Uliveto 1 | 2 58 00 | | € 193,21 | € 119,92 |
| **Dati derivanti da:** Variazione del 15.06.2017 protocollo n.VV0067936 in atti dal 14.12.2017 – Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006, n.262 (n.2868.1/2017) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 convertito con modificazione nella Legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2017) – eseguito a seguito di dichiarazione resa il 15.06.2017 all'Organismo Pagatore ARCEA con domanda ARCEA. ADU.2017.0071726 (Schema validazione/fascicolo prot. n. ARCEA . CAA4732.2017.0005224); di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1. Comma 8, del d.m.f. 701/94 | | | | | | | | | | |

### Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 30.01.2007**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **(1) Proprietà per 1000/1000 (fino al 25.07.1996)** |
| **Dati Derivanti da:** Frazionamento del 30.01.2007 protocollo n.VV0008519 in atti dal 30.01.2007 Registrazione: (n.8519.1/2007) | | | |

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.3/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(2) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.1**

**Particella n.497** del **foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.18)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.18)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 12.061,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 16.12.2008**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 18 | 497 | | - | Uliveto 1 | 1 20 61 | | € 90,32 | € 56,06 |
| **Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 16.12.2018 protocollo n.VV0117109 in atti dal 16.12.2018 – Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006, n.262 (n.2464.1/2008) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, del d.m.f. 701/94 – variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262, convertito con modificazione nella legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2008) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 30.01.2007**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **(1) Proprietà per 1000/1000 (fino al 25.07.1996)** |
| DATI DERIVANTI DA: Frazionamento del 30.01.2007 protocollo n.VV0008519 in atti dal 30.01.2007 Registrazione: (n.8519.1/2007) | | | |

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.3/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(3) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.2**

**Particella n.119** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.20)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.20)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 13.840,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 19 | 119 | | - | **Seminativo 1** | **1 38 40** | | **€ 75,05** | **€ 28,59** |
| **Dati derivanti da:** Impianto Meccanografico | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.3/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

## *(4) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.2**

**Particella n.141** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.20)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.20)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 17.680,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 12.12.2007**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 19 | 141 | | AA | Seminativo 1 | 1 00 00 | | € 54,23 | € 20,66 |
| | | | | | AB | Uliveto 1 | 62 34 | | € 46,68 | € 28,98 |
| | | | | | AC | Vigneto 1 | 14 46 | | € 20,54 | € 12,70 |

**Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 12.12.2007 protocollo n.VV0159038 in atti dal 12.12.2007 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.162 (n.32535.1/2007)

**Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 – convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n.286 (anno 2007) qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

### Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |

**Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.3/2012)



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(5) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.2**

**Particella n.344** del **foglio di mappa n.19** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.20)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.20)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 20.160,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dallo 08.05.2009**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 19 | 344 | | - | Uliveto 1 | 2 01 60 | | € 150,97 | € 93,71 |
| **Dati derivanti da:** Frazionamento dello 08.05.2009 Protocollo n.VV0030508 in atti dallo 08.05.2009 (n.30508.1/2009) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1000/1000 |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0029110 in atti dal 04.05.2009 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UU Sede: Roma n.31802 del 01.08.1996 Atto di Donazione (n.1618.1/2009) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(6) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.2**

**Sub n.1 - Particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.20)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.20)

(Trattasi di un **fabbricato ad uso abitativo** con **Categoria A/3**.)
La **Categoria A/3**,sta ad indicare: **Abitazione di tipo Economico**.

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dallo 09.11.2015**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 19 | 398 | 1 | - | A/3 | 3 | 15 vani | **Totale:410 mq Totale escluse Aree scoperte 378 mq** | **€ 642,99** |
| **Dati derivanti da:** Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** Classamento e/o rendita con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 23.08.2012**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Costituzione del 23.08.2012 Protocollo n.VV0076069 in atti dal 23.08.2012 Registrazione : Costituzione (n.6672.1/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(7) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.2**

**Sub n.2 - Particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.20)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.20)

(Trattasi di un **fabbricato ad uso abitativo** con **Categoria D/8**)
La **Categoria D/8**,sta ad indicare: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali**

