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

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Proc. Es. n. 43/2025
Giudice: ***Dott.ssa GIULIA OREFICE***

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. n. 43/2025

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro
XXXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.
Arch. Saverio Franco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2025

PREMESSA

Il sottoscritto ***Arch. Saverio Franco***, iscritto all'Ordine degli Architetti, della Provincia di Vibo Valentia con il n. 269, con studio professionale in Vibo Valentia alla Via Giovanni Spadolini n. 14, è stato nominato C.T.U., con ordinanza del 05 Febbraio 2026, dall'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Giulia Orefice nella procedura esecutiva **n. 43/2025** tra **XXXXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXX**, con verbale di giuramento del 10 Febbraio 2026, per adempiere all'incarico professionale affidatomi rispondendo ai seguenti quesiti:

1) *Avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
2) *Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
3) *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
4) *Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
5) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
    - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
    - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
    - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
    - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

- *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*
- *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*

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

7) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 D.L 269/2003 e di tutte le successive modifiche con indicazione dei relativi costi.* ***Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo.*** *Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967.*

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

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

9) *Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;* ***l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di***

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

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

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

La presente perizia descrittiva e di stima, riguarda gli immobili pignorati con Atto Giudiziario depositato presso il Tribunale di Palmi in data 16/10/2025, numero repertorio 1335, con nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia al registro generale n. 6485, registro particolare n. 5588 e presentazione n. 2 del 21/10/2025, a favore della Società **XXXXXX** con sede in Milano cod. fisc. **XXXXXXXX** e per essa la **XXXXXXXX** con sede a Milano cod. fisc. **XXXXXXXXXX**,

CONTRO

1. Sig.ra **XXXXXXXXX** nata in Tunisia (EE) il XXXXXXX Cod. Fisc. **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà di 1/1;

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

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 483, sub. 8** che è stata soppressa e ha generato allo stesso foglio la **p.lla n. 579 sub 1, zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.198,60; Piano T; Contrada Martelletto;**
2. Terreno; censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 555, Qualità Agrumeto; Classe 1; Sup. are 11 ca 62; redd. dom. €. 48,91; redd. agr. €. 17,10;**

Gli immobili ai punti **1. - 2.** sono intestati a **XXXXXXXXXXX** nato a San Ferdinando (RC) il XXXXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX,** proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXXXXX** nata in Tunisia (EE) il 27/03/1946 cod. fisc. **XXXXXXXXXXXXX.**

*I beni alla Sig.ra **XXXXXXXXXXXXX** sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione a Palmi del 28 giugno 2022 repertorio n. 262600/88888 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 7 luglio 2022 al numero di registro generale 3951 e numero di registro particolare 3434 da XXXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà e deceduto in data 18 marzo 2018 degli immobili siti nei comuni di Nicotera (VV), Nicotera (VV) accettazione tacita di eredità del Notaio XXXXXXXXXXX del 5 maggio 2023 repertorio n. 43940/24388 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 19 maggio 2023 al numero di registro generale 3362 e numero di registro particolare 2629 in morte di XXXXXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX a favore XXXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX. La restante quota di 1/2 in proprietà, è pervenuto alla signora XXXXXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXC, per effetto del regime di comunione, dichiarato dal coniuge XXXXXXXXX nato a San Ferdinando (RC) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, al momento delle compravendite.*

*Si precisa che nonostante la regolarità delle trascrizioni immobiliari, si rileva la mancata esecuzione della voltura catastale. Nelle visure attuali, l'immobile risulta ancora intestato per 1/2 alla ditta **XXXXXXXXXXXXXXX**, non essendo mai stato effettuato l'allineamento dei dati*

soggettivi dopo la presentazione della denuncia di successione e dell'accettazione tacita trascritta a Vibo Valentia in data 19 maggio 2023 al numero di registro generale 3362 e numero di registro particolare 2629 .

Quindi prima di procedere alla vendita (o comunque prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento), si rende obbligatorio presentare la domanda di voltura catastale per allineare l'intestazione del bene ai registri immobiliari.

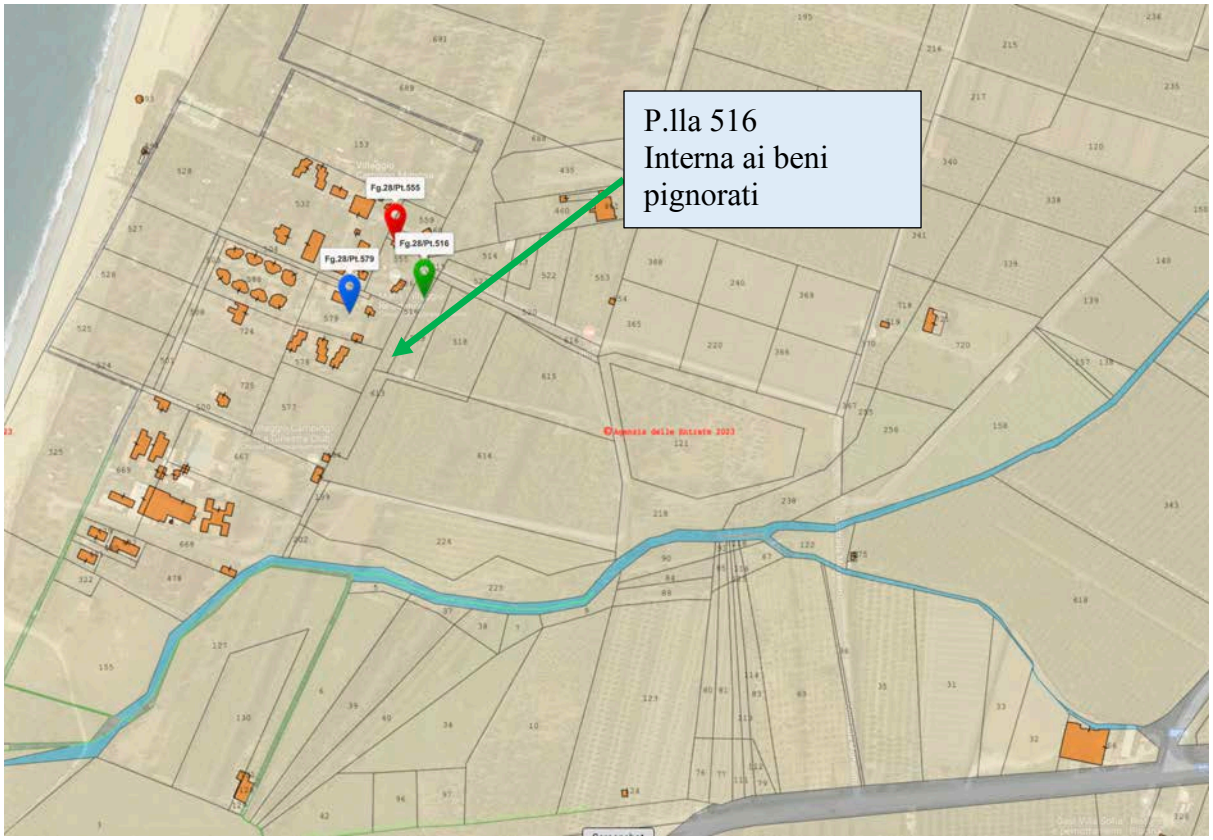
PRECISAZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO IN FAVORE DEI BENI PIGNORATI RICHIESTI DAL CUSTODE

Il sottoscritto CTU nella procedura esecutiva 35/22 RGE, ha redatto una relazione integrativa in merito alle particelle catastali di proprietà di terzi gravate dalla servitù di passaggio in favore dei beni pignorati.

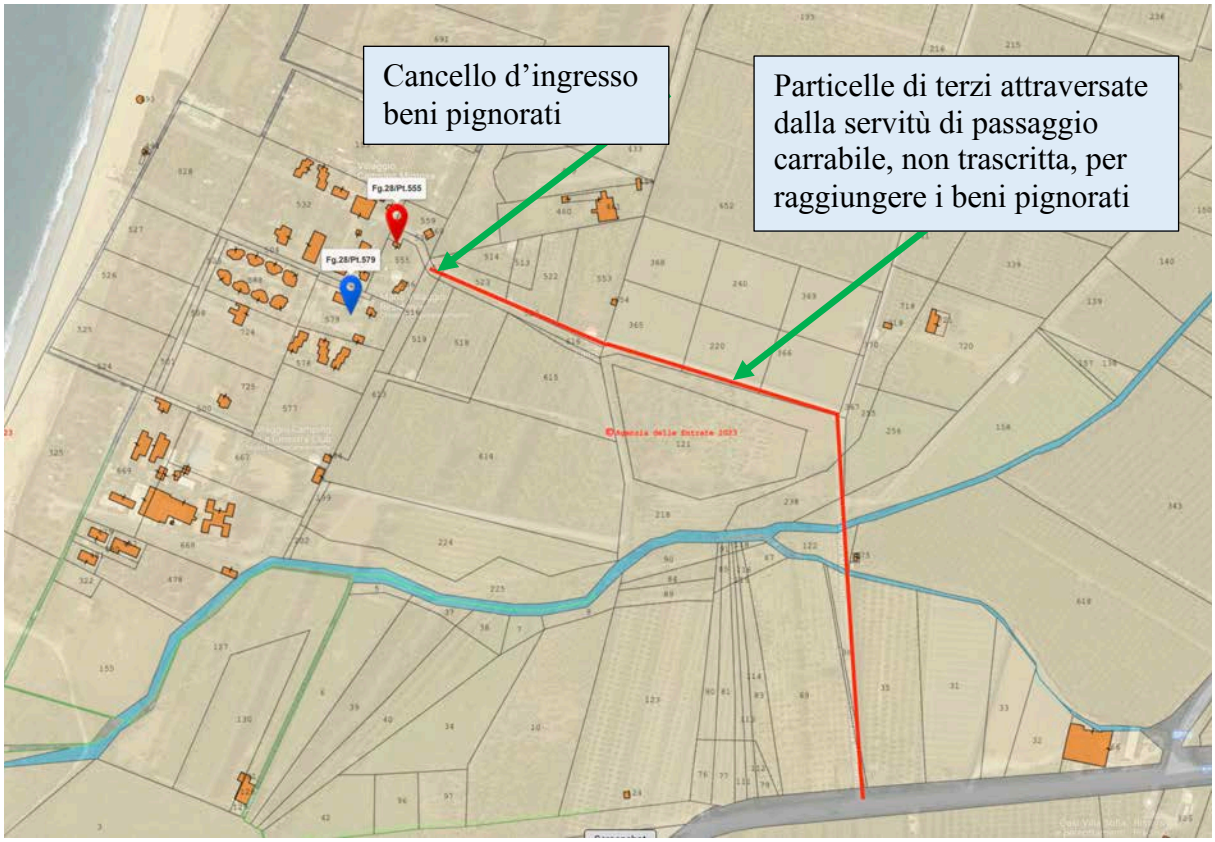
Si precisa che l'accesso ai beni pignorati è garantito da percorsi interni interessando, anche, terreni non presenti nel pignoramento e precisamente i terreni identificati al Catasto al fg. 25 p.lla n. 516 e p.lla n. 724.

