

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa Gilda Danila Romano

CONSULENZA TECNICA
DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 3/2019

CALLIOPE S.r.l.

CONTRO



Il Tecnico CTU
Arch. Antonio Silipo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA:

Il sottoscritto Architetto Antonio Silipo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 456, con ordinanza dell'8 maggio 2019 veniva nominato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione R.G.E.I. n. 3/2019.

L'Udienza era stata fissata per il giorno 11 settembre 2019 e successivamente rinviata al 13/11/2019. Effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, il CTU ha individuato i beni oggetto di consulenza; congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Maria Rosaria Potenza, è stato comunicato a mezzo Raccomandata A/R al debitore esecutato che l'inizio delle operazioni peritali erano fissate per il giorno 27/05/2019 presso l'immobile sito in Ionadi Strada Statale 18 Tirrena Inferiore. Sul posto era presente il [REDACTED]

[REDACTED]. Non avendo potuto ultimare le operazioni di rilievo si è deciso di proseguire in data 30/05/2019.

In data 06 settembre 2019, il sottoscritto ha richiesto una proroga dei termini per il deposito della relazione di stima poiché non gli era stata fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, la documentazione urbanistica richiesta in data 15/07/2019 prot. N. 4770 relativa ai beni staggiti, per difficoltà interne all'ufficio. La proroga è stata concessa dal Sig. Giudice che ha rinviato l'udienza al giorno 13/11/2019.

Dopo avere acquisito la documentazione in possesso degli uffici ed eseguiti gli opportuni accertamenti i beni oggetto di pignoramento risultano:

1. *Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 569 già part. 706 uliveto Cl 2, di are 03.30;*
2. *Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 571 già part. 707 uliveto Cl 2, di are 01.00;*
3. *Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 573 già part. 707 uliveto Cl 2, di are 00.50;*
4. *Magazzino sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore, piano terra, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 1069, sub. 1;*
5. *Laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc, piano terra, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 3;*
6. *Laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc, piano primo, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 4;*

7. *Lastrico solare sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore snc, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 5;*
8. *Laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore snc, piano primo, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 592, sub. 6, (ex part.449 sub 3).*
9. *Laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore snc, piano secondo, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 592, sub 7 (ex part.449 sub 4);*
10. *Lastrico solare sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore snc, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 592 sub. 8 (ex part. 449 sub 5);*

tutti di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni.

Nonché i sottoelencati beni di proprietà per la **quota di 1/2 ciascuno** [REDACTED]

11. *Immobile sito nel Comune di Ionadi, via Campo Chiusa snc, piano S1, terra, primo e secondo, distinto al NCTU al foglio n. 7 part. n. 835 (già part.601),*
12. *Unità immobiliare in corso di costruzione nel Comune di Ionadi, via Aldo Moro, fg.7 part.836 (già part. 601) sub 2.*

NOTE PRELIMINARI

Immobili n. 1 - 2 – 3 (terreni), n. 12 (fabbricato)

Terreni

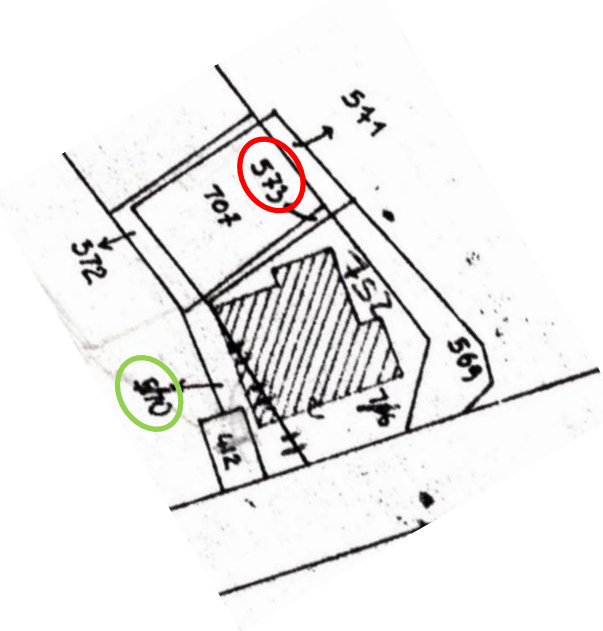
- 1) In riferimento al terreno distinto al NCT di Ionadi, al **fg. 8 part 569** si fa presente che attualmente consiste nella porzione di strada in prossimità dell'incrocio tra la SS 18 Tirrenia Inferiore e la via pubblica Maria Pisa regolarmente asfaltata e dotata di pubblica illuminazione.
- 2) In riferimento al terreno distinto al NCT di Ionadi, al **fg. 8 part. 571** si fa presente che attualmente consiste in una porzione della sede stradale della via pubblica Maria Pisa regolarmente asfaltata e dotata di pubblica illuminazione.
- 3) In riferimento al terreno distinto al NCT di Ionadi, al **fg. n.8 part. n. 573**, uliveto, Cl 2, di are 00.50, si evidenzia che le succitate caratteristiche descrittive, riportate in visura, non coincidono con la Part. n.573 graficamente riportata nel foglio di mappa n.8, bensì con quelle relative a un vecchio tipo mappale del 1995; **la particella così come graficamente riportata**

attualmente in mappa, ricalca la sagoma e l'ingombro della ex part. n.570 (200 mq) che unitamente alla part. n.706 hanno dato luogo alla part. n.752, edificata e oggi di altra ditta.

Va precisato che l'accesso per il sopralluogo della part. 573 che ricalca il sedime che fu della part. 570, è avvenuto attraverso un cancello, posto su proprietà di altra ditta (SIP) part. 1047, che immette nella particella 1037 (ditta [REDACTED]) limitante col bene part. 573 (ovvero part. 570), tra le quali il confine non è materializzato.



Stralcio Foglio di mappa n. 8



Tipo Mappale n. 3259 del 26/07/1995

Il foglio di mappa n.8 relativamente alle particelle 573, 752,1047, non è rappresentativo e/o identificativo della reale situazione dei luoghi che trova invece corrispondenza con il Tipo Mappale n. 3259 del 26/07/1995.

Fabbricato

- 12) Relativamente all'unità immobiliare in corso di costruzione sita alla via Aldo Moro del comune di Ionadi censita al NCEU **fg. 7 part. 836 sub 2** confinante con via Aldo Moro e 835 stessa ditta e part. 832, in testa ai [REDACTED], si rappresenta che: con tipo mappale del 27.07.1993 è stata costituita l'unità immobiliare riportata al NCEU al foglio 7 p.lla 836 sub 1 cat c/2 di mq 80; Tale particella (n.836) è stata successivamente oggetto del decreto di trasferimento del 27.05.2016, trascritto il 25.07.2016 ai nn. 3241/4109 a [REDACTED]

dell'esecutato; come riportato nell'avviso di vendita con incanto, del giorno 10/06/2015, e nel successivo decreto di trasferimento, il lotto era costituito da: "intero fabbricato per civile abitazione a più piani fuori terra, sito in comune di Ionadi, località Campo Chiusa, composto a piano terra da un locale destinato a deposito ed al primo piano da altro locale in fase di costruzione, il tutto riportato al catasto terreni del Comune di Ionadi al figlio di mappa 7, particella 836 (già particella 601), ente urbano di mq 97". Da ciò si rileva che l'immobile venduto, acquistato e trasferito [REDACTED] fosse l'intero stabile costituito da due piani e non solo l'attuale subalterno n.1.

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE N.RI 67/99 + 3 R.G.E.

LA SOTTOSCRITTA D.SSA BEATRICE ROMANO, NOTAIO IN VIBO VALENTIA,
PREMESSO CHE

il Giudice delle esecuzioni immobiliari, in merito all'esecuzione di cui sopra, promossa da BNL - con ordinanza di vendita ha disposto di procedersi alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c.

avvisa che

IL GIORNO 10.06.2015

ALLE ORE 16

PRESSO L'UFFICIO NOTARILE IN VIBO VALENTIA, VIA CORSEA N. 14, PIANO I
- A CURA DEL SOTTOSCRITTO NOTAIO -

SI TERRA' LA VENDITA CON INCANTO DEI BENI IMMOBILI MEGLIO DESCRITTI NELLA RELAZIONE DI STIMA, POSTI IN VENDITA IN DISTINTI LOTTI e precisamente:

Lotto n. 1 - Intero fabbricato a più piani fuori terra con annessa pertinente corte di metri quadra.i 880 circa sito in Comune di Ionadi, Frazione Nao, con destinazione attività industriale, commerciale e/o artigianale composto al piano terra da quattro grandi locali rispettivamente con destinazione esposizione, lavorazione plastica, lavorazione tende veneziane e deposito prodotti finiti oltre due bagni, spogliatoio, atrio e locali accessori; al piano primo altri tre grandi locali rispettivamente con destinazione lavorazione porte divisorie, lavorazione tende verticali, deposito materie prime oltre ufficio composto di ulteriori tre vani ingresso e bagno ed annessi pertinenti bagni, doccie e spogliatoi; al piano secondo ulteriori due grandi locali rispettivamente con destinazione stireria-lavorazione tende per la casa, deposito prodotti finiti e deposito materie prime oltre annessi pertinente bagni e docce ed appartamento con composto da cucina-soggiorno, salotto, bagno, studio, ingresso e ripostiglio. Il tutto riportato in Catasto Fabbricati del comune di Ionadi al Foglio di mappa 8 particella 752, categoria D/7, rendita catastale euro 4.129,59, Via S.S. 18 Fraz. Nao piano T-1-2.

Prezzo base EURO 54.178,00 (cinquantaquattromilacentosettantotto virgola zero zero)

Lotto n. 2 - Intero fabbricato per civile abitazione a più piani fuori terra sito in Comune di Ionadi località Campo Chiusa, composto al piano seminterrato da tre locali, al piano terra rialzato da tre camere da letto, tre bagni, cucina, pranzo e salotto, al piano primo da ulteriori tre camere da letto, tre bagni, cucina, pranzo e salotto, al piano sottotetto da ulteriori tre camere da letto, tre bagni, cucina, pranzo e salotto. Il tutto riportato in Catasto Terreni del Comune di Ionadi al Foglio di mappa 7 particella 835 (già particella 601), ente urbano di mq. 693.