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 06.08.2013**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 19 | 398 | 2 | - | D/8 | | | | € 2.054,00 |
| **Dati derivanti da:** Variazione nel classamento del 06.08.2013 protocollo n.VV0047085 in atti dal 06.08.2013 – Variazione di classamento (n.9582.1/2013) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** di stadio: Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 23.08.2012**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Costituzione del 23.08.2012 Protocollo n.VV0076069 in atti dal 23.08.2009 Registrazione : Costituzione (n.6672.1/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(8) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.2**

**Sub n.3 - Particella n.398** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.20)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.20)

(Trattasi di un **Bene Comune non Censibile**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Bene Comune non Censibile dal 10.05.2013**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 19 | 398 | 3 | - | | | | | |
| **Dati derivanti da:** Variazione Toponomastica del 10.05.2013 Protocollo n.VV0027652 in atti dal 10.05.2013 Variazione di toponomastica (n.5004.1/2013 | | | | | | | | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(9) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.3**

**Particella n.6** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.22)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.22)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 64.130,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dallo 08.03.2007**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 23 | 6 | | AA | Uliveto 2 | 5 99 00 | | € 309,36 | € 262,95 |
| | | | | | AB | Seminativo 2 | 42 30 | | € 10,92 | € 5,46 |
| **Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 08.03.2007 protocollo n.VV0034447 in atti dal 08.03.2007 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.162 (n.9728.1/2007) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** Variazione colturale ex D.L. n.262/06 – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | - - - - - - - - | (1) Proprietà per 1/1 |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.3/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(10) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.3**

**Particella n.113** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.22)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.22)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 4.270,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dallo 08.03.2007**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 23 | 113 | | AA | Uliveto 2 | 07 00 | | € 3,62 | € 3,07 |
| | | | | | AB | Pascolo U | 35 70 | | € 2,77 | € 1,66 |
| **Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 08.03.2007 protocollo n.VV0034467 in atti dal 08.03.2007 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.162 (n.9736.1/2007) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** Variazione colturale ex D.L. n.262/06 – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.3/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(1F) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.3**

**Particella n.115** del **foglio di mappa n.23** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.22)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.22)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 2.370,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 10.12.2013**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 23 | 115 | | AA | Seminativo 2 | 00 97 | | € 0,25 | € 0,13 |
| | | | | | AB | Uliveto 2 | 22 73 | | € 11,74 | € 9,98 |
| **Dati derivanti da:** Variazione del 15.05.2013 protocollo n.VV0074819 in atti dal 10.12.2013 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n.3970.1/2013) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 – convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2013) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [illegible] | | (1) Proprietà per 1/1 |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.3/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(12) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.4**

**Particella n.104** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.24)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.24)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 25.720,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 12.12.2007**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 24 | 104 | | AA | Seminativo 2 | 2 15 78 | | € 55,72 | € 27,86 |
| | | | | | AB | Uliveto 2 | 20 71 | | € 10,70 | € 9,09 |
| | | | | | AC | Agrumeto 1 | 20 71 | | € 87,17 | € 30,48 |

**Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 12.12.2007 protocollo n.VV0163904 in atti dal 12.12.2007 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n.37332.1/2007)

**Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 – convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n.286 (anno 2007) qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |

**Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.2/2012)



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(13) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.4**

**Particella n.122** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.24)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.24)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 12.080,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 10.12.2013**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 24 | 122 | | AA | Uliveto 2 | 28 19 | | € 14,56 | € 12,38 |
| | | | | | AB | Semin. Arb. 2 | 92 61 | | € 52,61 | € 16,74 |
| **Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 12.12.2007 protocollo n.VV0163908 in atti dal 12.12.2007 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.162 (n.37336.1/2007) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 – convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n.286 (anno 2007) qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.2/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(14) Particella ubicata in LIMBADI (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.4**

**Particella n.123** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Limbadi (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.24)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.24)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 4.680,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 10.12.2013**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 24 | 123 | | AA | Agrumeto 3 | 42 17 | | € 68,60 | € 42,47 |
| | | | | | AB | Pascolo Arb. U | 04 63 | | € 0,48 | € 0,22 |
| **Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 9.12.2010 protocollo n.VV0105882 in atti dal 9.12.2010 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.162 (n.6484.1/2010) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 – convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2010) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.2/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(15) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.4**