Si precisa che per raggiungere il cancello dell'ingresso principale dei beni staggiti, questo è consentito attraversando diversi terreni di terzi e non pignorati (riportati in seguito nella foto dell'estratto di mappa), di fatto costituendo una servitù di passaggio carrabile non trascritta. Questo tragitto consente di arrivare al lotto intercluso pignorato mettendolo, quindi, in comunicazione con la strada provinciale SP 49.

In merito agli impianti di adduzione e scarico alla rete pubblica dei sistemi idrici e fognari e in merito agli impianti di fornitura dell'energia elettrica, il sottoscritto in sede di sopralluogo non ha potuto prendere contezza della situazione attuale in quanto il delegato della debitrice non è stato in grado di fornire alcuna informazione in merito alla tipologia degli impianti e dei sottoservizi, del tipo di installazione e della loro ubicazione, quindi non si è potuto identificare la posizione e tipologia. Inoltre per quanto riguarda i sottoservizi degli impianti idrici, elettrici e fognari, per conoscere la loro disposizione planimetrica e quindi verificare le eventuali servitù, bisognerebbe effettuare opportune indagini con delle operazioni di scavo che sicuramente avranno dei costi aggiuntivi da conteggiare a parte.



estratto di mappa N.C.E.U. Comune di Nicotera fg. 28 p.lla 516



estratto di mappa N.C.E.U. Comune di Nicotera fg. 28 p.lle 69-36-122-158-238-367-366-220-365-553-520-522-523-515

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, considerato che i beni oggetti di contenzioso sono ubicati nel Comune di Nicotera, il sottoscritto ha fissato le operazioni di sopralluogo per il giorno 09 Marzo 2026 alle ore 16,00, tramite Raccomandata A/R alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX inviata in data 22/02/2026, unitamente al custode Avv. Eleonora Greco, avvisata tramite PEC in data 22/02/2026.

Il giorno stabilito per il sopralluogo, sui luoghi di contesa, era presente il Sig. XXXXXXXXXXXXX, delegato della debitrice, il quale ha garantito l'accesso ai beni pignorati consentendomi, insieme al mio collaboratore di fiducia Arch. Vincenzo Giannini, l'espletamento delle operazioni peritali per i rilevi metrici e fotografici del caso.

Dalle attività compiute sull'intero compendio pignorato e ubicato nel Comune di Nicotera, si è riscontrata una situazione planimetrica conforme alla documentazione presente in atti al Catasto e in mio possesso.

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

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

RISPOSTE AI QUESITI

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

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

2) ***Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi***

inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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

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

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 483, sub. 8** che è stata soppressa e ha generato allo stesso foglio la **p.lla n. 579 sub 1, zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.198,60; Piano T; Contrada Martelletto;**
2. Terreno; censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 555, Qualità Agrumeto; Classe 1; Sup. are 11 ca 62; redd. dom. €. 48,91; redd. agr. €. 17,10;**

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

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

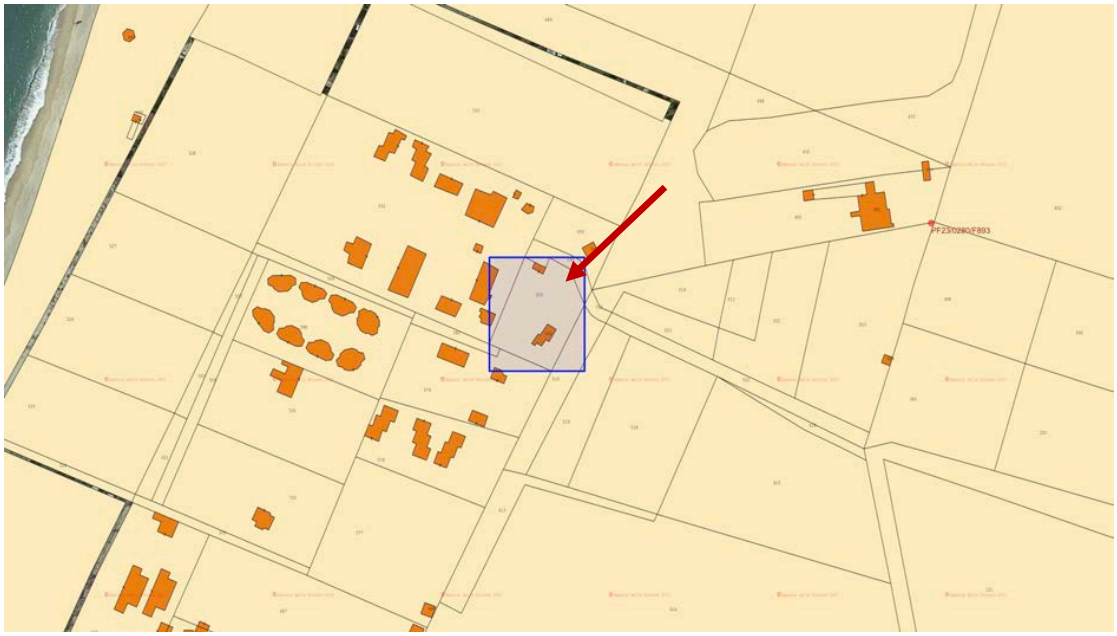
Catasto Fabbricati foglio di mappa 28 p.lla 579 sub. 1 correlato al N.C.T. al fg. 28 p.lla 579

Il Terreno descritto al punto **2.** confina, confrontando l'estratto di mappa, con:

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

c) a Est con la p.lla n. 516;

d) a Ovest con la p.lla n. 532;



Catasto Terreni foglio di mappa 28 p.lla 555

Gli immobili ai punti **1. - 2.** sono intestati a **XXXXXXXXXXXX** nato a San Ferdinando (RC) il XXXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXXX,** proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXXXXX** nata in Tunisia (EE) il 27/03/1946 cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX**

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento risulta emesso dal Tribunale di Palmi in data 16/10/2025, numero repertorio 1335, con nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia al registro generale n. 6485, registro particolare n. 5588 e presentazione n. 2 del 21/10/2025, a favore della Società **XXXXXXX** con sede in Milano cod. fisc. **XXXXXXXX**e per essa la **XXXXXXXXX** con sede a Milano cod. fisc. **XXXXXXXXX**,

CONTRO

1. Sig.ra **XXXXXXX** nata in Tunnisia (EE) il XXXXXX Cod. Fisc. **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà di 1/1;

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

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Sul profilo inerente la titolarità dei beni alla luce della certificazione ipocatastale prodotta in atti dal Notaio XXXXXXXXX in Santa Maria Capua Vetere (CE), risulta che i beni pignorati sono ubicati nel Comune di **NICOTERA** ed identificati come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 483, sub. 8** che è stata soppressa e ha generato allo stesso foglio la **p.lla n. 579 sub 1, zona cens. 2; Cat. D/2; rendita €. 2.198,60; Piano T; Contrada Martelletto;**
2. Terreno; censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al **fg. 28; p.lla n. 555, Qualità Agrumeto; Classe 1; Sup. are 11 ca 62; redd. dom. €. 48,91; redd. agr. €. 17,10;**

Gli immobili ai punti **1. - 2.** sono intestati, nella piena ed esclusiva proprietà, alla Sig.ra **XXXXXXXXX** nata in Tunisia (EE) il XXXXXXXX Cod. Fisc. **XXXXXXXXX** per il diritto di proprietà di 1/1;

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

1- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio XXXXXXXX del 4 dicembre 2008 repertorio n. 59945/24130 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 5 dicembre 2008 al numero generale 7841 e al numero particolare 1044 a favore di Unicredit Banca Di Roma, Società Per Azioni con sede in Roma C.F. 06978161005, domicilio ipotecario eletto in Vibo Valentia, Via Anrico Gagliardi N. 66, per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXX C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXX C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 483 Subalterno 8, NCT Foglio 28 Particella 555, XXXXXXXXXXX con sede in Nicotera (VV) C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 483 Subalterno 9, NCEU Foglio 28 Particella 588,

2- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Vibo Valentia del 27 luglio 2022 repertorio n. 1006 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 26 settembre 2022 al numero generale 5589 e al numero particolare 4900 a favore di XXXXXXX con sede in Milano C.F. XXXXXXX, a carico di XXXXXXXXXXX con sede in Nicotera (VV) C.F. XXXXXXXXper i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 483 Subalterno 9, NCEU Foglio 28 Particella 588, XXXXXXXX nata a Reggio Di Calabria in data 16 agosto 1966 C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXX nata a Vercelli in data XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 579 Subalterno 1, NCT Foglio 28 Particella 555,

3- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Palmi del 16 ottobre 2025 repertorio n. 1335 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 21 ottobre 2025 al numero generale 6485 e al numero particolare 5588 a favore di XXXXXXXX con sede in Milano C.F. XXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Studio Legale XXXXXXXXXX Via Giovanni Antonio Plana 4 Roma, a carico di XXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXX C.F.

XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 579 Subalterno 1, NCT Foglio 28 Particella 555

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

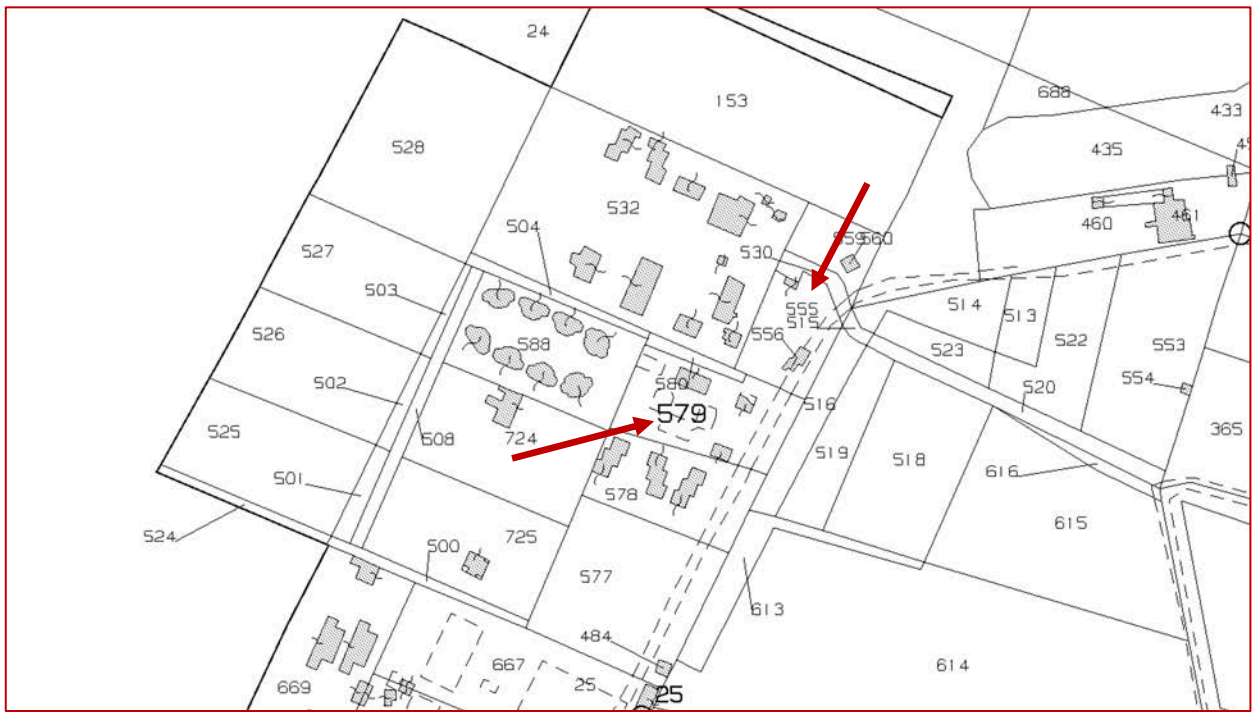
Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della Sig.ra XXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXX C.F. **XXXXXXXX**per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per i beni in Nicotera e riportati in Catasto di Vibo Valentia:

- Terreno, Are 11 Ca 62 riportato nel NCT al **Foglio 28 Particella 555;**
- Alberghi e pensioni (con fine di lucro) di categoria D/2 alla Contrada Martelletto riportato nel NCEU al **Foglio 28 Particella 579 Subalterno 1** (identificativo precedente fg.28 part.483 sub.8) , rendita € 2.198,60.

A XXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 28 Particella 579 Subalterno 1, e il bene al NCT Foglio 28 particella 555, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione a Palmi del 28 giugno 2022 repertorio n. 262600/88888 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 7 luglio 2022 al numero di registro generale 3951 e numero di registro particolare 3434 da XXXXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà e deceduto in data 18 marzo 2018 degli immobili siti nei comuni di Nicotera (VV), Nicotera (VV)
accettazione tacita di eredità del Notaio XXXXXXXXX del 5 maggio 2023 repertorio n. 43940/24388 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 19 maggio 2023 al numero di registro generale 3362 e numero di registro particolare 2629 in morte di XXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX a favore XXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX la restante quota di 1/2 in proprietà, è pervenuto alla signora XXXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, per effetto del regime di comunione, dichiarato dal coniuge XXXXXXXX nato a San Ferdinando (RC) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, al momento delle compravendite infra descritte.

A XXXXXXX nato a San Ferdinando (RC) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili NCT Foglio 28 Particella 555, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio XXXXXXXX del 19 novembre 2003 repertorio n. 47658/18821 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 18 dicembre 2003 al numero di registro generale 7385 e numero di registro particolare 6540 da XXXXXXX S.n.c. Di XXXXXXXX, XXXXXX e XXXXXXXXXX con sede in San Ferdinando (RC) C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Nicotera (VV).

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



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FG. 28 P.LLE 555 e 579
COMUNE DI NICOTERA

FOTO AEREA DI GOOGLE – LOCALITA' MARTELLETTO

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

Si precisa che l'intero compendio pignorato è individuato all'interno di un villaggio turistico denominato "XXXXXXXXXXXXXXX" ricadente nel Comune di Nicotera (VV) frazione Marina.
I beni pignorati nello specifico sono delle costruzioni in legno, adibite a zone ricreative come bar e tettoia ludica aperta su quattro lati dove, al centro del lotto, è ubicata una piscina che allo stato attuale risulta in evidente stato di degrado ed abbandono. Inoltre, accatastato nello stesso subalterno vi è una struttura in legno adibita a reception. Questo lotto corrisponde ai beni identificati al N.C.E.U. di Nicotera fg 28 p.lla 579 sub 1, e sono a corredo del Villaggio Turistico.
Il compendio staggito si trova in un fondo intercluso che si accede dalla strada provinciale SP 49 attraverso una strada che coinvolge porzioni di varie particelle di terreni di proprietà di terzi (Foglio di mappa 28 part. 69, 36, 122, 158, 238, 367, 366, 220, 365, 553, 520, 522, 523, 515, 516, 724) come riportati nell'integrazione di perizia redatta dal sottoscritto nella procedura esecutiva n. 35/22 RGE, dunque vi è l'esistenza di una servitù di passaggio esistente di fatto ma non trascritta e non è stato possibile verificare gli impianti di adduzione e scarico alla rete pubblica dei sistemi idrici e fognari, impianti di energia elettrica e degli altri sottoservizi se siano autonomi o che si dipartano da altra proprietà.
Il bene riportato in Catasto Terreni al foglio di mappa 28 particella 555, come rilevabile dall'estratto di mappa, confina con il Villaggio Turistico denominato 'XXXXXXX'. Rispetto ai precedenti rilievi, si segnala una variazione dello stato dei luoghi: la posa in opera di una nuova recinzione ha comportato la soppressione dell'originario varco d'accesso principale. Pertanto, l'ingresso nell'area per le operazioni di sopralluogo è avvenuto previo passaggio attraverso la recinzione confinante con la struttura limitrofa.
All'interno insiste una struttura del tipo per civile abitazione che però non è oggetto di contenzioso anche se di proprietà degli esecutati perché ha un identificativo catastale che non è presente nel pignoramento (fg. 28 p.lla 556).
Il fabbricato insistente sul terreno, avrà un diritto di accesso dal bene venduto; pertanto, lo stesso sarà dunque gravato da servitù di passaggio preesistente di fatto in favore del predetto fabbricato.
L'ingresso ai beni staggiti è garantito da un cancello in ferro, scorrevole, carrabile sprovvisto di apertura radiocomandata che allo stato attuale risulta in gran parte ossidato e deteriorato.
Si precisa che gli immobili pignorati fanno parte di un complesso Residenziale Turistico Alberghiero e sono collegati tra di loro da una viabilità interna privata condivisa con altri fabbricati e piccole aree attrezzate per le attività sportive che non fanno parte del pignoramento infatti nelle aree comuni oltre ai parcheggi e aree camper sono presenti delle strutture dove sono ubicati i bagni-servizi per i fruitori che soggiornano in autocaravan, in più vi sono delle aree con alcuni campi sportivi polivalenti a servizio di tutto il villaggio. Lo spazio disponibile garantisce un posto auto per ogni appartamento.

LOTTO 1

DESCRIZIONE:

Dal sopralluogo effettuato ho potuto costatare che gli immobili pignorati si trovano nel Comune di Nicotera frazione Marina in C.da Martelletto.

Consistono in strutture in legno a corredo della struttura turistica e adibite a zone ricreative come bar e tettoia ludica aperta su quattro lati dove, al centro del lotto, è ubicata una piscina che allo stato attuale risulta in evidente stato di degrado ed abbandono. Inoltre, accatastato nello stesso subalterno vi è una struttura in legno adibita a reception ed un locale tecnico.

I dati catastali sono i seguenti:

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

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

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

La costruzione adibita a bar misura una superficie lorda complessiva di circa 72 m^2 realizzata con una struttura interamente in legno avente pilastrini di dimensioni 20x20 cm. e con il tetto a falde sormontato da un manto di copertura il laterizio del tipo coppi.

La tettoia, aperta su quattro lati, misura una superficie lorda complessiva di circa 50 m^2.

L'alloggio adibito a reception anch'esso realizzato interamente in legno provvisto di un piccolo patio, ha una superficie lorda complessiva di circa 36 m^2.

I locale tecnico realizzato con struttura in c.a. e laterizio ha una superficie lorda complessiva di circa 32 m^2.