Prezzo base EURO 19.500,00 (dieciannovemilacinquecento virgola zero zero)

Lotto n. 3 - Intero fabbricato per civile abitazione a più piani fuori terra sito in Comune di Ionadi località Campo Chiusa, composto al piano terra da un locale con destinazione deposito ed al piano primo da altro locale in fase di costruzione. Il tutto riportato in Catasto Terreni del Comune di Ionadi al Foglio di mappa 7 particella 836 (già particella 601), ente urbano di mq. 97.

Prezzo base EURO 7.200,00 (settemiladuecento virgola zero zero)

Ciò premesso, voglia il Sig. Giudice delle E.I. valutare l'opportunità di non procedere alla vendita dei suddetti terreni che in effetti non risultano nella disponibilità dell'esecutato e di valutare l'opponibilità alla vendita dell'immobile fg.7 part 836 sub 2 in quanto già precedentemente oggetto di trasferimento.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima é la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra individuati, in possesso alla parte debitrice.

Identificazione e localizzazione del bene immobile

Relativamente ai beni in epigrafe, vengono riportate di seguito, le risposte ai quesiti posti dal Sig. Giudice .

1. **Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;**

Operazione non ritenuta necessaria.

2. **A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifiche 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;**

IMMOBILE N. 1

Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 569

Trattasi di un terreno censito al NCT di Ionadi al foglio n.8 part. n. 573 già part. 706, uliveto, Cl 2, di are 3.30, in testa al [REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni. Confina con la Statale n. 18, part. 752 e 571.

Il terreno fa parte di un piano di lottizzazione approvato dalle autorità competenti con delibera consiliare n. 27 del 28/06/1986 ed approvato dal Comitato Regionale di controllo nella seduta del 17/09/1986.

Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento numero di repertorio 138 del 28/01/2019 trascritto in data 27/02/2019 al n. 900 di Registro Generale e n. 767 di Registro Particolare; il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene (Allegato 2).

IMMOBILE N. 2

Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 571

Trattasi di un terreno censito al NCT di Ionadi al foglio n.8 part. n. 571 già part. 707, uliveto, Cl 2, di are 1.0, in testa al [REDACTED]

IMMOBILE N. 4

Immobilie sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 1069, sub. 1

Trattasi di un magazzino/deposito situato nel Comune di Ionadi (VV) Strada Statale 18 Tirrenia Inferiore snc piano terra, individuato al N.C.E.U. foglio n.8 particella n. 1069, Sub 1, cat. C/2 classe 2, consistenza mq. 50, rendita € 69,72 (Allegato1), in testa al [REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni.

L'immobile, costituito da due modesti corpi di fabbrica adiacenti, in parte è stato realizzato in forza della C.E. n°38/87 del 25/10/1990, in parte risulta abusivo. La costruzione è stata censita d'ufficio dall'UTE, da ciò deriva il fatto che detto immobile non risulti ancora inserito in mappa; insiste all'interno del terreno censito al fg.8 part. n.707 ex 256/C e part. n.572 entrambe in testa alla stessa ditta ma non pignorate. L'intera costruzione confina con la soprastante sede stradale via Maria Pisa, p.lle nn. 707 e 572 e particella n. 968 proprietà di terzi. **Trattasi di lotto intercluso.**

Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento numero di repertorio 138 del 28/01/2019 trascritto in data 27/02/2019 al n. 900 di Registro Generale e n. 767 di Registro Particolare; il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene (Allegati1-2), si fa presente che manca la scheda catastale del corpo di fabbrica in questione.

PROVENIENZA

L'immobile staggito è collocato nella particella di terreno identificata al NCT fg. 8 part. 707 ex 256/c che nel corso degli anni è stata frazionata ed edificata.

Il terreno fa parte di un piano di lottizzazione approvato dalle autorità competenti con delibera consiliare n. 27 del 28/06/1986 ed approvato dal Comitato Regionale di controllo nella seduta del 17/09/1986.

Il terreno lottizzato è pervenuto al [REDACTED]
[REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, dai coniugi Russo Paolo nato a Vibo Valentia l'01/04/1942 e [REDACTED] con atto di compravendita del 24/11/1986 redatto dal Notaio Domenico Scordamaglia Rep. 9342 trascritto il 06/12/1986 ai nn. 17383/20563.

IMMOBILE N. 5

Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 3

Trattasi di un laboratorio artigianale situato nel Comune di Ionadi (V.V.) Strada Statale 18 Tirrenia Inferiore snc al piano terra, individuato al N.C.E.U. foglio n.8 part. n.589 sub.3, categoria C/3, classe U, consistenza mq 139, rendita € 179,31; confina su un lato con il corpo scala e proprietà di [REDACTED] part. n. 588, sul lato opposto con proprietà di [REDACTED] part. n. 762; il fronte principale volge sulla SS. n.18 dalla quale è separato da un piccolo spazio d'isolamento (bene comune non censibile) annesso alla proprietà, il fronte ad esso opposto confina con quella che un tempo costituiva la linea ferrata (part. 261) dalla quale è separato, anche qui, da un piccolo spazio d'isolamento (bene comune non censibile) annesso alla proprietà.

IMMOBILE N. 6

Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 4

Trattasi di un laboratorio artigianale situato nel Comune di Ionadi (V.V.) Strada Statale 18 Tirrenia Inferiore snc al piano primo, individuato al N.C.E.U. foglio n.8 part. n.589 sub.4, categoria C/3, classe U, consistenza mq 139, rendita € 174,51; confina su un lato con il corpo scala e proprietà di [REDACTED] part. n. 588, sul lato opposto con proprietà di [REDACTED] part. n. 762, il fronte principale affaccia sulla SS. n.18, il fronte ad esso opposto volge verso quella che un tempo costituiva la linea ferrata (part. 261).

IMMOBILE N. 7

Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 5

Trattasi di un lastrico solare situato nel Comune di Ionadi (V.V.) Strada Statale 18 Tirrenia Inferiore snc piano secondo, individuato al N.C.E.U. foglio n.8 part. n.589 sub.5, categoria F/5;confina su un lato con il corpo scala e proprietà [REDACTED], sul lato opposto con proprietà [REDACTED] il fronte principale affaccia sulla SS. n.18, il fronte ad esso opposto volge verso quella che un tempo costituiva la linea ferrata (part. 261).

PROVENIENZA

Gli immobili individuati fg. 8 part. 589 sub nn. 3-4-5 derivano dalla edificazione della part. 589, giusto Tipo Mappale del 05/04/1993 prot.49843 in atti dal 19/02/2002. Il terreno è pervenuto al Sig. [REDACTED] per atto di compravendita dell'11/02/1988 a rogito del notaio Domenico Scordamaglia rep.13356, trascritto il 24/02/1988 ai nn.3571/4198, da potere [REDACTED]

Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento numero di repertorio 138 del 28/01/2019 trascritto in data 27/02/2019 al n. 900 di Registro Generale e n. 767 di Registro Particolare; il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

IMMOBILE N. 8

Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592, sub. 6

Trattasi di un laboratorio artigianale situato nel Comune di Ionadi (V.V.) Strada Statale 18 Tirrenia Inferiore snc al piano terra, individuato al N.C.E.U. foglio n.8 part. n.592 sub.6 (ex part.449 sub 3), categoria C/3, classe U, consistenza mq 171, rendita € 273,77; il fronte principale confina con strada Statale Tirrenia Inferiore n.18, quello retrostante con part. 984 dalla quale è separato da uno spazio d'isolamento (bene comune non censibile) , lateralmente confina da un lato con vano scala e part. n.762 e dall'altro con part. n.788 di altra proprietà..

IMMOBILE N. 9

Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592, sub. 7

Trattasi di un laboratorio artigianale situato nel Comune di Ionadi (V.V.) Strada Statale 18 Tirrenia Inferiore snc al piano primo, individuato al N.C.E.U. foglio n.8 part. n.592 sub.7 (ex part.449 sub 4), categoria C/3, classe U, consistenza mq 229, rendita € 366,63; il fronte principale confina con strada Statale Tirrenia Inferiore n.18, quello retrostante con part. 984 dalla quale è separato da uno spazio d'isolamento (bene comune non censibile), lateralmente confina da un lato con vano scala e part. n.762 e dall'altro con part. n.788 di altra proprietà.

IMMOBILE N. 10

Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592, sub. 8

Trattasi di un lastrico solare situato nel Comune di Ionadi (V.V.) Strada Statale 18 Tirrenia Inferiore snc piano secondo, individuato al N.C.E.U. foglio n.8 part. n.592 sub.8 (ex part.449 sub 5), categoria F/5, il fronte principale confina con strada Statale Tirrenia Inferiore n.18, quello retrostante con part. 984 dalla quale è separato da uno spazio d'isolamento (bene comune non censibile), lateralmente, confina da un lato con vano scala e part. n.762 e dall'altro con part. n.788 di altra proprietà.

PROVENIENZA

Gli immobili individuati fg. 8 part. 592 sub nn. 6-7-8 derivano dalla edificazione del terreno fg. 8 part. 592 Uliveto classe 3 di are 2,20, pervenuto per atto di compravendita dell'11/02/1988 a rogito

del notaio Domenico Scordamaglia rep.13356, trascritto il 21/02/1988 ai nn.3571/4198, [REDACTED]

Le unità immobiliari fg. 8 part.592 sub 6-7-8 derivano dalla soppressione delle unità censite al N.C.E.U. fg.8 part.449 sub 3-4-5 per variazione del 12/10/2015 prot. VV0063771 per modifica identificativo. Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento numero di repertorio 138 del 28/01/2019 trascritto in data 27/02/2019 al n. 900 di Registro Generale e n. 767 di Registro Particolare; il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

IMMOBILE N. 11- Fg.7 part.835 ex 601

Trattasi di un immobile a uso abitativo, situato nel Comune di Ionadi (VV), alla via Campo Chiusa snc posto al piano S1, terra, primo e secondo, distinto al Catasto Fabbricati al fg.7 part.835 (già part.601), vani 12, Cat. A/3, rendita € 514,39 in testa ai signori [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno; confina con strada provinciale, con le particelle nn. 1165 e 735 e 818.