**Particella n.6** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.24)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.24)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 32.560,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 27 | 6 | | - | **Agrumeto 3** | **3 25 60** | | **€ 529,70** | **€ 327,91** |
| **Dati derivanti da:** Impianto meccanografico dello 09.07.1985 | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | -- | | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0029110 in atti dal 04.05.2009 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UU Sede: Roma n.318802 del 01.08.1996 Atto di Donazione (n.3117.2.2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(16) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.4**

**Particella n.321** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.24)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.24)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 17.290,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 14.12.2017**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 27 | 321 | | - | Uliveto 3 | 1 72 90 | | € 58,04 | € 58,04 |
| **Dati derivanti da:** Variazione del 01.06.2017 Protocollo n.VV0068392 in atti dal 14.12.2017 trasmissioni dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n.3316.1.2017) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2017) – eseguita a seguito di dichiarazione resa il 01.06.2017 all'Organismo pagatore ARCEA con la domanda ARCEA ADU.2017.0034970 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA CAA4732.2017.0003567) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **(1) Proprietà per 1000/1000** |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0029110 in atti dal 04.05.2009 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UU Sede: Roma n.318802 del 01.08.1996 Atto di Donazione (n.3117.2/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(17) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.4**

**Particella n.322** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.24)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.24)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 12.270,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dallo 09.12.2010**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 27 | 322 | | AA | Uliveto 1 | 39 95 | | € 29,92 | € 18,57 |
| | | | | | AB | Agrumeto 2 | 82 75 | | € 215,82 | € 100,43 |
| **Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 9.12.2010 protocollo n.VV0105971 in atti dal 9.12.2010 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n.6563.1/2010) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 – convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2010) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.2/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(18) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.4**

**Particella n.438** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.24)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.24)

(Trattasi di una **Unità Collabente**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Unità immobiliare dallo 06.12.2012**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 27 | 438 | | - | **Unità Collabenti** | | | | |
| **Dati derivanti da:** Costituzione del 06.12.2012 protocollo n.VV0110108 in atti dal 06.12.2010 Costituzione (n.7739.1/2012) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 6.12.2012**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | - | - | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Costituzione del 06.12.2012 Protocollo n.VV0110108 in atti dal 06.12.2012 Registrazione: Costituzione (n.7739.1/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(19) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.4**

**Particella n.439** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.24)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.24)

(Trattasi di una **Unità Collabente**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Unità immobiliare dallo 06.12.2012**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 27 | 439 | | - | **Unità Collabente** | | | | |
| **Dati derivanti da:** Costituzione del 06.12.2012 protocollo n.VV0110109 in atti dal 06.12.2010 Costituzione (n.7741.1/2012) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 6.12.2012**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | ---- - - ... | | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Costituzione del 06.12.2012 Protocollo n.VV0110109 in atti dal 06.12.2012 Registrazione: Costituzione (n.7741.1/2012) | | | |



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(20) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.5**

**Particella n.107** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.26)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.26)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 5.150,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 12.12.2007**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 24 | 107 | | AA | Semin. Arb. 3 | 38 63 | | € 10,97 | € 3,99 |
| | | | | | AB | Uliveto 2 | 12 87 | | € 6,65 | € 5,65 |
| **Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 9.12.2007 protocollo n.VV0163905 in atti dal 9.12.2007 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.162 (n.37333.1/2007) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 – convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n.286 (anno 2007) qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.2/2012) | | | |



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(21) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.5**

**Particella n.109** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.26)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.26)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 2.740,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 14.12.2011**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 24 | 109 | | - | Pascolo Arb. U | 27 40 | | € 2,83 | € 1,27 |
| **Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 14.12.2011 Protocollo n.VV0131124 in atti dal 14.12.2011 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n.8438.1/2011) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | ---------- | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.2/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Fraser Free