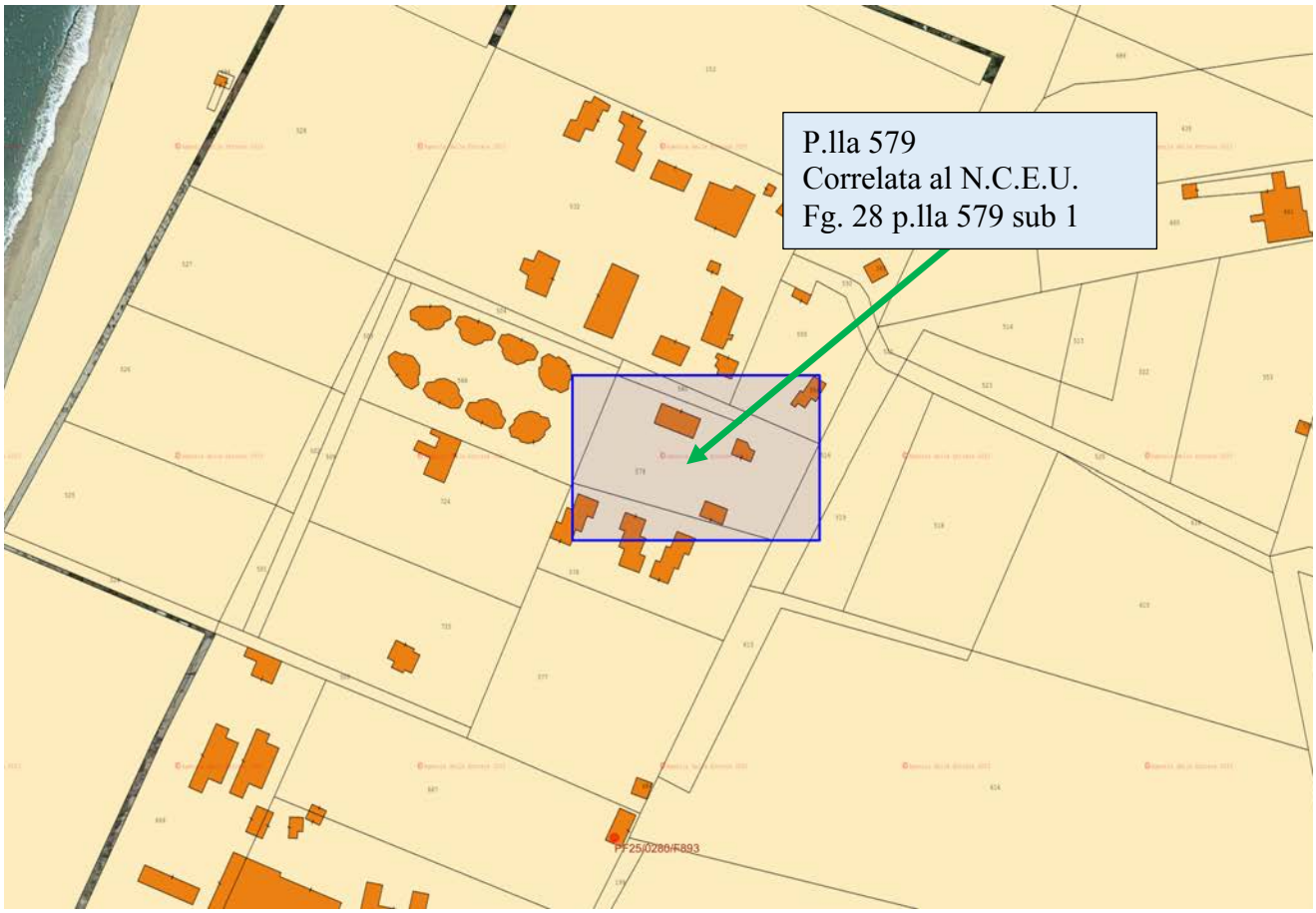
La piscina di forma irregolare ha una superficie lorda complessiva di circa 190 m^2. corredata da un solarium di circa 350 m^2.

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

Gli immobili sono dotati di una pertinenza esclusiva adibita a giardino di circa 1750,00 m^2.

Complessivamente i beni sono del tipo civile abitazione per caratteristiche e finiture.

Tutti gli immobili sono intestati a **XXXXXXXXXX** nata in Tunisia (EE) il XXXXXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/1.



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

Data: 22/10/2022 - n. T10431 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vibo Valentia

Dichiarazione protocollo n. VV0036724del 03/11/2021
Comune di Nicotera
Contrada Martelletto civ. SNC

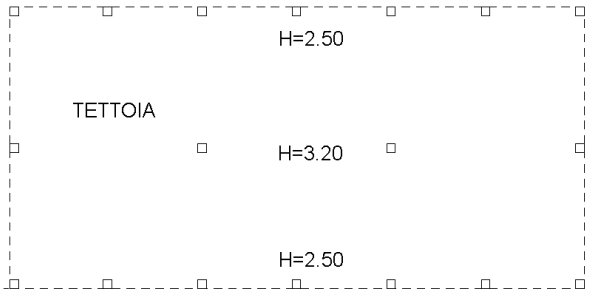
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 579
Subalterno: 1

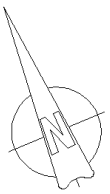
Compilata da:
Mazzotta Cosma Damiano
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Vibo Valentia N. 326

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100

A

Piano Terra





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

Ultima planimetria in atti

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

Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.lla 579 sub 1

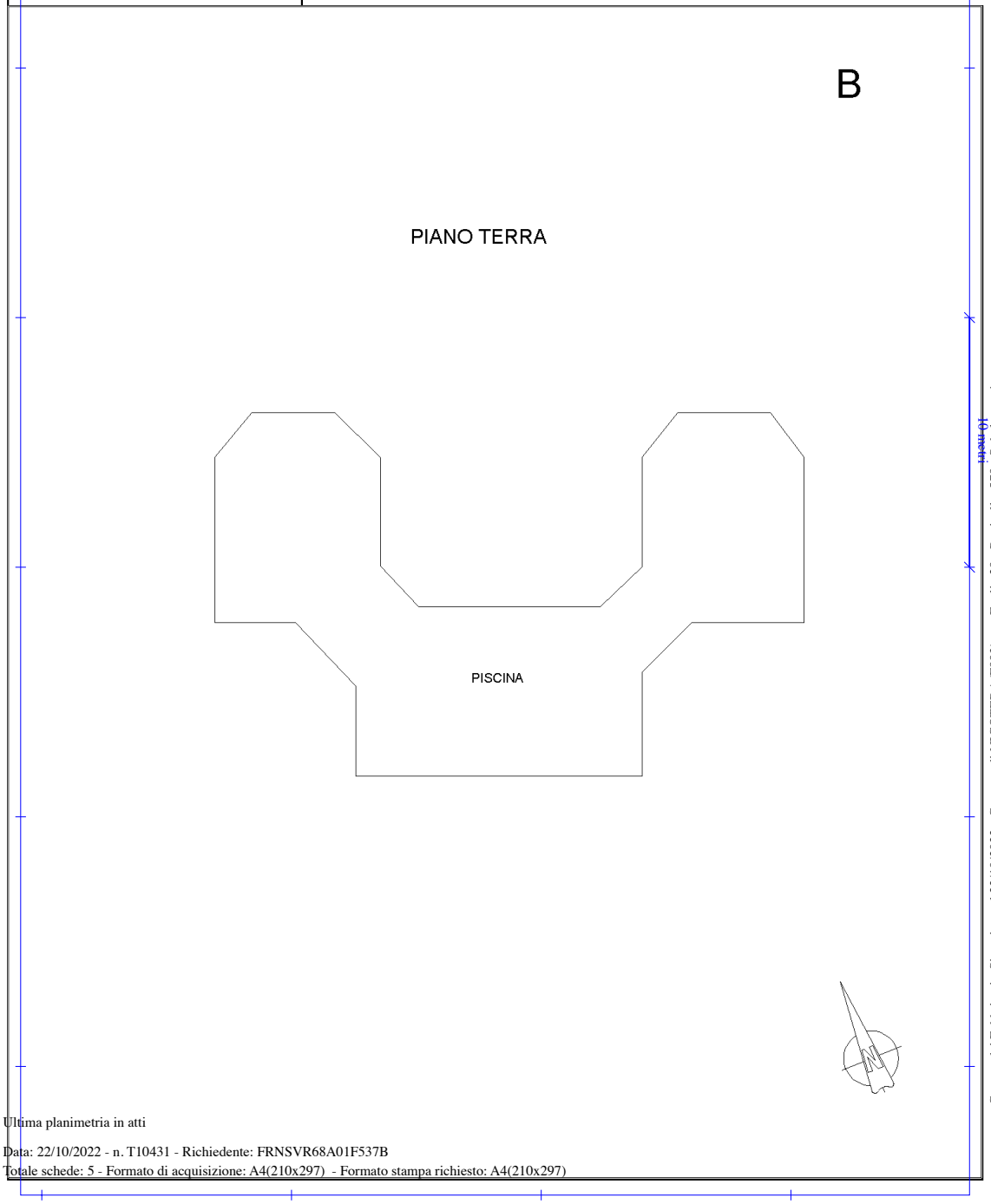
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vibo Valentia

Dichiarazione protocollo n. VV0036724 del 03/11/2021
Comune di Nicotera
Contrada Martelletto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 579
Subalterno: 1

Compilata da:
Mazzotta Cosma Damiano
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Vibo Valentia N. 326

Planimetria
Scheda n. 2 Scala 1:200



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

Ultima planimetria in atti

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

Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.lla 579 sub 1

Data: 22/10/2022 - n. T10431 - Richiedente: FRNSVR68A01F537B

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vibo Valentia

Dichiarazione protocollo n. VV0036724 del 03/11/2021
Comune di Nicotera
Contrada Martelletto civ. SNC

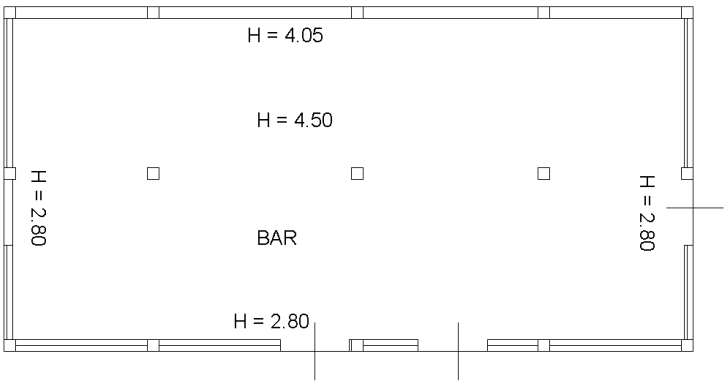
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 579
Subalterno: 1

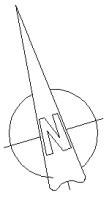
Compilata da:
Mazzotta Cosma Damiano
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Vibo Valentia N. 326

Planimetria
Scheda n. 3 Scala 1:100

C

Piano Terra





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

Ultima planimetria in atti

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

Planimetria Catastale

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.lla 579 sub 1

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vibo Valentia

Dichiarazione protocollo n. VV0036724 del 03/11/2021

Comune di Nicotera

Contrada Martelletto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 579
Subalterno: 1