IMMOBILE N. 12 - Fg.7 836 sub 2

Unità immobiliare in corso di costruzione sita alla via Aldo Moro del comune di Ionadi censita al NCEU Fg. 7 part. 836 sub 2 in testa ai [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno; confina con via Aldo Moro e 835 stessa ditta e part. 832.

Le p.lle 835 e 836 derivano dalla soppressione della p.lla originaria 601 di are 07.90 giusta variazione d'ufficio del 29/01/1977.

Le unità immobiliare censite al NCEU al fg.7 part.835 e part 836 sub 2 sono state costituite a seguito del Tipo Mappale del 27/07/1993 prot.n.167476 in atti dal 10/12/2002.

Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento numero di repertorio 138 del 28/01/2019 trascritto in data 27/02/2019 al n. 900 di Registro Generale e n. 767 di Registro Particolare; il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA

La costruzione oggetto di pignoramento insiste su un suolo (fg.7 part.601) che è pervenuto ai debitori [REDACTED] per atto di compravendita del 10/03/1977 rep. 926 a rogito del Notaio in San Calogero Santucci Tozzi e trascritto all'ufficio di Catanzaro il 25/03/1977 ai nn. 5751/6194, da potere di [REDACTED]

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

IMMOBILE N. 4

Immobilie sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 1069, sub. 1

Trattasi di un deposito–laboratorio sito sulla particella 707 nella parte che confina con la soprastante sede stradale di via Maria Pisa. Come sopra specificato il manufatto edilizio, si presenta come **lotto intercluso**.

La costruzione è addossata per uno dei lati lunghi al muro di sostegno della soprastante via pubblica, per uno dei lati corti al muro di sostegno del terrazzamento (terreno) posto a quota superiore. I restanti lati che affacciano sulle particelle 707 e 572 sono tamponati con blocchi di cemento intervallati da una porta scorrevole metallica a due ante e/o da bucatore per l'illuminazione naturale protette da una semplice ondulina in resina semitrasparente.

La struttura portante è costituita, per due lati, da pilastri in profilati metallici (IPE), per gli altri due usufruisce dei muri di sostegno anzidetti. L'orditura del tetto è realizzata in profilati metallici scatolari con soprastante pannello di lamiera grecata. L'immobile al suo interno è allo stato grezzo, privo di opere di finitura e impianti significativi. La costruzione è stata realizzata in forza della Conc. Ed. n. 38/87 del 25/10/1990 per i lavori di "Ampliamento opificio e recinzione" rilasciata dal Comune di Ionadi; misura ml. 17,90 x 4,60 ed ha un'altezza che varia da un min. di ml. 4,00 ad un max di ml. 4,80, ha una consistenza di circa 85 metri quadrati.

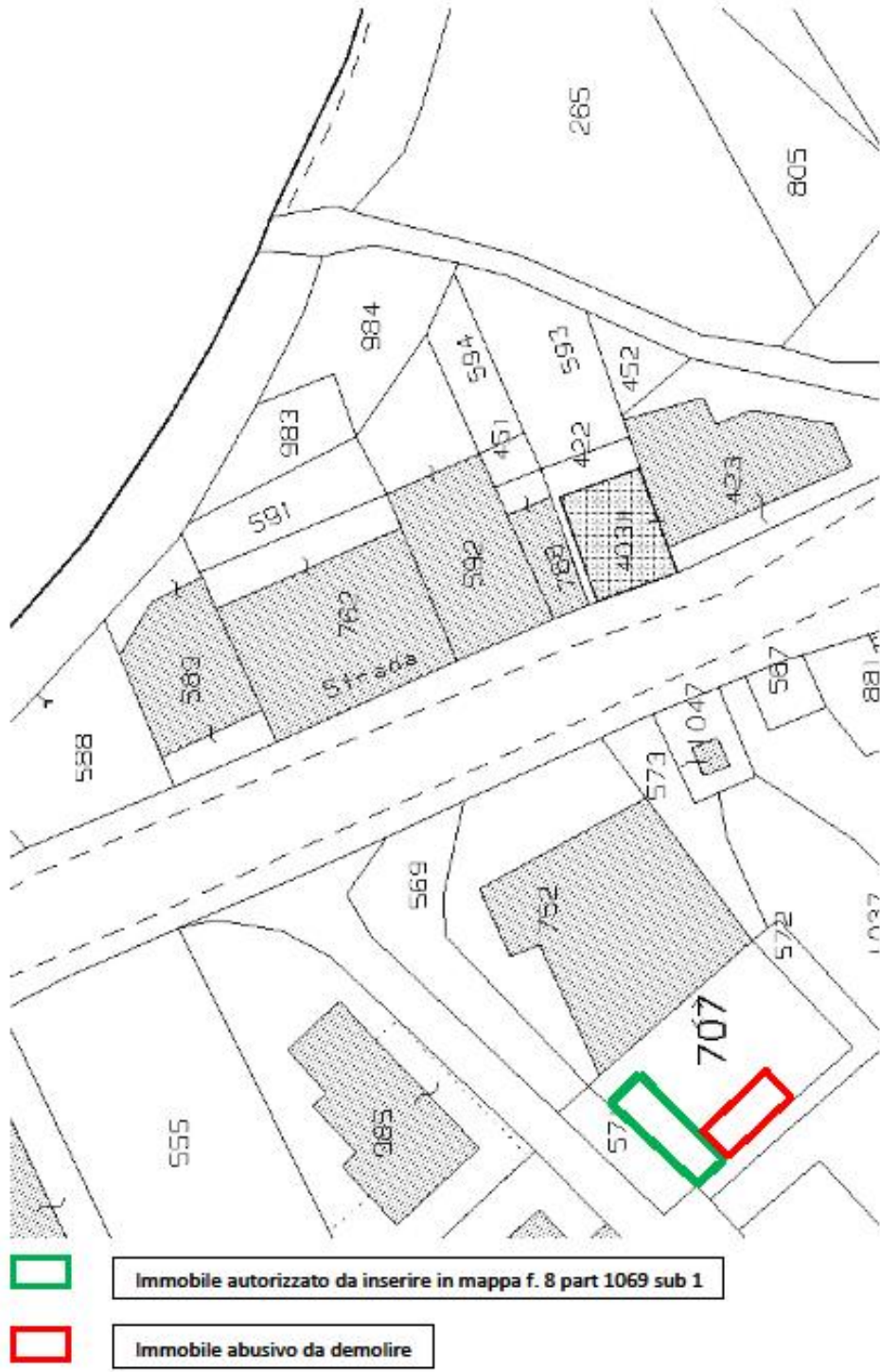
Ortogonalmente a tale costruzione, addossato al muro di sostegno dell'anzidetto terrazzamento, vi è un altro laboratorio-deposito anch'esso allo stato grezzo, simile per tipologia a quello precedentemente descritto. Tale manufatto è privo di titoli abilitativi relativi alla sua costruzione pertanto è da ritenersi abusivo.



Costruzione autorizzata



Costruzione abusiva



IMMOBILI N. 5 - 6 - 7

Fabbricato- Ionadi -NCEU al fg n. 8 part. n. 589, sub. 3-4-5.

Trattasi di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con copertura a lastrico solare, sito lungo la strada statale n 18 del Comune di Ionadi. La costruzione è stata realizzata in forza della C. E. n. 6/bis 79 dell'8/10/1979 e successiva concessione in variante (ampliamento) n. 23/86 del 16/12/1986 e ulteriore successiva variante per la quale è stata rilasciata la Concessione Ed. 46/87 del 09/12/1988. La costruzione è realizzata con struttura in calcestruzzo armato intelaiata e tampognatura in laterizio a doppia foglio. La facciata fronte strada e quella sul retro, sono state a suo tempo rifinite ma al momento sono evidenti i segni del degrado dovuti alla vetustà del manufatto e al suo abbandono. Gli infissi sono in metallo, fatti salvo quelli al piano terra, gli altri sono in condizioni precarie talvolta privi di vetri.

In particolare si osserva sul fronte strada lo sfondellamento (distacco di intonaci e laterizi) dei solai dei balconi.



La costruzione è composta da:

Piano terra, sub n.3.

A questo livello, sul fronte strada, attraverso un portoncino in alluminio anodizzato si accede al vano scale, esso è distinto e separato dal restante piano terra, le rampe conducono al primo piano e al lastrico solare. Sul prospetto principale, sono situati due ulteriore ingressi, uno porta ad un grande spazio destinato a laboratorio artigianale ed esposizione/vendita di tendaggi, dotato di locale wc, l'altro, prossimo al vano scale, ad un ambiente ad uso ufficio-segreteria. I due ambiti sono tra di

loro comunicanti. L'unità immobiliare sul fronte principale è posta a quota stradale, sul retro invece è quasi del tutto interrata, degli altri due lati il primo è in aderenza a una costruzione attigua, il secondo è posto sul limite con un lotto di terreno adiacente.

Il vano scala è rifinito e completo d'intonaci, con alzate e pedate in marmo fino al primo piano, la parte che conduce al lastrico solare è invece allo stato grezzo.

Ad esclusione del vano scala, il piano terra misura circa mq139,00 di cui circa 30mq sono destinati al solo ufficio, l'altezza interna è 3,85 metri.

Il piano terra soffre di un diffuso fenomeno di umidità di risalita, evidente tanto nei pavimenti quanto sulle murature, non mancano segni di infiltrazioni d'acqua dal piano superiore (terrazzo) che si traducono in distacco di intonaci soprattutto in prossimità dei ferri d'armatura. I pavimenti sono in marmette di travertino in cattivo stato, i muri sono intonacati ma in cattive condizioni così come pure i soffitti per i motivi di cui sopra e per la loro vetustà. Gli impianti sono datati e non rispondenti alle attuali normative.

Piano Primo sub n.4.

A tale livello si giunge attraverso la scala, con ingresso al piano terra e accesso diretto fronte strada, così come descritta al punto precedente. L'unità immobiliare ha aperture sia sul fronte strada, dove insiste un balcone che si sviluppa per l'intero fronte, quanto sul retro dove le aperture conducono su un piccolo terrazzo. Sostanzialmente lo spazio è suddiviso in due ambienti contigui, dei quali uno è dotato di locale wc, separati da un divisorio in pannelli di truciolare.