*(22) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.5**

**Particella n.111** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.26)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.26)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 1.800,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dallo 09.12.2010**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 24 | 111 | | - | Pascolo Arb. U | 18 00 | | € 1,86 | € 0,84 |
| **Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 09.12.2010 Protocollo n.VV0105881 in atti dal 09.12.2010 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n.6483.1/2010) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 – convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2010) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.2/2012) | | | |



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(23) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.5**

**Particella n.112** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.26)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.26)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 4.260,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 12.12.2009**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 24 | 112 | | AA | Uliveto 2 | 09 23 | | € 4,77 | € 4,05 |
| | | | | | AB | Seminativo 2 | 33 37 | | € 8,62 | € 4,31 |
| **Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 21.12.2009 protocollo n.VV0088337 in atti dal 21.012.2009 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.162 (n.3235.1/2009) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 – convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2009) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.2/2012) | | | |



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(24) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.5**

**Particella n.113** del **foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.26)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.26)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 4.070,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 12.12.2009**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 24 | 113 | | AA | Uliveto 2 | 09 43 | | € 4,87 | € 4,14 |
| | | | | | AB | Semin. Arb. 2 | 31 27 | | € 17,76 | € 5,65 |
| **Dati derivanti da:** Variazione del 15.05.2013 protocollo n.VV0075664 in atti dal 10.12.2013 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n.4787.1/2013) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 – convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n.286 e successive modificazioni (anno 2013) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.2/2012) | | | |



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(25) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.5**

**Particella n.29** del **foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.26)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.26)

(Trattasi di un **appezzamento di terreno** della **superficie** di **mq 26.230,00**)

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Situazione dell'immobile dal 12.12.2007**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie ha are ca | Deduz. | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 1 | | 27 | 29 | | AA | **Seminativo 2** | 2 25 30 | | **€ 58,18** | **€ 29,09** |
| | | | | | AB | **Uliveto 1** | 37 00 | | **€ 27,71** | **€ 17,20** |
| **Dati derivanti da:** Tabella di Variazione del 12.12.2007 protocollo n.VV0163997 in atti dal 12.12.2007 – trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n.37425.1/2007) | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 – convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n.286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nei quadro tariffario del comune | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 25.07.1996**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **(1) Proprietà per 1/1** |
| **Dati Derivanti da:** Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1996 protocollo n.VV0066250 Voltura in atti dal 04.07.2012 Repertorio n.124581 – Rogante: Gallelli Domenico – Sede: Roma – registrazione: UR Sede: Roma Volume 2222 n.111111 del 01.08.1996 Donazione (n.3117.2/2012) | | | |



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

*(26) Particella ubicata in NICOTERA (VV)* - Fa parte del **LOTTO n.5**

**Sub n.1- Particella n.430** del **foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune di Nicotera (VV))*

- **Estratto di Mappa** (Allegato n.26)
- **Visura per Immobile** (Allegato n.26)
  (Trattasi di un **fabbricato** con **Categoria C/2**)

La **Categoria C/2**,sta ad indicare: ***Magazzini e locali di deposito***

I **dati catastali** per la **Voltura** del **bene immobile** di che trattasi, sono risultati essere i seguenti:

**Unità immobiliare dallo 09.11.2015**

| N. | DATI IDENTIFICATI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 27 | 430 | 1 | 3 | C/2 | 1 | 50 mq | € 46,48 | |
| **Dati derivanti da:** Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie | | | | | | | | | | |
| **Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701.94) | | | | | | | | | | |

## Intestazione del bene

**Situazione degli intestati dal 23.02.2011**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | ... | | **(1t) Proprietà per l'area RIS 1 senza titolo legale reso pubblico** |
| 2 | | | **1s) Proprietà superficiaria 1/1 RIS 1 senza titolo legale reso pubblico** |
| **Dati Derivanti da:** Voltura d'Ufficio del 23.02.2011 Protocollo n.VV0021874 in atti dal 23.02.2011 Registrazione: Sede: INS.RIS.1 DOCFA n.20833.11 (n.5207.1/2011) | | | |



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Estremi dell'Atto di Pignoramento**

Gli estremi dell'**ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** si possono rilevare dalla seguente Ispezione Ipotecaria:

- **ISPEZIONE IPOTECARIA – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia** (Allegato n.29) riguardante il nominativo "**Istituto Religioso Ancelle Francescane del Buon Pastore**", per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **10.aprile.2019**

Infatti come si potrà facilmente notare, alla voce "**Elenco sintetico delle formalità**" è risultata la presenza della seguente formalità che riguarda per l'appunto l'**Atto di Pignoramento** di che trattasi:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del **23.07.2018** – *Reg. Part. 3285, Reg. Gen. 3908*
  Pubblico Ufficiale **Tribunale** – Rep. n.846/2018 del 25.05.2018
  **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  **Immobili siti in Limbadi (VV) – Nicotera (VV)** (Allegato n.29)



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Quesito 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.)**

Come già detto in precedenza, riguardo ai **n.26** (ventisei) **singoli beni** interessati dal procedimento esecutivo in questione, in parte ubicati nel territorio del Comune di **Limbadi** (VV) ed in parte ubicati nel territorio del Comune di **Nicotera** (VV), il C.T.U. in questa fase di lavoro, ha reputato logico ed opportuno procedere dando luogo a **n.5** (cinque) **raggrumanti di beni immobili**, ciascuno dei quali viene a costituire un **Lotto**.

Ne è quindi scaturito quanto segue:

- il **Lotto n.1** (TERRENO EDIFICABILE + MANUFATTO EDILIZIO in CORSO di COSTRUZIONE in LIMBADI) è costituito dai seguenti **n.2 singoli beni**:
  1. **particella n.495 - foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
  2. **particella n.497 -foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
- il **Lotto n.2** (FABBRICATI + TERRENO EDIFICABILE in LIMBADI) è costituito dai seguenti **n.6 singoli beni**:
  1. **particella n.119 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
  2. **particella n.141 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
  3. **particella n.344 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
  4. **sub n.1 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))*
  5. **sub n.2 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))*
  6. **sub n.3 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))*
- il **Lotto n.3** (TERRENO AGRICOLO in LIMBADI) è costituito dai seguenti **n.3 singoli beni**:
  1. **particella n.6 - foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
  2. **particella n.113 - foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
  3. **particella n.115 -foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
- il **Lotto n.4** (TERRENO AGRICOLO+ UNITA' COLLABENTI in NICOTERA) è costituito dai seguenti **n.8 singoli beni**:
  1. **particella n.104 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
  2. **particella n.122 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
  3. **particella n.123 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV)*
  4. **particella n.6 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
  5. **particella n.321 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
  6. **particella n.322 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV*
  7. **particella n.438 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))*
  8. **particella n.439 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))*
- il **Lotto n.5** (TERRENO AGRICOLO + FABBRICATO in NICOTERA) è costituito dai seguenti **n.7 singoli beni**:



Dott. Pasquale Bova - Architetto -
Viale XXV Aprile n. 22 - 89868- Zambrone (VV) - Tel. Fax 0963-394873
E-mail arch.pasqualebova@pec.it

Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

1. **particella n.107 -foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
2. **particella n.109 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
3. **particella n.111 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
4. **particella n.112 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
5. **particella n.113 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV)*
6. **particella n.29 -foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
7. **sub n.1 - particella n.430 -foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV)).*

I beni interessati così come raggruppati, in **complessivi n.5 Beni Immobili** (o Lotti) oggetto di pignoramento **non rientrano nelle tipologie che necessitano di opere e di conseguenza di costi per effettuare uno smaltimento di qualsivoglia natura**, in quanto non vi sono stati rinvenuti materiali ed oggetti tali da richiederlo, ad eccezione del **Bene Immobile** identificato catastalmente con i **sub n.1, sub n.2, sub n.3 - particella n.398 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))* facenti parte del Lotto n.2, che interessa un gruppo di vecchi fabbricati che allo stato attuale versano in un totale stato di fatiscenza, di degrado e di abbandono, con parti anche pericolanti.

Viste le pessime condizioni, infatti, per alcune parti di fabbricato non è stato neanche possibile procedere nel dar luogo al loro puntuale rilievo metrico.

Al suo interno è stata rinvenuta la presenza di vari materiali, fra cui: elementi di arredamento non più efficienti: resti di demolizioni (in seguito a crolli); resti di vario genere e natura; escrementi di animali, ecc. .