Compilata da:
Mazzotta Cosma Damiano

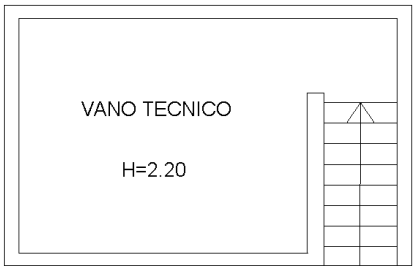
Iscritto all'albo:
Architetti

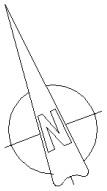
Prov. Vibo Valentia N. 326

Planimetria
Scheda n. 4 Scala 1:100

D

Piano Terra





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

Ultima planimetria in atti

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

Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.lla 579 sub 1

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vibo Valentia

Dichiarazione protocollo n. VV0036724 del 03/11/2021
Comune di Nicotera
Contrada Martelletto civ. SNC

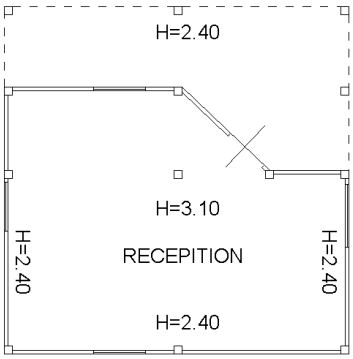
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 579
Subalterno: 1

Compilata da:
Mazzotta Cosma Damiano
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Vibo Valentia N. 326

Planimetria
Scheda n. 5 Scala 1:100

E

Piano Terra



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

Ultima planimetria in atti

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

Planimetria Catastale Piano Terra

N.C.E.U. Nicotera Fg. 28 P.lla 579 sub 1

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

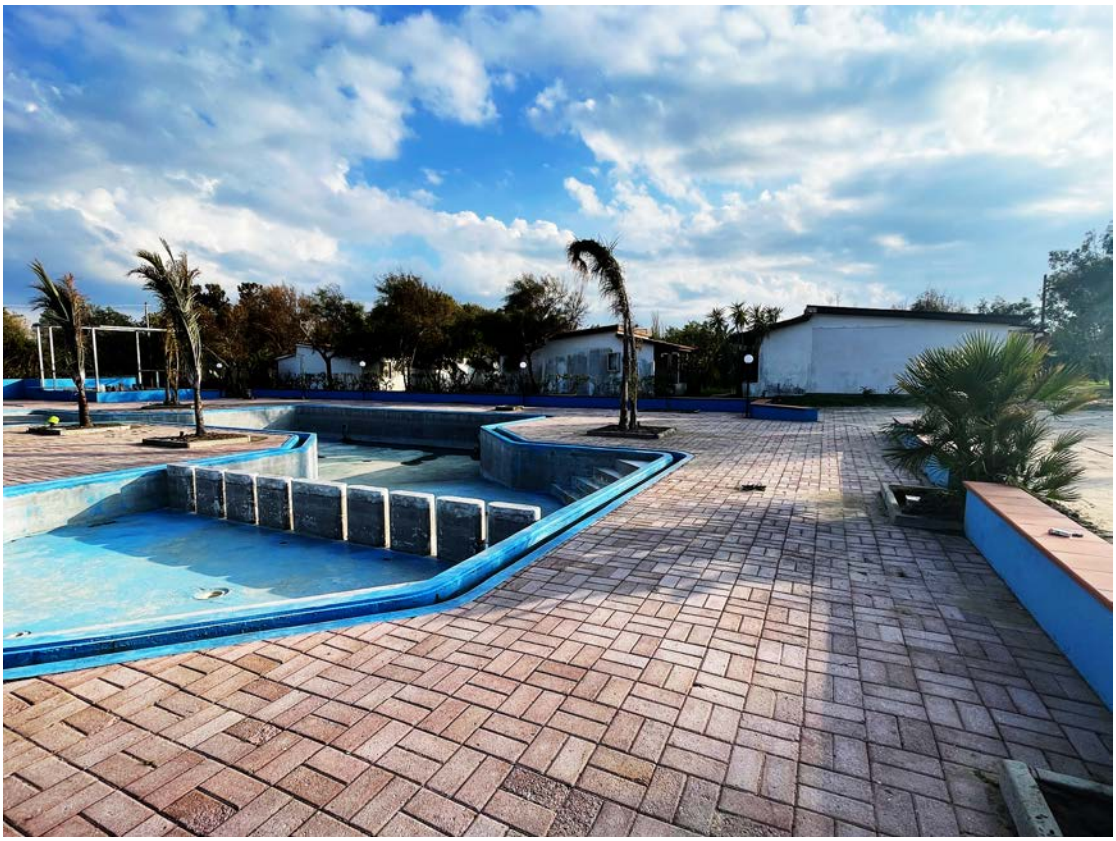


Foto 2 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 579 sub 1

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

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

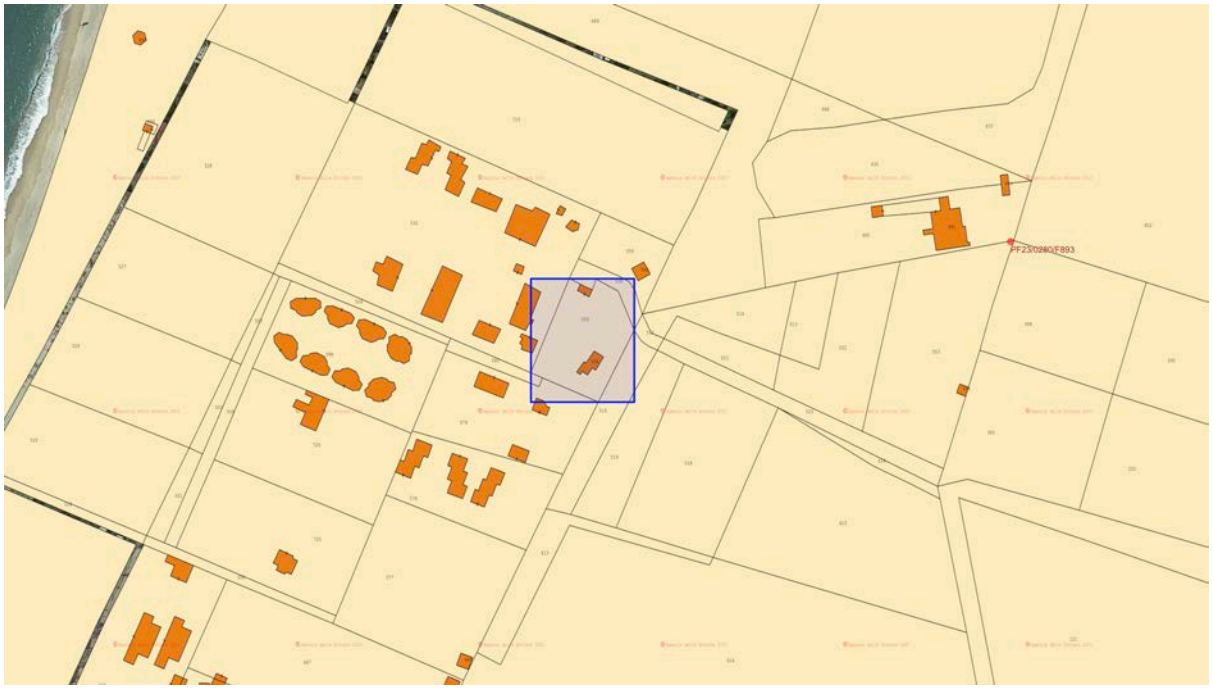
Foto 5 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 579 sub 1

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

Foto 7 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 579 sub 1

Foto 8 N.C.E.U. Nicotera fg. 28 - p.lla 579 sub 1

LOTTO 2 ***Comune di Nicotera – N.C.T. foglio 28 particella 555***



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

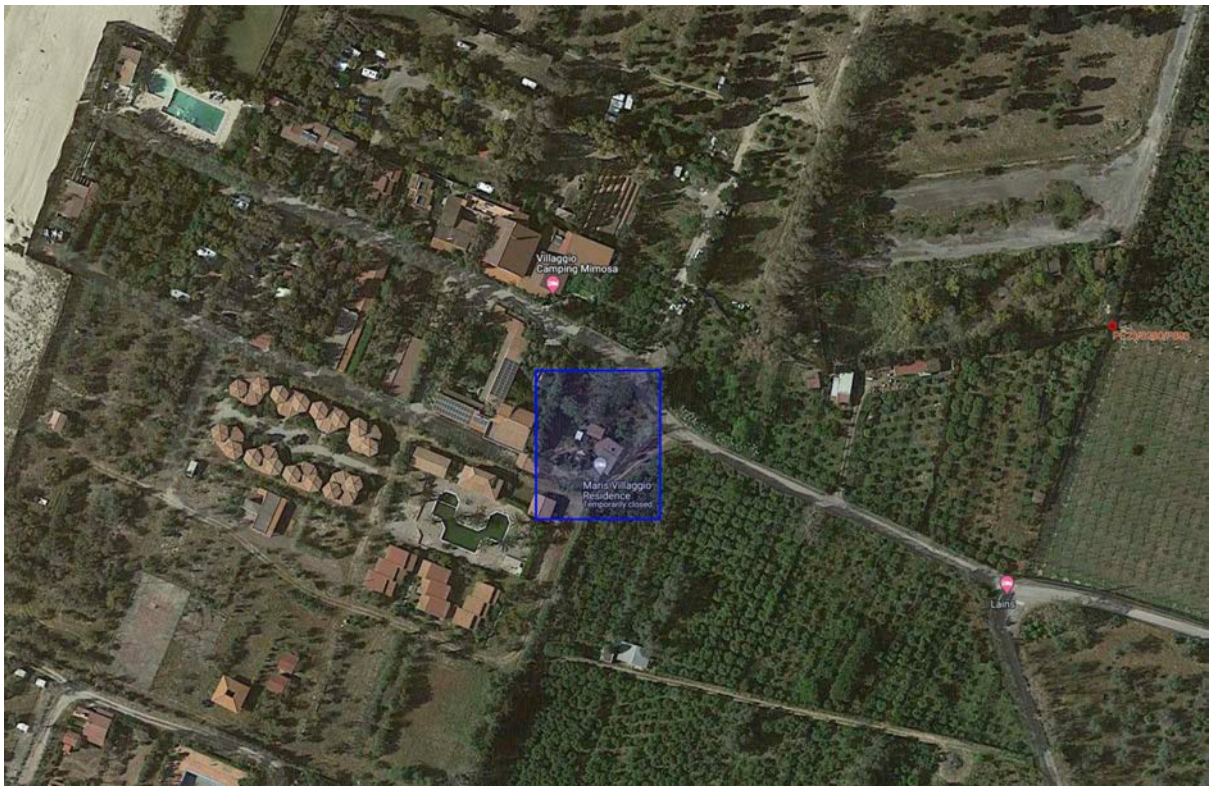


FOTO GOOGLE - N.C.T. Nicotera ***foglio 28 particella 555***

LOTTO 2

DESCRIZIONE:

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

I dati catastali sono i seguenti:

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

L'immobile in oggetto, coerentemente con le risultanze dell'estratto di mappa, confina con il Villaggio Turistico denominato 'MARIS'. In sede di accesso, si è riscontrata una variazione dello stato dei luoghi rispetto ai precedenti rilievi: l'installazione di una nuova recinzione ha comportato la soppressione dell'originario varco d'accesso principale, rendendo necessario l'ingresso nell'area tramite il confine con la struttura limitrofa.