Il piano primo è afflitto da un fenomeno di infiltrazioni d'acqua provenienti dal soprastante lastrico solare che coinvolge il soffitto per la quasi totalità, tanto da renderne molto disagiato l'utilizzo degli ambienti anche al solo fine di deposito di materiali non deperibili. La pavimentazione è in cattivo stato e gli impianti non conformi all'attuale normativa. L'unità immobiliare misura circa 107 metri quadri oltre terrazzi e balconi per 22 metri quadrati.

Lastrico Solare sub n. 5.

Il lastrico solare costituisce la copertura del Piano Primo, vi si accede da un approssimato torrino per la copertura del vano scale, sul solaio si trovano i pilatri per una sopraelevazione a suo tempo assentita ma non realizzata. Tutto il perimetro di detto piano è privo di parapetto/ringhiera di protezione, non vi sono opere di lattoneria. Il bene staggito, misura circa mq 121.

IMMOBILE N. 8 - 9 - 10

Unità immobiliare - Ionadi (V.V.) fg. n.8 part. n. 592 sub 6-7-8.

Trattasi di un fabbricato di tre piani fuori terra oltre sottotetto, la costruzione ha il fronte principale sulla SS.18, quello opposto su terrapieno, per gli altri due lati è in aderenza a immobili di diversa ditta. Il fabbricato non è ultimato, la parte a suo tempo rifinita e cioè i primi due piani, è in stato di degrado dovuto all'abbandono e alla vetustà; è stato realizzato in forza della C. E. n. 6 del 8/10/1979 e successiva concessione in variante (ampliamento), la struttura portante è in calcestruzzo armato intelaiata e tampognatura in laterizio a doppio foglio.



La costruzione è composta da:

Piano Terra, sub n. 6.

Al primo livello f.t., sul fronte strada, vi è un portico profondo circa 2.60 per tutta la larghezza del fabbricato; attraverso un portoncino in alluminio anodizzato, si accede al vano scale le cui rampe conducono ai vari piani superiori, esso è distinto e separato dal restante piano terra, che è costituito da un ambito produttivo/commerciale che si compone di: una zona uffici consistente in due stanze sita in prossimità dell'ingresso, di una parte destinata a servizi e immagazzinaggio e infine di una superficie più grande destinata ad esposizione/vendita, così come riportato nella relativa planimetria. Gli ambienti sono rifiniti e dotati di impiantistica, si rilevano tracce di umidità da risalita nella pavimentazione (in ceramica) e in diversi punti delle murature in elevazione. Sui soffitti degli ambienti più interni vi sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua che hanno determinato anche dei distacchi d'intonaco.

Il Piano terra misura 195 mq circa, con esclusione del vano scala e del portico antistante, l'altezza interna è pari a circa m. 4,00.



Piano Primo sub 7

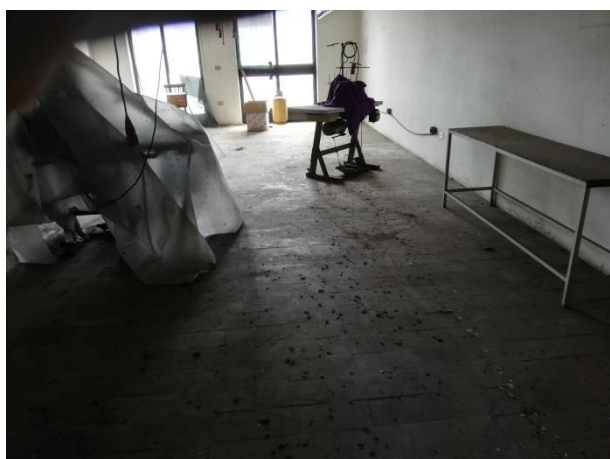
Agli ambienti del piano primo si giunge attraverso il vano scala, fino a questo livello i gradini sono rifiniti con tanto di alzate e pedate in marmo.

Sostanzialmente questo piano si compone di due ambienti indipendenti destinati a laboratorio artigianale, entrambi prospettano la SS n 18; il più grande comunica nella parte retrostante con una veranda di circa 45 mq che attualmente è coperta da una ondulina di resina trasparente. I laboratori sono disimpegnati da un corridoio dal quale si accede ad un vano ad uso ufficio ed un piccolo wc che a loro volta prospettano sulla suddetta veranda.

L'intero piano misura circa 171 mq oltre 13 mq di balconi, a suo tempo è stato rifinito e dotato di impianti ma al momento sono evidenti i segni del degrado dovuti alla vetustà del manufatto e al suo abbandono. Gli infissi sono in metallo e sono in condizioni precarie.

Sui soffitti e sulle pareti sono evidenti i segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dai piani sovrastanti così come nella veranda dove le muffe hanno proliferato, ricoprendo buona parte delle pareti, ciò perché la veranda è di scarsissima qualità sia nei componenti strutturali, consistenti in scatolare di ferro ormai arrugginito, che in pannelli di onduline in resina che il tempo e i raggi solari hanno deteriorato.

All'interno della veranda è presente una sorta di pozzo luce che sia pure modestamente, contribuisce all'aeroilluminazione dei locali sottostanti.



Piano Secondo sub 8

Questo livello è allo stato rustico, non vi sono divisori interni, sono semplicemente accennate le bucatore ma mancano gli infissi, in sintesi è privo della qualsivoglia opera di finitura.

La superficie coperta è pari a circa mq. 155 esclusi il vano scala e i balconi (27 mq).





Piano sottotetto da accatastare in elevazione ai sottostanti subalterni pignorati.

Questo livello, come il piano sottostante, si trova allo stato rustico, la copertura a falde contrapposte, è realizzata con putrelle e tavelloni, una porzione del piano rimane comunque a terrazzo; la mancanza di qualsivoglia impermeabilizzazione comporta il degrado dei solai stessi che si presentano sfondellati in diversi punti. Sostanzialmente lo spazio (117 mq circa) è suddiviso in due ambiti separati da un muro che funge da sostegno alla struttura, esso è posto in corrispondenza della linea di colmo, in aggiunta ci sono due piccoli vani con destinazione ripostiglio (21 mq circa) il cui accesso è difficoltoso per la modesta altezza. (h. max 130 cm circa).





IMMOBILE N. 11

Unità immobiliare - Ionadi (V.V.) fg. n.7 part. n.835

L'immobile (abitazione) si sviluppa su sue piani oltre sottotetto e seminterrato. I vari livelli sono disimpegnati da quella che può essere considerata una sorta di scala condominiale che ha accesso autonomo dall'esterno ovvero dalla corte annessa. Nella corte trovano posto due locali ripostiglio/garage che costituiscono pertinenza del fabbricato.



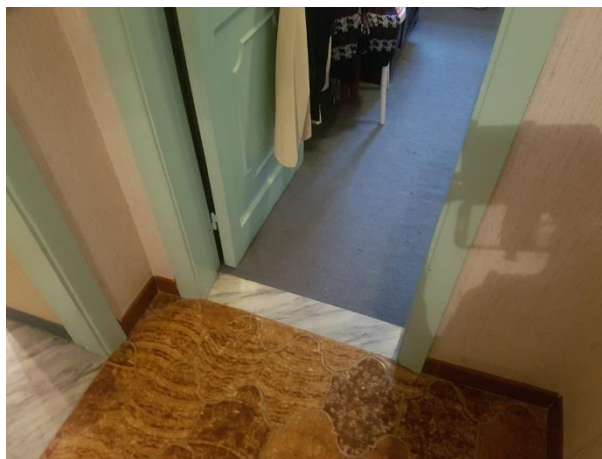


La costruzione ha una struttura portante realizzata in muratura di mattoni pieni e solai in laterocemento, il fabbricato è stato intonacato e rifinito, oggi però presenta segni di degrado dovuti alla vetustà. In diversi punti vi sono distacchi d'intonaco conseguenti in taluni casi al principio d'ossidazione dei ferri d'armatura, tale problematica è evidentissima negli sporti e nei balconi.

Il piano seminterrato è destinato a ripostiglio deposito, le finiture sono modeste. Gli impianti sono ridotti all'essenziale, l'altezza utile netta è pari a m. 2.15 circa.



Il piano terra si compone di due stanze da letto delle quali una con balcone, due servizi igienici, un salotto-pranzo e una cucina abitabile. L'altezza utile interna è pari a m. 2.95 circa, la superficie interna è pari a mq. 150 oltre balcone per mq. 5, gli infissi sono di scarsa qualità, realizzati in metallo con vetro singolo tipici degli anni settanta, il pavimento è in piastrelle di ceramica con esclusione del salotto-pranzo dove è realizzato in marmo. Le porte interne sono in legno tamburato, l'impianto di riscaldamento è dotato di termosifoni in ghisa. Nel corridoio, per la parte posta su terreno, vi sono segni di umidità.



Il piano primo ricalca in pianta il piano inferiore, anche qui vi sono due camere da letto, un salotto-pranzo, una cucina abitabile un servizio igienico e un ripostiglio. L'appartamento versa in cattive condizioni per via di abbondanti infiltrazioni d'acqua piovana dal piano superiore, i pavimenti in più punti si sono distaccati dal massetto e ne sono state asportate le piastrelle in ceramica di cui erano costituiti. L'altezza utile interna è circa m.2.95, tutte le stanze sono dotate di balcone, gli infissi sono di scarsa qualità cioè in metallo con vetro singolo, i corpi radianti per il riscaldamento sono in ghisa. All'appartamento si può accedere sia dalla scala interna comune a tutti i piani che da una esterna espressamente dedicata. L'appartamento misura circa mq. 150 oltre balconi.



Il piano sottotetto ha una copertura a due falde contrapposte, vi si accede attraverso il vano scala, si compone di tre ambienti oltre un terrazzo coperto. Il soffitto, assieme ad alcune pareti del vano scala, sono fortemente interessati da un fenomeno di infiltrazione d'acqua. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, i pavimenti in ceramica, gli ambienti sono da rifinire, l'altezza interna è pari a m. 2.70. la superficie lorda misura circa mq. 115 incluso il vano scala. Il terrazzo coperto ha una struttura in tubolare di ferro scatolato misura circa mq.35.