Pertanto in questa fase di lavoro, vista la situazione generale riscontrata, prevedere i costi necessari per poter effettuare il loro smaltimento in base alla normativa di legge vigente, non potendo disporre di elementi e quantità certe, appare alquanto improbabile.



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

**Quesito 14: Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene**

In relazione alla fattibilità di una eventuale conversione dell'attuale destinazione d'uso dei **n.5 beni immobili** in questione, si può affermare che ciò potrà avvenire soltanto nel rispetto di quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali attualmente vigenti nei Comuni di **Limbadi** (VV), e di **Nicotera** (VV), riguardo alle zone omogenee interessate da ciascuno di essi.

Dalla consultazione dei **Certificati di Destinazione Urbanistica**, richiesti dal C.T.U. ai rispettivi Comuni di Limbadi (VV) e di Nicotera (VV) (Allegati n.08, n.09), è stato possibile verificare quanto segue:

- **Bene Immobile** che costituisce il **Lotto n.1** (TERRENO EDIFICABILE + MANUFATTO EDILIZIO in CORSO di COSTRUZIONE in LIMBADI) composto dai seguenti **n.2 singoli beni**:
  - **particella n.495 - foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
  - **particella n.497 -foglio di mappa n.18** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*

ricade all'interno della **Zona Omogenea "D"** finalizzata a realizzare **nuovi insediamenti di carattere produttivo tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale.**

- **Bene Immobile** che costituisce il **Lotto n.2** (FABBRICATI + TERRENO EDIFICABILE in LIMBADI) composto dai seguenti **n.6 singoli beni**:
  - **particella n.119 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
  - **particella n.141 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
  - **particella n.344 - foglio di mappa n.19** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*
  - **particella n.398 - sub n.1, sub n.2, sub n.3 - foglio di mappa n.19** *(C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune Limbadi (VV))*

ricade anche questo in area di **Attrezzature Generali di Interesse Pubblico**, classificata **"SX" (Attrezzature Turistiche)**.

- **Bene Immobile** che costituisce il **Lotto n.3** (TERRENO AGRICOLO in LIMBADI) composto dai seguenti **n.3 singoli beni**:
  - **particella n.6 - foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*

ricade per circa il 12% in **Zona Agricola Principale "E1"**,
Il resto della superficie pari all'88% circa ricade in **Zona Agricola a Prevalente Naturalità "E2"**,

  - **particella n.113 - foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*

ricade per circa il 23% in **Zona Agricola Principale "E1"** mente il resto della superficie pari all'77% circa ricade in **Zona Agricola a Prevalente Naturalità "E2"**,

  - **particella n.115 -foglio di mappa n.23** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Limbadi (VV))*

Ricade in **Zona Agricola Principale "E1"**.

- **Bene Immobile** che costituisce il **Lotto n.4** (TERRENO AGRICOLO + UNITA COLLABENTE in NICOTERA) composto dai seguenti **n.8 singoli beni**:
  - **particella n.104 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
  - **particella n.122 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
  - **particella n.123 - foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Fraser Free

ricadono all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **sono interessate per circa 1/6 dal vincolo idrogeomorfologico**

- **particella n.6 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*

ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata per circa 1/10 dal vincolo idrogeomorfologico**

- **particella n.321 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.322 - foglio di mappa n.27** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*

ricadono all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola)

- **particella n.438 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))*
- **particella n.439 - foglio di mappa n.27** *(C.E.U. -Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV))*

**fabbricati** ricadenti in **Zona Omogenea "E"** (Agricola)

*Si ribadisce che la **particella n.439** riguarda un **vecchio fabbricato ancora esistente** identificato come "**Unità collabente**", mentre per quanto concerne invece il **vecchio fabbricato** di cui alla **particella n.438** identificato anche questo come "**Unità collabente**", **non vi è più alcuna traccia**.*

- **Bene Immobile** che costituisce il **Lotto n.5** (TERRENO AGRICOLO + FABBRICATO in NICOTERA) composto dai seguenti **n.7 singoli beni**:

- **particella n.107 -foglio di mappa n.24** *(C.T. - Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*

ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata dal vincolo idrogeomorfologico**

- **particella n.109 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*

ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata per circa 1/10 dal vincolo idrogeomorfologico**

- **particella n.111 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*

ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata per circa 1/8 dal vincolo idrogeomorfologico**

- **particella n.112 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*

ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata per circa 1/8 dal vincolo idrogeomorfologico**

- **particella n.113 - foglio di mappa n.24** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*

ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola)

- **particella n.29 -foglio di mappa n.27** *(C.T. – Catasto Terreni Comune Nicotera (VV))*

ricade all'interno della **Zona Omogenea "E"** (Agricola) **interessata per circa 1/20 dal vincolo idrogeomorfologico**

- **sub n.1 - particella n.430 -foglio di mappa n.27** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano Comune Nicotera (VV)).*

**fabbricato** ricadente in **Zona Omogenea "E"** (Agricola).

Per quanto concerne la consultazione delle possibili **attività edilizie** e dei relativi **indici urbanistici**, riguardanti ciascuna delle zone omogenee interessate, si rimanda alla consultazione della voce "**Certificati di Destinazione Urbanistica**" all'interno del **Quesito (A)**, nonché allo stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di **Limbadi** (VV) quale il "**Piano Strutturale Comunale**" (Allegati n.19, n.21, n.23) ed allo stralcio dello strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di **Nicotera** (VV) quale il "**Piano Regolatore Generale**" (Allegati n.25, n.27).



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74

PDF Eraser Free

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

**Suor Vittoria Imineo**, in seguito a specifica richiesta del C.T.U., ha fatto presente al C.T.U. che i beni immobili interessati dal Procedimento Esecutivo di che trattasi **non sono stati oggetto di finanziamenti e/o contributi regionali o comunitari**.

*Per completezza dell'argomento, si evidenzia infine che , ha fatto pervenire via e-mail il* ***Decreto Ministeriale n.155694*** *del* ***19.03.2007*** *redatto da parte del* ***Ministero dello Sviluppo Economico*** *con il quale, alla con sede in [redacted] in seguito a* ***domanda di agevolazione n.40461/14*** *inoltrata dalla stessa in data* ***15.09.2006****, a valere sul* ***32° Bando settore "Turismo"*** *per un programma di investimenti nell'ambito della propria unità produttiva ubica in Limbadi (VV), è stato decretato quanto segue:*

*"Art.1 per la realizzazione del programma di investimenti oggetto della sopracitata domanda di agevolazione sono concesse in via provvisoria all'impresa le seguenti agevolazioni:*

| ***Agevolazioni*** | ***Spese Dirette*** | ***Su spese in leasing*** |
|---|---|---|
| ***Contributo in conto Capitale*** | ***1.195.668,00*** | ***0,00*** |
| ***Finanziamento Agevolato*** | ***2.548.665,00*** | ***0,00*** |

***Durata del finanziamento in semestri: 30***
*8.* ***di cui preammortamento in semestri: 8***
***Tasso agevolato: 0,5%***

Questo interessa però il bene immobile identificato catastalmente con la **particella n.372** del **foglio di mappa n.19** *(C.E.U. del Comune di Limbadi (VV))*, riguardante un complesso di fabbricati con destinazione – Albergo e Pensione (Categoria D/2).

Poiché, come già evidenziato, con la **Specifica** datata **24.05.2019** redatta da parte del **Giudice** dell'**Esecuzione Dott.ssa Gilda Danila Romano**, detta **particella n.372** è stata esclusa dalle seguenti operazioni peritali **(Allegato n.04)**, si è evitato di allegare alla presente consulenza detto documento.

## Quesito 16: dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita

Oltre a quanto già relazionato, dando risposta a tutti i quesiti posti, a modesto parere di chi scrive, non vi è altro da aggiungere.

Con la presene Relazione, costituita da **n.168** pagine dattiloscritte e da **n.37** allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

**Il C.T.U.**
**Arch. Pasquale Bova**



Firmato Da: BOVA PASQUALE GIUSEPPINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 512a4a45a5273054ecd8033b7d214a74