Il terreno presenta un'orografia pianeggiante e confina direttamente con l'area d'ingresso del suddetto villaggio. Per quanto concerne le consistenze, si rileva la presenza di alcune tettoie aperte in legno e di una piantumazione di tipo agrumeto.

All'interno della particella insiste inoltre un fabbricato destinato a civile abitazione. Si specifica che tale immobile non è oggetto di contenzioso, in quanto identificato catastalmente al Foglio 28, Particella 556 — riferimento non incluso nell'atto di pignoramento — e risulta formalmente intestato alla parte esecutata.

Il fabbricato insistente sul terreno, avrà un diritto di accesso dal bene venduto; pertanto, lo stesso sarà dunque gravato da servitù di passaggio preesistente di fatto in favore del predetto fabbricato.

Il bene risulta intestato a **XXXXXXXXXXXX** nata in Tunisia (EE) il XXXXXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/1.

REPORT FOTOGRAFICO

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

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

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

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

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

Foto 6 N.C.T. Nicotera fg. 28 - p.lla 555

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

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

1. Sig.ra **XXXXXXXXXXX** nata in Tunisia (EE) il XXXXXXXXX Cod. Fisc. **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà di 1/1;
   Per i beni identificati al N.C.E.U. di Nicotera al fg. 28 p.lla 579 sub 1 e del N.C.T. fg. 28, p.lla 555.

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

- ***Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;***
- ***Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;***

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

Dall'esame dei Registri Immobiliari per accertamenti eseguiti a carico **XXXXXXXXXXX** nata in Tunisia (EE) il XXXXXXXXX Cod. Fisc. **XXXXXXXXXXX** è emerso che oltre alle formalità a carico della stessa ditta per gli immobili già pignorati, vi sono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio XXXXXXXXX del 4 dicembre 2008 repertorio n. 59945/24130 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 5 dicembre 2008 al numero generale 7841 e al numero particolare 1044 a favore di XXXXXXXXXX, Società Per Azioni con sede in Roma C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Vibo Valentia, Via Anrico Gagliardi N. 66, per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 483 Subalterno 8, NCT Foglio 28 Particella 555, XXXXXXXXX con sede in Nicotera (VV) C.F. XXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 483 Subalterno 9, NCEU Foglio 28 Particella 588,

2- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Vibo Valentia del 27 luglio 2022 repertorio n. 1006 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 26 settembre 2022 al numero generale 5589 e al numero particolare 4900 a favore di XXXXXX con sede in Milano C.F. XXXXXX, a carico di XXXXXXXXXXX con sede in Nicotera (VV) C.F. XXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 483 Subalterno 9, NCEU Foglio 28 Particella 588, XXXXXXX nata a Reggio Di Calabria in data XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXX nata a Vercelli in data XXXXXXX C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 579 Subalterno 1, NCT Foglio 28 Particella 555,

3- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Palmi del 16 ottobre 2025 repertorio n. 1335 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 21 ottobre 2025 al numero generale 6485 e al numero particolare 5588 a favore di XXXXXXXX con sede in Milano C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Studio Legale XXXXXXXX Via Giovanni Antonio Plana

4 Roma, a carico di XXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 579 Subalterno 1, NCT Foglio 28 Particella 555

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

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

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

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

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

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

1- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio XXXXXXXXXdel 4 dicembre 2008 repertorio n. 59945/24130 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 5 dicembre 2008 al numero generale 7841 e al numero particolare 1044 a favore di XXXXXXXXX, Società Per Azioni con sede in Roma C.F. XXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Vibo Valentia, Via Anrico Gagliardi N. 66, per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXX C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 483 Subalterno 8, NCT Foglio 28 Particella 555, XXXXXXXXXXX con sede in Nicotera (VV) C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 483 Subalterno 9, NCEU Foglio 28 Particella 588,

2- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Vibo Valentia del 27 luglio 2022 repertorio n. 1006 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 26 settembre 2022 al numero generale 5589 e al numero particolare 4900 a favore di XXXXXXcon sede in Milano C.F. XXXXXXXX, a carico di XXXXXXXXX. con sede in Nicotera (VV) C.F. XXXXXXXXXXper i diritti pari a 1/1

di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 483 Subalterno 9, NCEU Foglio 28 Particella 588, XXXXXXX nata a Reggio Di Calabria in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXX nata a Vercelli in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 579 Subalterno 1, NCT Foglio 28 Particella 555,

3- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Palmi del 16 ottobre 2025 repertorio n. 1335 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 21 ottobre 2025 al numero generale 6485 e al numero particolare 5588 a favore di XXXXXXX con sede in Milano C.F. XXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Studio Legale XXXXXXX Via Giovanni Antonio Plana 4 Roma, a carico di XXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 579 Subalterno 1, NCT Foglio 28 Particella 555

Osservazioni catastali

I cespiti descritti sopra ai punti 1. e 2., catastalmente risultano in ditta ai signori **XXXXXXXXX**nato a San Ferdinando (RC) il XXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXXX,** proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXX** nata in Tunisia (EE) il XXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX** per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno.

*I beni alla Sig.ra **XXXXXXXXXXXXX** sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione a Palmi del 28 giugno 2022 repertorio n. 262600/88888 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 7 luglio 2022 al numero di registro generale 3951 e numero di registro particolare 3434 da XXXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà e deceduto in data 18 marzo 2018 degli immobili siti nei comuni di Nicotera (VV), Nicotera (VV) accettazione tacita di eredità del Notaio XXXXXXXXXX del 5 maggio 2023 repertorio n. 43940/24388 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 19 maggio 2023 al numero di registro generale 3362 e numero di registro particolare 2629 in morte di XXXXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX a favore XXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX. La restante quota di 1/2 in proprietà, è pervenuto alla signora XXXXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXC, per effetto del regime di comunione, dichiarato dal coniuge XXXXXXXXX nato a San Ferdinando (RC) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX, al momento delle compravendite.*

*Si precisa che nonostante la regolarità delle trascrizioni immobiliari, si rileva la mancata esecuzione della voltura catastale. Nelle visure attuali, l'immobile risulta ancora intestato per 1/2 alla ditta **XXXXXXXXXXXXXX**, non essendo mai stato effettuato l'allineamento dei dati soggettivi dopo la presentazione della denuncia di successione e dell'accettazione tacita*

trascritta a Vibo Valentia in data 19 maggio 2023 al numero di registro generale 3362 e numero di registro particolare 2629 .

Quindi prima di procedere alla vendita (o comunque prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento), si rende obbligatorio presentare la domanda di voltura catastale per allineare l'intestazione del bene ai registri immobiliari.

7) ***Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 D.L 269/2003 e di tutte le successive modifiche con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo.***

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967.

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

A seguito di istanza inviata dal sottoscritto in data 16/03/2026 tramite posta certificata elettronica (PEC) presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Nicotera, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione Progettuale-Urbanistica dell'intero compendio staggito presente agli atti.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalla documentazione verificata, i beni pignorati risultano regolarmente accatastati.

9) ***Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio***

parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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

A. Criterio di stima Sintetico - Comparativo

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

Tale entità di superficie, desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in situ, è stata computata in base a quanto previsto dal ***D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 allegato "C" per il gruppo "T"***, che assume il metro quadrato di superficie catastale

quale unità di consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, in particolare, la sopracitata superficie lorda commerciale è pari alla somma:

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

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fato e di diritto in cui l'immobile si trova.

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

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

a. la zona in cui è esposto il bene, con le relative peculiarità (per i terreni la posizione e la Destinazione d'uso Urbanistica dello stesso);

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

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

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

Pertanto, svolto l'accertamento tecnico ed i rilievi dei cespiti, a supporto delle attività finalizzate a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, esperite le analisi del mercato immobiliare del comune di Nicotera, interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari, sentiti i tecnici ed operatori immobiliari, vagliate le analogie con immobili similari a quelli cui è richiesta la valutazione, considerata la tipologia degli immobili, la localizzazione nella zona Turistica e l'immediato contesto, nonché il periodo di particolare crisi del mercato immobiliare, che non vede volumi di compravendite di immobili simili nel territorio in esame, in riferimento agli immobili ubicati nel Comune di Nicotera frazione Marina, il sottoscritto ha ricavato un valore unitario medio attuale di **€. 768,00** €/mq., desunto dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio-OMI Residenziale (2° semestre 2025) che, nella zona specifica e riferiti alla tipologia degli immobili con stato conservativo "normale", riportano un valore minimo di 560 €/mq e un valore massimo di 720 €/mq.

"Per la determinazione del valore di mercato, si è partiti dalle quotazioni OMI per la zona D4 (Marina), adottando il ***valore medio tra quello minimo e massimo dalle stesse quotazioni*** *per la tipologia 'Ville e Villini'* ***(€ 640/mq)****. A tale valore è stata applicata una maggiorazione del* ***20%*** *a titolo di coefficiente di merito complessivo. Tale incremento si rende necessario per adeguare il dato statistico alla realtà di fatto del compendio, caratterizzato da un'esclusiva destinazione turistico-ricettiva, dalla presenza di infrastrutture dedicate (piscina, aree bar, aree attrezzate) e dall'inserimento in un contesto recintato e protetto, elementi che conferiscono al bene un'appetibilità commerciale superiore rispetto all'edilizia residenziale ordinaria della medesima zona."*

I **Coefficienti di Merito** per la maggiorazione del 20% sul prezzo medio di compravendita dei valori OMI, sono stati valutati esaminando questi tre fattori:

- **Ubicazione e Servizi:** L'inserimento del bene all'interno di un "Villaggio Turistico" consolidato garantisce servizi (vigilanza, manutenzione aree verdi, accesso al mare) che un normale immobile residenziale in via pubblica non ha.
- **Potenzialità di Reddito:** Gli immobili in contesti turistici hanno una redditività locativa stagionale superiore rispetto alla locazione residenziale ordinaria,.
- **Dotazioni Accessorie (Piscina e Aree Attrezzate):** Il valore OMI non include la piscina e Aree Attrezzate, e la maggiorazione del 20% serve a coprire il "plusvalore" che queste infrastrutture conferiscono all'intero compendio.