Nella corte annessa vi sono due piccoli locali destinati a garage e/o ripostiglio; uno indipendente misura circa mq. 31, si compone di due vani dei quali uno è minuscolo, l'altezza interna è circa m 2.30; l'altra pertinenza è in adiacenza al fabbricato, misura circa mq. 25.



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

L'abitazione sita in Ionadi via Campo Chiuso censita al NCEU al fg. 7 particella 835 è occupata al piano terra dai [REDACTED] al piano primo [REDACTED]

Tutti gli altri immobili staggiti sono nella disponibilità del Sig. [REDACTED].

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

Non esistono oneri di natura condominiale o atti di asservimento urbanistici gravanti sui beni staggiti.
Non vi sono vincoli storici, altri pesi o limitazioni.

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

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento in oggetto esistono, presso la CC.RR.II. di Catanzaro e di Vibo Valentia, le formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli di seguito riportate in riferimento al numero d'ordine di cui al precedente elenco.

Immobile n.4) Magazzino in Ionadi foglio n. 8 part. 1069 sub 1

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di Pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

Immobile n.5) Immobili nel Comune di Ionadi censiti al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589 sub. 3

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 18/08/1998 R.P. n.1810 R.G. n.15041- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476/1998 del 24/03/1998;
- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 12/08/1999- R.P. 12337 R.G. 16420- pubblico ufficiale Tribunale Rep. 1164/1999 del 28/07/1999;
- **Ipoteca Legale** derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1979 Num. 602- Iscrizione del 09/02/2009- R.P. n.180, R.G. n. 827- Pubblico Ufficiale Equitalia ETR spa rep. 869/139 del 23/01/2009;
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento – Iscrizione del 17/12/2012- R.P. 557 - R.G. 7122- Pubblico Ufficiale Scordamaglia Domenico Rep. 33140 del 18/12/1992 – Formalità di riferimento: iscrizione n. 1993 del 1992;
- Ipoteca legale derivante da ingiunzione fiscale ex artt. 47 e 77 DPR 602/1973- Iscrizione del 16/03/2016- R.P. 144 R.G. 1416- Pubblico ufficiale Comune di Ionadi Rep. 3/2016 del 09/03/2016;

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- **Iscrizione del 07/08/2018**- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di Pignoramento** immobili- Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale DI Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

Immobile n.6) Immobili nel Comune di Ionadi censiti al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589 sub. 4

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 18/08/1998 R.P. n.1810 R.G. n.15041- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476/1998 del 24/03/1998;
- **Verbale di pignoramento immobili**- Trascrizione del 12/08/1999- R.P. 12337 R.G. 16420- pubblico ufficiale Tribunale Rep. 1164/1999 del 28/07/1999;
- **Ipoteca Legale** derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1979 Num. 602- Iscrizione del 09/02/2009- R.P. n.180, R.G. n. 827- Pubblico Ufficiale Equitalia ETR spa rep. 869/139 del 23/01/2009;
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento – Iscrizione del 17/12/2012- R.P. 557 - R.G. 7122- Pubblico Ufficiale Scordamaglia Domenico Rep. 33140 del 18/12/1992 – Formalità di riferimento: iscrizione n. 1993 del 1992;
- **Ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale ex artt. 47 e 77 DPR 602/1973- Iscrizione del 16/03/2016- R.P. 144 R.G. 1416- Pubblico ufficiale Comune di Ionadi Rep. 3/2016 del 09/03/2016;
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di Pignoramento** immobili- Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

Immobile n.7) Immobili nel Comune di Ionadi censiti al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589 sub 5

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 18/08/1998 R.P. n.1810 R.G. n.15041- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476/1998 del 24/03/1998;
- **Verbale di pignoramento immobili**- Trascrizione del 12/08/1999- R.P. 12337 R. G. 16420- pubblico ufficiale Tribunale Rep. 1164/1999 del 28/07/1999;

- **Ipoteca legale** derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1979 Num. 602- **Iscrizione del 09/02/2009**- R.P. n.180, R.G. n. 827- Pubblico Ufficiale Equitalia ETR spa rep. 869/139 del 23/01/2009;
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento – Iscrizione del 17/12/2012- R.P. 557 - R.G. 7122- Pubblico Ufficiale Scordamaglia Domenico Rep. 33140 del 18/12/1992 – Formalità di riferimento: iscrizione n. 1993 del 1992;
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- **Iscrizione del 07/08/2018**- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di pignoramento immobili**- Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

Immobile n.8) Immobili nel Comune di Ionadi censiti al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592 sub 6 (ex part. 449 sub 3-4)

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a Garanzia di finanziamento- Iscrizione del 14/02/1994- R.P. 157 R.G. 2984 – Pubblico Ufficiale Comerci Sapienza Rep. 22210 del 08/02/1994;
- **Verbale di pignoramento immobili**- Trascrizione del 02/09/1999 R.P. 13600 R.G. 17943- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1132/1999 del 06/08/1999;
- **Ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale ex artt. 47 e 77 DPR 602/1973- Iscrizione del 16/03/2016- R.P. 144 R.G. 1416- Pubblico ufficiale Comune di Ionadi Rep. 3/2016 del 09/03/2016;
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di pignoramento immobili**- Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

**Immobile n.9) Immobili nel Comune di Ionadi censiti al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592 sub7
(ex part. 449 sub 3-4)**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a Garanzia di finanziamento- Iscrizione del 14/02/1994- R.P. 157 R.G. 2984 – Pubblico Ufficiale Comerci Sapienza Rep. 22210 del 08/02/1994;
- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 02/09/1999 R.P. 13600 R.G. 17943- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1132/1999 del 06/08/1999;
- **Ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale ex artt. 47 e 77 DPR 602/1973- Iscrizione del 16/03/2016- R.P. 144 R.G. 1416- Pubblico ufficiale Comune di Ionadi Rep. 3/2016 del 09/03/2016;
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

**Immobile n.10) Immobili nel Comune di Ionadi censiti al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592 sub 8
(ex part. 449 sub 5)**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a Garanzia di finanziamento- Iscrizione del 14/02/1994- r.P. 157 r.G. 2984 – Pubblico Ufficiale Comerci Sapienza Rep. 22210 del 08/02/1994;
- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 02/09/1999 R.P. 13600 R.G. 17943- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1132/1999 del 06/08/1999;
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

**Immobile n.11) Abitazione - Comune di Ionadi, censita al NCEU al foglio n. 7 part. n. 835
(già part.601) cat. A/3 piano S1, terra, primo e secondo;**

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di pignoramento** immobili- Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

Lo scrivente pur avendo fatto accurate indagini, non è venuto a conoscenza di altri eventuali vincoli e/o oneri.

7. A 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. 296/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili, provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

IMMOBILE N. 4

Magazzino sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 1069, sub. 1

L'immobile consiste in un magazzino/laboratorio, è stato realizzato in difformità della Concessione Edilizia n.38/87, la parte abusiva è indipendente dal resto della struttura autorizzata. Posto che la parte costruita abusivamente è di modesta qualità, cioè realizzata con avanzi di lavorazioni, lamierati e onduline di plastica resinata, e il costo della sua sanatoria urbanistica, strutturale e catastale è invece elevato, si ritiene più vantaggioso prevederne la demolizione o di non porla in vendita. Viceversa, la porzione d'immobile realizzata in forza della Concessione Edilizia n. 38/87 deve essere solamente "inserita in mappa" in quanto ad oggi è stata censita "d'ufficio" dall'UTE che le ha attribuito un identificativo catastale e una rendita presunta; per la regolarizzazione catastale si rende necessario redigere un "Tipo mappale" il cui costo è pari a Euro 1.600,00.

IMMOBILI N. 5-6-7

Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 3-4-5

L'immobile consiste in un fabbricato a due elevazioni fuori terra e lastrico solare, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 23/86 e successiva Concessione in variante n.46/87. I lavori assentiti nell'ultimo titolo autorizzativo non sono stati tutti eseguiti, infatti dell'ultimo piano 3° f.t. (lastrico solare sub n.5) sono stati realizzati solo i pilastri; vi è da dire che la C.E. 46/87 è scaduta e quindi, eventualmente per completare le opere precedentemente assentite, necessita un nuovo Permesso a Costruire. Dal punto di vista catastale il subalterno n. 3 presenta delle differenze di distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale in atti, si rende pertanto necessario il suo aggiornamento, stessa cosa accade per il subalterno n. 4.

I costi relativi alla sanatoria urbanistica e catastale (esclusi quindi quelli eventualmente afferenti il l'ufficio Regionale ex genio Civile) sono i seguenti:

- **subalterno 3** - adeguamento catastale €600,00, regolarizzazione urbanistica per diversa distribuzione spazi interni €560 oltre diritti €150, pratica edilizia urbanistica €800,00.
- **subalterno 4** - adeguamento catastale €600,00, regolarizzazione urbanistica per diversa distribuzione spazi interni €560 oltre diritti €150, pratica edilizia urbanistica €800,00.

Del fabbricato è presente il deposito dei calcoli statici presso l'Ufficio del Genio Civile, non è stato però riscontrato il collaudo dell'opera.

IMMOBILI N. 8-9-10

Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n.8 part. n. 592 sub 6-7-8.

L'immobile consiste in un fabbricato di 3 piani fuori terra oltre piano sottotetto. La costruzione è difforme rispetto alla Concessioni Edilizie n. 6/79 e 6bis/79 del 08/10/1979, principalmente per l'esistenza del sottotetto non autorizzato (Piano 4° f.t.), per la volumetria relativa a due terrazze coperte che sono stati inglobate all'interno dell'appartamento di appartenenza (Piano 3° f.t.), per la copertura di un terrazzo (Piano 2° f.t.) e per una diversa distribuzione degli spazi interni relative a tutti i piani. Le opere abusive rientrano tra quelle sanabili ai sensi della L. 47/85 art. 40 e successive modifiche e integrazioni. I costi relativi alla sanatoria urbanistica e catastale (esclusi quindi quelli eventualmente afferenti l'ufficio Regionale ex genio Civile) sono i seguenti:

- **subalterno 6** - adeguamento catastale €600,00, regolarizzazione urbanistica per diversa distribuzione spazi interni €560 oltre diritti €150, pratica edilizia urbanistica €800,00.
- **subalterno 7** - pratica edilizia urbanistica sanatoria €1000,00, oneri urbanizzazione e costo costruzione e diritti circa €1000,00.

- **subalterno 8** - oneri urbanizzazione, costo costruzione e diritti segreteria per sanatoria circa € 630,00, per pratica edilizia €1.000,00, variazione catastale in ampliamento da lastrico solare a unità produttiva € 600.
- **Sottotetto non censito** - oneri urbanizzazione, costo costruzione e diritti segreteria per sanatoria circa € 630,00, per pratica edilizia €1.000,00, variazione catastale in ampliamento da lastrico solare a unità produttiva € 600, redazione nuovo elaborato planimetrico €600,00.

IMMOBILE N. 11

Appartamento sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n.7 part. n.835 (già part.601).

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione edilizia 88/77 del 18/12/1978; lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati grafici di cui al summenzionato titolo abilitativo per quanto attiene i piani seminterrato, primo e secondo, la variazione è riduttiva rispetto all'assentito. Per quanto attiene il lastrico solare di progetto, oggi vi si trova un sottotetto e un terrazzo coperto non previsti. La sanatoria urbanistica deve essere inoltrata per difformità con i titoli senza aumento di volume e/o superficie. Vanno regolarizzate urbanisticamente due pertinenze prive dei requisiti di abitabilità destinate a deposito situate nella corte annessa alla costruzione principale.

La planimetria catastale rispecchia lo stato dei luoghi. La pratica edilizia in sanatoria prevede un costo di € 560 oltre €258 per diritti di segreteria e € 1000,00 per oneri professionali..

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;](#)

- **Immobile nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 1069, sub. 1,**
per la regolarizzazione catastale si rende necessario redigere un "Tipo mappale" il cui costo è pari a Euro 1.600,00.

- **Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 3**
il costo della regolarizzazione catastale è pari a euro 600,00.

- **Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 4**
il costo della regolarizzazione catastale è pari a euro 600,00.

- **Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n.8 part. n. 592 sub 6**
il costo della regolarizzazione catastale è pari a euro 600,00.

- **Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n.8 part. n. 592 sub 8**

il costo della regolarizzazione catastale in ampliamento è pari a euro 600,00.

- **Immobile sottotetto non censito, nel Comune di Ionadi,**

il costo della variazione catastale in ampliamento € 600, redazione nuovo elaborato planimetrico €600,00.

9. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

- **Certificazione energetica:**

Agli atti non risulta depositata alcuna certificazione energetica degli immobili pignorati.

La redazione del **certificato energetico dell'immobile comporta una spesa di circa € 250,00 per ciascun subalterno per cui si rende necessario**, fermo restando che i requisiti delle unità immobiliari e il loro attuale stato manutentivo determineranno una classe energetica bassa. Sarà compito del sottoscritto allegare alla perizia definitiva i certificati di prestazione energetica che attualmente sono in via di redazione.

- **Conformità impianti:**

Non è stato possibile reperire nessuna certificazione di conformità degli impianti per entrambi gli immobili, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 dovrà espressamente dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità.

Relazione di stima

1. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e la 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 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;

Il sottoscritto ritiene che sia opportuno procedere alla vendita dei beni pignorati, in 9 lotti. Per la stima si procederà operando una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso l'immobile si considererà locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi di immobile di media grandezza; quindi useremo la formula

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

R = Reddito normale medio annuo

RI = Reddito annuo lordo

Q= Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al fabbricato

Servizi= Spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

Tr= Tributi vari (ILOR imposta locale sul fabbricato, IRPEF, tasse comunali, tasse passo carraio ecc.)

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Per pervenire al valore dell'immobile verranno presi in considerazione i valori di fitto per metro quadrato, pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi di mercato svolta in Ionadi, relativamente a immobili simili a quelli oggetto di pignoramento, quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e nel caso di balconi, terrazzi e giardini si considererà la superficie adeguata a superficie virtuale.

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

- 1) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;
- 2) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità; Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

Coefficiente di piano Cp: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.). Nella determinazione di tale coefficiente si terrà conto che l'immobile non è dotato di ascensore.

Coefficiente di orientamento Co: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

Coefficiente di panoramicità Cpa: Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

Coefficiente di prospetto Cpr: Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

Coefficiente di luminosità Cl: Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona si ha:

Lotto N. 1

Magazzino sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore, piano terra, distinto al NCEU **al foglio n. 8 part. n. 1069, sub. 1;**

Valori OMI/mq per Attività Produttive: locazione € 1,2-1,5 vendita € 220 – 360

Stima analitica

	Sup. netta immobile mq.	sup. adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd. annuo lord	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESS	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 4%
Labor. Magazzino	82,00	82,00	1,20	98,40	1.180,80	141,70	59,04	129,89	35,42	35,42	14,05	415,52	765,28	19.131,91
balconi		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
giardinetto		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
sottotetto		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deposito		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	82,00	82,00		98,40	1.180,80	141,70	59,04	129,89	35,42	35,42	14,05	415,52	765,28	19.131,91

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è € 19.131,91

Stima sintetica

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	Valore Tot.	breve tempo (10%)	coeff (%)	Detrazione %tot.	Valore Finale
Lab. Magazzino	85,00	85,00	300,00	25500,00	2550,00	4272,57	6822,57	18677,43
balconi		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	85,00	85,00	somma	25500,00	2550,00	4272,57	6822,57	18.677,43
	coefficienti	Cp	Co	Cpa	Cpr	Cl	Cf	1-prodotto
		1,00	0,97	0,96	0,96	0,96	0,97	0,17

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima sintetica è € 18.677,43

Mediando i risultati ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, effettuando un arrotondamento si ottiene un valore pari a: € 19.000,00 (diciannovemilaeuro).

La costruzione è di scarsa qualità, in considerazione della mancata completezza dell'iter urbanistico-amministrativo (collaudo, agibilità) e delle carenze generali, si è preso in considerazione il valore minimo OMI mediandolo con altri rilevati in ambito locale.

Valore del Lotto n.1 € 19.000,00 (diciannovemilaeuro).

Lotto N. 2

Laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc, piano terra, distinto al NCEU **al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 3;**

Valore OMI/mq per Attività Produttive: locazione € 1,2-1,5 vendita € 220 – 360, Attività Commerciale: locazione € 1,4 -5,9, vendita € 320 – 900.

Stima analitica

	Sup. netta immobile mq.	sup. adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd. annuo lord	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESS	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 4%
Lab. Vendita	127,00	127,00	2,20	279,40	3.352,80	402,34	167,64	368,81	67,06	67,06	37,55	1.110,45	2.242,35	56.058,82
balconi		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
giardinetto		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
sottotetto		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deposito		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	127,00	127,00		279,40	3.352,80	402,34	167,64	368,81	67,06	67,06	37,55	1.110,45	2.242,35	56.058,82

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è € 56.058,82

Stima sintetica

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (10%)		coeff (%)		
Lab. Vendita	139,00	139,00	550,00	76450,00	7645,00	9474,22	17119,22	59330,78
balconi		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
deposito		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
locale soffitta				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	139,00	139,00	somma	76450,00	7645,00	9474,22	17119,22	59.330,78
coefficienti	Cp	Co	Cpa	Cpr	Cl	Cf	1-prodotto	
	1,00	0,96	0,98	1,00	0,96	0,97	0,12	

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima sintetica è € 59.330,78

Mediando i risultati ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, effettuando un arrotondamento si ottiene un valore pari a: € 57.000,00 (cinquantasettemilaeuro)

La costruzione è datata e non manutentata, in considerazione della mancata completezza dell'iter urbanistico-amministrativo (collaudo, agibilità) e delle carenze generali, si è preso in considerazione il valore basso OMI mediandolo con altri rilevati in ambito locale. Buona l'ubicazione. Come specificato al quesito n.7, per la regolarizzazione urbanistica si prevede un costo di circa 1500 euro che si detrae dal valore di stima.

Valore del Lotto n.2 € 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecentoeuro).

Lotto N. 3

Laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc, piano primo, distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 4;

Valore OMI/mq per Attività Produttive: locazione € 1,2-1,5 vendita € 220 – 360, Attività Commerciale: locazione € 1,4 -5,9, vendita € 320 – 900.

Valore OMI/mq per Attività Produttive: locazione € 1,2-1,5 vendita € 220 – 360, Attività Commerciale: locazione € 1,4 -5,9, vendita € 320 – 900

Stima analitica

	Sup. netta immobile mq.	sup. adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd. annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESS	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 4%
Lab. Vendita	178,00	178,00	2,20	391,60	4.699,20	375,94	328,94	422,93	140,98	140,98	49,34	1.459,10	3.240,10	81.002,46
Portico	33,00	8,25	2,20	18,15	217,80	17,42	15,25	196,02	6,53	6,53	8,46	250,22	-	32,42
giardinetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
sottotetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deposito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	211,00	186,25		409,75	4.917,00	393,36	344,19	618,95	147,51	147,51	57,80	1.709,32	3.207,68	80.191,97

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è € 80.191,97

Stima sintetica

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	Valore Tot.	breve tempo (10%)	coeff (%)	Detrazione %tot.	Valore Finale
Lab. Vendita	195,00	195,00	450,00	87750,00	8775,00	11659,04	20434,04	67315,96
Portico	33,00	8,25	450,00	3712,50	371,25	493,27	864,52	2847,98
giardino				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	228,00	203,25	somma	91462,50	9146,25	12152,31	21298,56	70.163,94
	coefficienti	Cp	Co	Cpa	Cpr	Ci	Cf	f prodotto
		100	0,97	0,96	100	0,96	0,97	0,13

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima sintetica è € 70.163,94

Mediando i risultati ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, effettuando un arrotondamento si ottiene un valore pari a: € 75.000,00 (settantacinquemilaeuro).

La costruzione è datata, non mantenuta e con problemi di infiltrazioni d'acqua e umidità di risalita; in considerazione della mancata completezza dell'iter urbanistico-amministrativo (collaudo, agibilità) e delle carenze generali, si è preso in considerazione il valore basso OMI mediandolo con altri rilevati in ambito locale. Buona l'ubicazione. Come specificato al quesito n.7, per la regolarizzazione urbanistica si prevede un costo di circa 1500 euro che si detrae dal valore di stima.