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA
Comune: NICOTERA
Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' RINAZZO, MARTELLETTO
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	560	L	1,9	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	560	720	L	2,1	2,9	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI AGENZIE DELLE ENTRATE"

Data: 20/02/2017
Ora: 10.29.10

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale *Pubblicazione sul BUR*

n. del *n. del*

	REGIONE AGRARIA N°: 3 ANGITOLA Comuni di: ACQUARO, CAPISTRANO, DASA`, DINAMI, FILADELFIA, GEROCARNE, MONTEROSSO CALABRO, PIZZONI, POLIA, SAN NICOLA DA CRISSA, SORIANELLO, SORIANO CALABRO, VALLELONGA, VAZZANO				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DEL PORO Comuni di: BRIATICO, CESSANITI, DRAPIA, FRANCAVILLA ANGITOLA, JOPPOLO, VIBO VALENTIA, NICOTERA, PARGHELIA, PIZZO, RICADI, SPILINGA, TROPEA, ZACCANOPOLI, ZAMBRONE			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup.> 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup.> 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
AGRUMETO	45836,74	SI	SI		56032,31	SI	SI	
BOSCO CEDUO	6733,44				5230,76			
BOSCO D`ALTO FUSTO	10593,52				5195,97			
CANNETO	9798,28				13613,89			
CASTAGNETO	4998,46							
FICODINDIETO					10455,91			
FRUTTETO	26897,84				29725,89			
INCOLTO PRODUTTIVO	1284,97				1350,06			
MANDORLETO					16769,63			
ORTO					23280,86			
ORTO ARBORATO					29329,72			
ORTO ARBORATO IRRIGUO					44587,70			
ORTO IRRIGUO					36827,42			
ORTO IRRIGUO PER COLTURE IN SERRA					47350,65			

QUOTAZIONI VALORI AGRICOLI MEDI "VAM AGENZIE DELLE ENTRATE"

REGIONE AGRARIA N. 4 COMUNI DI NICOTERA - AGRUMETO

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

TABELLE DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Si utilizzano quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.
Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.
Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

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

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di attribuire sul valore finale, ottenuto con il metodo comparativo, un abbattimento totale in percentuale nella misura del 20%, considerata la media dei fattori globali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei coefficienti correttivi dei beni staggiti oltre agli eventuali costi da sostenere per ristrutturare e rendere agibile e fruibile il compendio industriale.

LOTTO 1 – fg. 28 - p.lla 579 Sub 1

VALORE COMPARATIVO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: NICOTERA Frazione Marina

Indirizzo: Loc. Martelletto

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

La costruzione adibita a bar misura una superficie lorda complessiva di circa 72 m^2 realizzata con una struttura interamente in legno avente pilastrini di dimensioni 20x20 cm. e con il tetto a falde sormontato da un manto di copertura il laterizio del tipo coppi.

La tettoia, aperta su quattro lati, misura una superficie lorda complessiva di circa 50 m^2.

L'alloggio adibito a reception anch'esso realizzato interamente in legno provvisto di un piccolo patio, ha una superficie lorda complessiva di circa 36 m^2.

I locale tecnico realizzato con struttura in c.a. e laterizio ha una superficie lorda complessiva di circa 32 m^2.

La piscina di forma irregolare ha una superficie lorda complessiva di circa 190 m^2. corredata da un solarium di circa 350 m^2.

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

LOTTO 1

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

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

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

VALORE COMPARATIVO LOTTO 1

P.lla	Tipologia	Destinazione	Superficie equivalente	€/mq	Euro
579 sub 1	Bar	Categ. D/2	72,00 mq.	768,00	**€. 54.576,00**
579 sub 1	Piscina	Categ. D/2	57,00 mq.	768,00	**€. 43.776,00**
579 sub 1	Solariun	Categ. D/2	105,00 mq.	768,00	**€. 80.640,00**
579 sub 1	Tettoia	Categ. D/2	25,00 mq.	768,00	**€. 19.200,00**
579 sub 1	Reception	Categ. D/2	36,00 mq.	768,00	**€. 27.648,00**
579 sub 1	Locale Tecnico	Categ. D/2	8,00 mq.	768,00	**€. 6.144,00**
579 sub 1	Pertinenza - Giardino	Categ. D/2	280,00 mq.	768,00	**€. 215.040,00**
				VALORE TOTALE	**€. 447.024,00**

VALORE COMPARATIVO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 20% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€. 357.619,20

LOTTO 2 – fg. 28 - p.lla n. 555

VALORE COMPARATIVO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: NICOTERA

Indirizzo: Loc. Martelletto

Qualità dell'immobile: L'immobile in oggetto, coerentemente con le risultanze dell'estratto di mappa, confina con il Villaggio Turistico denominato 'MARIS'. In sede di accesso, si è riscontrata una variazione dello stato dei luoghi rispetto ai precedenti rilievi: l'installazione di una nuova recinzione ha comportato la soppressione dell'originario varco d'accesso principale, rendendo necessario l'ingresso nell'area tramite il confine con la struttura limitrofa.

Il terreno presenta un'orografia pianeggiante e confina direttamente con l'area d'ingresso del suddetto villaggio. Per quanto concerne le consistenze, si rileva la presenza di alcune tettoie aperte in legno e di una piantumazione di tipo agrumeto.

All'interno della particella insiste inoltre un fabbricato destinato a civile abitazione. Si specifica che tale immobile non è oggetto di contenzioso, in quanto identificato catastalmente al Foglio 28, Particella 556 — riferimento non incluso nell'atto di pignoramento — e risulta formalmente intestato alla parte esecutata.

Il fabbricato insistente sul terreno, avrà un diritto di accesso dal bene venduto; pertanto, lo stesso sarà dunque gravato da servitù di passaggio preesistente di fatto in favore del predetto fabbricato.

Il bene risulta intestato a **XXXXXXXXX** nata in Tunisia (EE) il XXXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/1.

DESCRIZIONE CATASTALE:

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

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

LOTTO 2

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

- **CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

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

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

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€. 6.507,20

B. Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito

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

R= RL –(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)

R = Reddito normale medio annuo;

RL = Reddito annuo lordo;

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

Tr = Tributi vari;

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

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità;

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

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

LOTTO 1

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

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Calcolo reddito lordo RL

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

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

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

		%	€
Q	€ 17.640,00	10%	€ 1.764,00
Servizi	€ 17.640,00	2%	€ 352,80
Tr	€ 17.640,00	8%	€ 1.411,20
Amm/ne	€ 17.640,00	1%	€ 176,40

Sf+Ines	€ 17.640,00	2%	€ 352,80
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2) € 4.057,20	½	€ 2.028,60
	TOTALE DETRAZIONE		**€ 6.085,80**

R= RL –(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2);

R = € 17.640,00– € 6.085,804 = **€ 11.554,20**

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

Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

Vm (valore per capitalizzazione) = R/r

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

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 20% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€. 369.734,40

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE

LOTTO 1

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

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

$$VM = \frac{A + B}{2} €.....$$

	A Valore comparativo	B Valore capital. Reddito	A+B/2
Fg. 28 - p.lla 579 sub 1	€ 357.619,20	€ 369.734,40	€ 363.676,80
		TOTALE	€ 363.676,80

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 363.676,80

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

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

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

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

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

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

1- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio XXXXXXXXX del 4 dicembre 2008 repertorio n. 59945/24130 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 5 dicembre 2008 al numero generale 7841 e al numero particolare 1044 a favore di XXXXXXXXX, Società Per Azioni con sede in Roma C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Vibo Valentia, Via Anrico Gagliardi N. 66, per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 483 Subalterno 8, NCT Foglio 28 Particella 555, XXXXXXXX con sede in Nicotera (VV) C.F. XXXXXXXper i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 483 Subalterno 9, NCEU Foglio 28 Particella 588,

2- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Vibo Valentia del 27 luglio 2022 repertorio n. 1006 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 26 settembre 2022 al numero generale 5589 e al numero particolare 4900 a favore di XXXXXX con sede in Milano C.F. XXXXXXXX, a carico

di XXXXXXXXcon sede in Nicotera (VV) C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 483 Subalterno 9, NCEU Foglio 28 Particella 588, XXXXXXX nata a Reggio Di Calabria in data XXXXXXX C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXX nata a Vercelli in data XXXXXX C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 579 Subalterno 1, NCT Foglio 28 Particella 555,

3- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Palmi del 16 ottobre 2025 repertorio n. 1335 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 21 ottobre 2025 al numero generale 6485 e al numero particolare 5588 a favore di XXXXXXXXX con sede in Milano C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Studio Legale XXXXXXX Via Giovanni Antonio Plana 4 Roma, a carico di XXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 28 Particella 579 Subalterno 1, NCT Foglio 28 Particella 555

Osservazioni catastali

I cespiti descritti sopra ai punti 1. e 2., catastalmente risultano in ditta ai signori **XXXXXXXXX** nato a San Ferdinando (RC) il XXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXXX,** proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXX** nata in Tunisia (EE) il XXXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX**, per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno.

*I beni alla Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXX** sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione a Palmi del 28 giugno 2022 repertorio n. 262600/88888 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 7 luglio 2022 al numero di registro generale 3951 e numero di registro particolare 3434 da XXXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà e deceduto in data 18 marzo 2018 degli immobili siti nei comuni di Nicotera (VV), Nicotera (VV) accettazione tacita di eredità del Notaio XXXXXXXXXXX del 5 maggio 2023 repertorio n. 43940/24388 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 19 maggio 2023 al numero di registro generale 3362 e numero di registro particolare 2629 in morte di XXXXXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX a favore XXXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX. La restante quota di 1/2 in proprietà, è pervenuto alla signora XXXXXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXC, per effetto del regime di comunione, dichiarato dal coniuge XXXXXXXXXX nato a San Ferdinando (RC) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, al momento delle compravendite.*

*Si precisa che nonostante la regolarità delle trascrizioni immobiliari, si rileva la mancata esecuzione della voltura catastale. Nelle visure attuali, l'immobile risulta ancora intestato per 1/2 alla ditta **XXXXXXXXXXXXXXX**, non essendo mai stato effettuato l'allineamento dei dati soggettivi dopo la presentazione della denuncia di successione e dell'accettazione tacita*

trascritta a Vibo Valentia in data 19 maggio 2023 al numero di registro generale 3362 e numero di registro particolare 2629 .