Valore del Lotto n.5 € 73.500,00 (settantatremilacinquecento).

Lotto N. 6

Laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore snc, piano Primo, distinto al NCEU **al foglio n. 8 part. n. 592, sub 7** (ex part.449 sub 4);
Valore OMI/mq per Attività Produttive: locazione € 1,2-1,5 vendita € 220 – 360, Attività Commerciale: locazione € 1,4 -5,9, vendita € 320 – 900

Stima analitica

	Sup. netta immobile mq.	sup. adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd. annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESS	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 4%
Laboratorio	153,00	153,00	1,90	290,70	3.488,40	418,61	279,07	383,72	104,65	104,65	45,17	1.335,88	2.152,52	53.812,93
Veranda Chiusa	45,50	22,75	1,90	43,23	518,70	41,50	41,50	57,06	15,56	15,56	5,99	177,16	341,54	8.538,45
Balconi	13,00	3,90	1,90	7,41	88,92	6,22	7,11	9,78	2,67	2,67	1,00	29,45	59,47	1.486,74
sottotetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deposito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	211,50	179,65		341,34	4.096,02	466,33	327,68	450,56	122,88	122,88	52,16	1.542,50	2.553,52	63.838,12

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è € 63.838,12

Stima sintetica

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq	Valore Tot.	breve tempo (10%)	coeff (%)	Detrazione % tot.	Valore Finale
Laboratorio	171,00	171,00	450,00	76950,00	7695,00	10224,08	17919,08	59030,92
Veranda chiusa	45,00	11,25	450,00	5062,50	506,25	672,64	1178,89	3883,61
Balconi	13,00	3,90	450,00	1755,00	175,50	233,18	408,68	1346,32
	229,00	186,15	somma	83767,50	8376,75	1129,90	19506,65	64.260,85
	coefficienti	Cp	Co	Cpa	Cpr	Cl	Cf	f prodotto
		100	0,97	0,96	100	0,96	0,97	0,13

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima sintetica è € 64.260,85

Mediando i risultati ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, effettuando un arrotondamento si ottiene un valore pari a: € 64.000,00 (sessantaquattromila).

La costruzione è datata, non manutentata e con problemi di infiltrazioni d'acqua; in considerazione della mancata completezza dell'iter urbanistico-amministrativo (collaudo, agibilità) e delle carenze generali, si è preso in considerazione il valore basso OMI mediandolo con altri rilevati in ambito locale. Buona l'ubicazione. L'assenza dell'impianto ascensore penalizza ulteriormente l'immobile. In considerazione dell'elevato degrado dei soffitti e della precarietà della veranda chiusa, si ritiene congruo applicare al valore di stima un ribasso del 5%. Come specificato al quesito n.7, per la regolarizzazione urbanistica si prevede un costo di circa 2000 euro che si detrae dal valore di stima.

Valore del Lotto n.6 € 58.000,00 (cinquantottomilaeuro).

Lotto N. 7

Lastrico solare **oggi edificato** sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore snc, distinto al NCEU **al foglio n. 8 part. n. 592 sub. 8** (ex part. 449 sub 5), piano terzo;
Valore OMI/mq per Attività Produttive: locazione € 1,2-1,5 vendita € 220 – 360, Attività Commerciale: locazione € 1,4 -5,9, vendita € 320 – 900

Stima analitica

	Sup. netta immobile mq.	sup. adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd. annuo lord	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 4%
appartamento	139,00	139,00	1,00	139,00	1.668,00	200,16		183,48	50,04	50,04	16,93	500,65	1.167,35	29.183,75
balconi	27,50	6,88	1,00	6,88	82,50	6,60		9,08	2,48	2,48	0,72	21,35	61,15	1.528,83
giardinetto		-		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
sottotetto		-		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
deposito		-		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
	166,50	145,88		145,88	1.750,50	206,76		192,56	52,52	52,52	17,65	522,00	1.228,50	30.712,57

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è € 30.712,57

Stima sintetica

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	Valore Tot.	breve tempo (10%)	coeff (%)	Detrazione % tot.	Valore Finale
Appartamento	155,00	155,00	280,00	43400,00	4340,00	12235,62	16575,62	26824,38
Balconi terraz.	27,50	8,25	280,00	2310,00	231,00	65125	882,25	1427,75
Sottotetto		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pertinenze		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Giardino		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	182,50	163,25	somma	45710,00	4571,00	12886,87	17457,87	28.252,13
	coefficienti	Cp	Co	Cpa	Cpr	Cl	Cf	f prodotto
		0,91	0,97	0,96	0,97	0,96	0,91	0,28

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima sintetica è € 28.252,13

Mediando i risultati ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, effettuando un arrotondamento si ottiene un valore pari a: € 29.000,00 (ventinovemila euro).

La costruzione è datata, incompleta (solo tampognature), al rustico, non manutentata e con problemi di infiltrazioni d'acqua; in conseguenza dell'incompletezza dell'iter urbanistico-amministrativo (collaudo, agibilità) e delle carenze generali, si è preso in considerazione il valore basso OMI mediandolo con altri rilevati in ambito locale. Buona l'ubicazione. L'assenza dell'impianto ascensore penalizza ulteriormente l'immobile. Data l'incompletezza dell'opera si ritiene congruo un ulteriore ribasso del 10% sul valore ricavato dai metodi di stima. Come specificato al quesito n.7, per la regolarizzazione urbanistica si prevede un costo di circa 1300 euro che si detrae dal valore di stima.

Valore del Lotto n.7 € 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento euro).

Lotto N. 8

Sottotetto sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore snc, distinto al NCEU al **foglio n. 8 part. n. 592**, piano quarto f.t.; **da sanare e accatastare.**

Valore OMI/mq per Attività Produttive: locazione € 1,2-1,5 vendita € 220 – 360, Attività Commerciale: locazione € 1,4 -5,9, vendita € 320 – 900

Stima analitica

	Sup. netta immobile mq.	sup. adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd. annuo lord	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 4%
sottotetto	103,50	103,50	1,00	103,50	1.242,00	149,04		136,62	37,26	37,26	12,61	372,79	869,21	21.730,34
balconi	47,50	11,88	1,00	11,88	142,50	11,40		15,68	4,28	4,28	1,25	36,87	105,63	2.640,70
ripostiglio basso	21,50	2,15	1,00	2,15	25,80	1,81		2,84	0,77	0,77	0,22	6,41	19,39	484,78
	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	172,50	117,53		117,53	1.410,30	162,25	-	155,13	42,31	42,31	14,07	416,07	994,23	24.855,83

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è € 24.855,83

Stima sintetica

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	Valore Tot.	breve tempo (10%)	coeff (%)	Detrazione % tot.	Valore Finale
sottotetto	117,50	117,50	280,00	32900,00	3290,00	9275,39	12565,39	20334,61
Balconi terraz.	47,50	14,25	280,00	3990,00	399,00	1124,89	1523,89	2466,11
ripostiglio	32,80	16,40		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	197,80	148,15	somma	36890,00	3689,00	10400,28	14089,28	22.800,72
	coefficienti	Cp	Co	Cpa	Cpr	Cl	Cf	f prodotto
		0,91	0,97	0,96	0,97	0,96	0,91	0,28

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima sintetica è € 22.800,72

Mediando i risultati ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, effettuando un arrotondamento si ottiene un valore pari a: € 23.500,00 (ventitremilacinquecentoeuro).

La costruzione è datata, incompleta (solo tampognature), al rustico, non manutentata e con problemi di infiltrazioni d'acqua; in conseguenza delle carenze generali, si è preso in considerazione il valore basso OMI mediandolo con altri rilevati in ambito locale. Buona l'ubicazione. L'assenza dell'impianto ascensore penalizza ulteriormente l'immobile. Data l'incompletezza dell'opera si ritiene congruo un ulteriore ribasso del 10% sul valore ricavato dai metodi di stima. Come specificato al quesito n.7, per la regolarizzazione urbanistica si prevede un costo di circa 1600 euro che si detrae dal valore di stima.

Valore del Lotto n.8 € 19.400,00 (diciannovemilaquattrocentoeuro).

Lotto N. 9

Immobile sito nel Comune di Ionadi, via Campo Chiusa snc, piano S1, terra, primo e secondo, distinto al NCEU **al foglio n. 7 part. n. 835** (già part.601)

Valore OMI/mq per Residenze: locazione € 1,3-3,4 vendita € 390 – 850.

Stima analitica

	Sup. netta immobile mq.	sup. adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd. annuo lord	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESS	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 4%
appartamento	228,50	228,50	2,00	457,00	5.484,00	658,08	438,72	603,24	109,68	164,52	69,10	2.043,34	3.440,66	86.016,54
balconi/terrazzo	65,80	19,74	2,00	39,48	473,76	37,90	37,90	52,11	9,48	14,21	5,31	156,91	316,85	7.921,27
Sottotetto	95,50	47,75	2,00	95,50	1.146,00	91,68	91,68	126,06	22,92	34,38	12,84	379,56	766,44	19.161,12
cantina interrato	48,80	24,40	2,00	48,80	585,60	40,99	46,85	64,42	11,71	17,57	6,35	187,89	397,71	9.942,76
pertinenze	46,00	23,00	1,50	34,50	414,00	28,98	33,12	45,54	8,28	12,42	4,49	132,83	281,17	7.029,20
giardino	387,00	38,70	0,70	27,09	325,08	26,01	26,01	35,76	6,50	9,75	3,64	107,67	217,41	5.435,34
	871,60	382,09		702,37	8.428,44	883,64	674,28	927,13	168,57	252,85	101,73	3.008,19	5.420,25	135.506,22

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è € 135.506,22

Stima sintetica

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	Valore Tot.	breve tempo (10%)	coeff (%)	Detrazione %tot.	Valore Finale
Appartamento	300,00	300,00	450,00	135000,00	13500,00	21425,46	34925,46	100074,54
Balconi terraz.	65,80	19,74	450,00	8883,00	888,30	1409,80	2298,10	6584,90
Sottotetto	115,00	57,50	450,00	25875,00	2587,50	4106,55	6694,05	19180,95
Cantina	78,00	39,00	450,00	17550,00	1755,00	2785,31	4540,31	13009,69
Pertinenze	56,50	11,30	450,00	5085,00	508,50	807,03	1315,53	3769,47
Giardino	387,00	38,70	450,00	17415,00	1741,50	2763,88	4505,38	12909,62
	1002,30	466,24	somma	209808,00	20980,80	33298,03	54278,83	155.529,17
	coefficienti	Cp	Co	Cpa	Cpr	Cl	Cf	f prodotto
		0,98	0,97	0,96	0,97	0,96	0,99	0,16

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima sintetica è € 155.529,17

Mediando i risultati ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, effettuando un arrotondamento si ottiene un valore pari a: € 145.000,000 (centoquarantacinquemila).