Quindi prima di procedere alla vendita (o comunque prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento), si rende obbligatorio presentare la domanda di voltura catastale per allineare l'intestazione del bene ai registri immobiliari.

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

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Comune di Nicotera – Provincia di Vibo Valentia

Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

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

DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

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

Gli immobili sono intestati a **XXXXXXXXX** nato a San Ferdinando (RC) il XXXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXXXX,** proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXX**nata in Tunisia (EE) il XXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXX.**

DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 2

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

Gli immobili sono intestati a **XXXXXXXX** nato a San Ferdinando (RC) il XXXXXXXX cod. fisc. **XXXXXXX,** proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXXXX** nata in Tunisia (EE) il XXXXXX cod. fisc. **XXXXXXXX.**

Osservazioni catastali

I beni alla Sig.ra ***XXXXXXXXXXXXX*** *sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione a Palmi del 28 giugno 2022 repertorio n. 262600/88888 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 7 luglio 2022 al numero di registro generale 3951 e numero di registro particolare 3434 da XXXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà e deceduto in data 18 marzo 2018 degli immobili siti nei comuni di Nicotera (VV), Nicotera (VV) accettazione tacita di eredità del Notaio XXXXXXXXXXX del 5 maggio 2023 repertorio n. 43940/24388 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di*

Vibo Valentia in data 19 maggio 2023 al numero di registro generale 3362 e numero di registro particolare 2629 in morte di XXXXXXXXXXX nato a Rosarno (RC) in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX a favore XXXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX. La restante quota di 1/2 in proprietà, è pervenuto alla signora XXXXXXXXXXXX nata in Tunisia in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXC, per effetto del regime di comunione, dichiarato dal coniuge XXXXXXXXXX nato a San Ferdinando (RC) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, al momento delle compravendite.

Si precisa che nonostante la regolarità delle trascrizioni immobiliari, si rileva la mancata esecuzione della voltura catastale. Nelle visure attuali, l'immobile risulta ancora intestato per 1/2 alla ditta **XXXXXXXXXXXXXX**, *non essendo mai stato effettuato l'allineamento dei dati soggettivi dopo la presentazione della denuncia di successione e dell'accettazione tacita trascritta a Vibo Valentia in data 19 maggio 2023 al numero di registro generale 3362 e numero di registro particolare 2629 .*

Quindi prima di procedere alla vendita (o comunque prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento), si rende obbligatorio presentare la domanda di voltura catastale per allineare l'intestazione del bene ai registri immobiliari.

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

All'interno dell'intera area pignorata non si è riscontata presenza di materiale da smaltire in base alla normativa di Legge.

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

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

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

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

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

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

INTEGRAZIONI RICHIESTE DALLA CREDITRICE

QUESITI POSTI DALLA PARTE CREDITRICE CON PEC DEL 04/05/2026 INVIATA DAL LEGALE AVV. ALBERIGO PANINI

Corpo dell'email:

Con riferimento alla bozza di perizia trasmessa con comunicazione in calce per l'esecuzione immobiliare RGE 43/2025 pendente innanzi al Tribunale di Vibo Valentia, desidero osservare quanto segue e domandare i conseguenti chiarimenti, anche in vista dell'udienza ex art. 569 cpc fissata per il 21.05.2026.

LOTTO 1

Chiedo gentilmente di riferire se ritiene opportuno che i beni che compongo detto lotto 1 vengano posti in vendita unitamente a quelli già gravati dalla esecuzione RGE 35/2022 pendente innanzi al Tribunale di Vibo Valentia, ed in particolare unitamente ai beni che compongono il lotto 1 della procedura n. 35, individuati nell'allegato avviso di vendita. Inoltre, chiedo se Le è possibile precisare se vi sono altri beni, in titolarità MARIS S.A.S. di Tavella Antonio & C. IN LIQUIDAZIONE/ sig.ra Gautier Maryvonne/ Tavella Antonio, che compongono il medesimo complesso turistico e che sarebbe opportuno pignorare per garantire la messa in vendita unitaria dell'intero villaggio.

All'esito di detta eventuale estensione, si chiede se l'intero complesso turistico disporrebbe di accesso autonomo dalla via pubblica o, in mancanza, quali possibili soluzioni si prospettino per ottenerlo.

LOTTO 2

Con riferimento al lotto 2, la creditrice ritiene che l'abitazione censita al F. 28 particella 556 debba intendersi, per accessione, gravata dal pignoramento che interessa il terreno su cui l'abitazione insiste, e che dovrà perciò anch'essa essere stimata e posta in asta, previo provvedimento del GE che consenta di estendere la trascrizione del pignoramento al mappale che la identifica; in mancanza, la creditrice rappresenterà al Giudice dell'Esecuzione la propria disponibilità ad estendere il pignoramento al mappale che identifica l'abitazione, domandando la concessione di un termine a tal fine.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLA CREDITRICE:

In qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, sono state analizzate le osservazioni della creditrice, inviate tramite PEC in data 04/05/2026 per la procedura **RGE 43/2025**. Di seguito vengono riportati i chiarimenti richiesti.

LOTTO 1: Valutazioni sulla vendita e integrazione tra procedure

In merito alla gestione del Lotto 1 per la procedura 43/25 del Tribunale di Vibo Valentia, alla luce dei nuovi elementi emersi e del confronto tra le procedure, si precisa quanto segue:

- È opportuno evidenziare che, sotto il profilo della titolarità, le procedure risultano distinte: la **RGE 35/2022** vede come debitore esecutato la società **XXXXXXX**, mentre la presente procedura **RGE 43/2025** riguarda esclusivamente la **XXXXXXXXXX**.
- Si prende atto che per il Lotto 1 della procedura 35/2022 risulta **già pendente un'offerta d'acquisto** attualmente al vaglio del Giudice dell'Esecuzione.
- Nonostante il legame funzionale con il villaggio, si ribadisce che il Lotto 1 descritto nella procedura 43/25 (bar, piscina, reception) mantiene una sua **piena validità commerciale anche se venduto singolarmente**. Le strutture sono idonee a essere gestite come attività autonome nel settore della **ristorazione e del tempo libero**. Un eventuale acquirente potrebbe operare i servizi (piscina e bar) non solo a beneficio del complesso turistico adiacente, ma anche come polo d'attrazione indipendente per utenza esterna. Poiché il lotto comprende servizi chiave come il bar, la reception e la piscina, questi elementi possono essere gestiti come attività commerciali autonome o in regime di outsourcing. Un potenziale acquirente potrebbe essere interessato alla gestione professionale dei soli servizi ricreativi e di accoglienza, operando in convenzione non solo con il villaggio in questione, ma anche con altre strutture ricettive o utenze esterne della zona. Le strutture presenti (bar e piscina) possiedono una capacità intrinseca di generare reddito indipendentemente dalla proprietà delle unità abitative, rendendo il lotto un investimento strategico per operatori del settore "food & leisure" (ristorazione e tempo libero/svago).
- Per quanto concerne l'accesso dalla via pubblica, si rimanda integralmente a quanto già analiticamente descritto nelle **integrazioni depositate per la procedura RGE 35/2022**, le quali confermano la configurazione della viabilità e le eventuali servitù esistenti o necessarie per l'indipendenza del lotto.

In merito alla richiesta di individuare ulteriori beni in titolarità della società **XXXXXXX** o dell'attuale esecutata sig.ra **XXXXXXX**, si precisa quanto segue:

- Non rientra tra i compiti dello scrivente ausiliario l'attività di ricerca e individuazione di nuovi beni da sottoporre a esecuzione. Tale attività di impulso processuale e di verifica patrimoniale compete esclusivamente alla **parte creditrice**, la quale ha l'onere di integrare il pignoramento qualora lo ritenga necessario per la completezza del lotto.

LOTTO 2: Fabbricato su F. 28, part. 556

Con riferimento alle osservazioni formulate dalla parte creditrice circa l'inclusione del fabbricato sito al **Foglio 28, particella 556**, nel perimetro dell'esecuzione, lo scrivente CTU precisa quanto segue:

- Sotto il profilo meramente tecnico, l'immobile in questione risulta censito al Catasto Fabbricati con un proprio **subalterno/particella indipendente** rispetto alla particella del terreno originariamente pignorata. Sebbene strutturalmente insistente sulla medesima area, l'esistenza di un identificativo catastale autonomo configura il bene come un'entità giuridica e patrimoniale distinta nelle banche dati immobiliari.
- Si prende atto della tesi sostenuta dalla creditrice, secondo la quale il pignoramento del terreno si estenderebbe ipso jure al fabbricato sovrastante in virtù del **principio di accessione**. Tuttavia, lo scrivente rileva che, affinché la vendita forzata possa dirsi opponibile ai terzi e garantire la continuità delle trascrizioni, è necessario che vi sia una perfetta coincidenza tra i beni indicati nell'atto di pignoramento e quelli descritti nel bando di vendita.
- Al fine di evitare future eccezioni di nullità o problemi in fase di decreto di trasferimento, si ritiene tecnicamente necessario che la creditrice proceda formalmente alla **richiesta di estensione del pignoramento** (o all'istanza di correzione/integrazione della trascrizione) specificamente sulla particella 556.
- Allo stato attuale, lo scrivente non ha proceduto alla stima analitica del fabbricato onde evitare un eccesso di delega. Resta inteso che, non appena il Giudice dell'Esecuzione (G.E.) provvederà a sciogliere la riserva sul

punto — autorizzando l'estensione della trascrizione o assegnando un termine per l'integrazione — lo scrivente procederà tempestivamente alla **valutazione del cespite**, integrandolo nel valore complessivo della procedura.

****

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

Il C.T.U.

Arch. Saverio Franco

ELENCO ALLEGATI:

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