La costruzione è datata, incompleta nel sottotetto, non mantenuta e con problemi di infiltrazioni d'acqua; in conseguenza delle carenze generali, si è preso in considerazione il valore basso OMI mediandolo con altri rilevati in ambito locale. Discreta l'ubicazione. L'assenza dell'impianto ascensore penalizza ulteriormente l'immobile. In conseguenza delle cospicue lacune in ordine alla manutenzione del fabbricato si ritiene congruo un **ulteriore ribasso del 10%** sul valore ricavato dai metodi di stima. Come specificato al quesito n.7, per la regolarizzazione urbanistica si prevede un costo di circa 1800 euro che si detrae dal valore di stima.

Valore del Lotto n.9 € 129.000,00 (centoventinove mila euro).

- 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;

I beni di cui sopra non fanno parte di condomini, per nessuna costruzione ci sono spese condominiali cui fare fronte.

3. **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 pregiudizievoli;**

Per gli immobili staggiti le formalità esistenti da cancellare sono le seguenti:

- **Magazzino in Ionadi fg. 8 part. 1069 sub 1**
 - **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
 - **Verbale di Pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.
- **Immobile nel Comune di Ionadi censiti al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589 sub. 3**
 - **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 18/08/1998 R.P. n.1810 R.G. n.15041- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476/1998 del 24/03/1998;
 - **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 12/08/1999- R.P. 12337 R.G. 16420- pubblico ufficiale Tribunale Rep. 1164/1999 del 28/07/1999;
 - **Ipoteca Legale** derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1979 Num. 602- Iscrizione del 09/02/2009- R.P. n.180, R.G. n. 827- Pubblico Ufficiale Equitalia ETR spa rep. 869/139 del 23/01/2009;
 - **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento – Iscrizione del 17/12/2012- R.P. 557 - R.G. 7122- Pubblico Ufficiale Scordamaglia Domenico Rep. 33140 del 18/12/1992 – Formalità di riferimento: iscrizione n. 1993 del 1992;
 - Ipoteca legale derivante da ingiunzione fiscale ex artt. 47 e 77 DPR 602/1973- Iscrizione del 16/03/2016- R.P. 144 R.G. 1416- Pubblico ufficiale Comune di Ionadi Rep. 3/2016 del 09/03/2016;
 - **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- **Iscrizione del 07/08/2018-** R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
 - **Verbale di Pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale DI Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.
- **Immobile nel Comune di Ionadi censiti al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589 sub. 4**
 - **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 18/08/1998 R.P. n.1810 R.G. n.15041- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476/1998 del 24/03/1998;
 - **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 12/08/1999- R.P. 12337 R.G. 16420- pubblico ufficiale Tribunale Rep. 1164/1999 del 28/07/1999;
 - **Ipoteca Legale** derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1979 Num. 602- Iscrizione del 09/02/2009- R.P. n.180, R.G. n. 827- Pubblico Ufficiale Equitalia ETR spa rep. 869/139 del 23/01/2009;
 - **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento – Iscrizione del 17/12/2012- R.P. 557 - R.G. 7122- Pubblico Ufficiale

Scordamaglia Domenico Rep. 33140 del 18/12/1992 – Formalità di riferimento: iscrizione n. 1993 del 1992;

- **Ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale ex artt. 47 e 77 DPR 602/1973- Iscrizione del 16/03/2016- R.P. 144 R.G. 1416- Pubblico ufficiale Comune di Ionadi Rep. 3/2016 del 09/03/2016;
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di Pignoramento** immobili- Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

• **Immobile nel Comune di Ionadi censiti al NCEU al foglio n. 8 part. n. 589 – sub 5**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 18/08/1998 R.P. n.1810 R.G. n.15041- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476/1998 del 24/03/1998;
- **Verbale di pignoramento immobili**- Trascrizione del 12/08/1999- R.P. 12337 R. G. 16420- pubblico ufficiale Tribunale Rep. 1164/1999 del 28/07/1999;
- **Ipoteca legale** derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1979 Num. 602- **Iscrizione del 09/02/2009**- R.P. n.180, R.G. n. 827- Pubblico Ufficiale Equitalia ETR spa rep. 869/139 del 23/01/2009;
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento – Iscrizione del 17/12/2012- R.P. 557 - R.G. 7122- Pubblico Ufficiale Scordamaglia Domenico Rep. 33140 del 18/12/1992 – Formalità di riferimento: iscrizione n. 1993 del 1992;
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- **Iscrizione del 07/08/2018**- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di pignoramento immobili**- Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

• **Immobile sito nel Comune di Ionadi censiti al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592 sub 6**
(ex part. 449 sub 3-4)

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a Garanzia di finanziamento- Iscrizione del 14/02/1994- R.P. 157 R.G. 2984 – Pubblico Ufficiale Comerci Sapienza Rep. 22210 del 08/02/1994;
- **Verbale di pignoramento immobili**- Trascrizione del 02/09/1999 R.P. 13600 R.G. 17943- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1132/1999 del 06/08/1999;
- **Ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale ex artt. 47 e 77 DPR 602/1973- Iscrizione del 16/03/2016- R.P. 144 R.G. 1416- Pubblico ufficiale Comune di Ionadi Rep. 3/2016 del 09/03/2016;
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di pignoramento immobili**- Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

- **Immobile nel Comune di Ionadi censiti al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592 sub 7 (ex part. 449 sub 3-4)**
 - **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a Garanzia di finanziamento- Iscrizione del 14/02/1994- R.P. 157 R.G. 2984 – Pubblico Ufficiale Comerci Sapienza Rep. 22210 del 08/02/1994;
 - **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 02/09/1999 R.P. 13600 R.G. 17943- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1132/1999 del 06/08/1999;
 - **Ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale ex artt. 47 e 77 DPR 602/1973- Iscrizione del 16/03/2016- R.P. 144 R.G. 1416- Pubblico ufficiale Comune di Ionadi Rep. 3/2016 del 09/03/2016;
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
 - **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

- **Immobile nel Comune di Ionadi censiti al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592 sub 8 (ex part. 449 sub 5)**
 - **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a Garanzia di finanziamento- Iscrizione del 14/02/1994- r.P. 157 r.G. 2984 – Pubblico Ufficiale Comerci Sapienza Rep. 22210 del 08/02/1994;
 - **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 02/09/1999 R.P. 13600 R.G. 17943- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1132/1999 del 06/08/1999;
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
 - **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

- **Abitazione - Comune di Ionadi, censita al NCEU al foglio n. 7 part. n. 835 (già part.601) cat. A/3 piano S1, terra, primo e secondo;**
 - **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
 - **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

4. [Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario:](#)

DATI NECESSARI PER LA VOLTURA

Ai fini della voltura catastale si compilano per i fabbricati il mod. 98TP relativamente:

Il quadro A dovrà essere completato dal cancelliere con indicazione dei dati relativi ai soggetti a cui i beni sono trasferiti a seguito di aggiudicazione d'asta.

Il quadro B dovrà essere completato con le indicazioni del bene che viene trasferito con l'indicazione di tutte le coordinate ed informazioni catastali:

- Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 573 già part. 707 uliveto CI 2, di are 00.50;
- Magazzino sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore, piano terra, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 1069, sub. 1; **Accatastamento da regolarizzare**
- Laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc, piano terra, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 3; **Accatastamento da regolarizzare**
- Laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc, piano primo, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 4;
- Lastrico solare sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore snc, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 589, sub. 5;
- Laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore snc, piano Terra, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 592, sub. 6, (ex part.449 sub 3). **Accatastamento da regolarizzare**
- Laboratorio artigianale sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore snc, piano secondo, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 592, sub 7 (ex part.449 sub 4);
- Lastrico solare sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore snc, distinto al NCTU al foglio n. 8 part. n. 592 sub. 8 (ex part. 449 sub 5); **Accatastamento da regolarizzare**
- **Sottotetto abusivo da sanare**, foglio n. 8 part. n. 592, **accatastamento da redigere**
- Immobile sito nel Comune di Ionadi, via Campo Chiusa snc, piano S1, terra, primo e secondo (sottotetto), distinto al NCTU al foglio n. 7 part. n. 835 (già part.601),

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

Operazione non necessaria

6. 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.

Operazione che non si rende necessaria

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

Dalla documentazione rinvenuta non risulta a favore del bene staggito alcun contributo comunitario.

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

Tanto si doveva, in fede, ad espletamento dell'incarico accordato.

Il perito estimatore
Arch. Antonio Silipo

ALLEGATI

ALLEGATI GENERALI

- Nomina CTU
- Autorizzazione proroga deposito relazione
- Verbali di sopralluogo
- Istanza per documenti al UTC
- Risposta a Istanza documenti del UTC
- Ricevuta consegna a mano Bozza di Relazione
- Valori OMI
- Foglio di mappa n.7
- Foglio di mappa n.8

ALLEGATI LOTTI:

- **Lotto 1** (f. 8 part 1069 sub 1)
- **Lotto 2** (f. 8 part 589 sub 3)
- **Lotto 3** (f. 8 part 589 sub 4)
- **Lotto 4** (f. 8 part 589 sub 5)
- **Lotto 5** (f. 8 part 592 sub 6)
- **Lotto 6** (f. 8 part 592 sub 7)
- **Lotto 7** (f. 8 part 592 sub 8)
- **Lotto 8** (f. 8 part 592 sottotetto abusivo)
- **Lotto 9** (f. 7 part 835)