



TRIBUNALE DI CROTONE
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo immobiliare n. 131/2017 R.G.E.

G.E. Dr. **RIZZUTI Davide**

Rinviato al **06/11/2019**

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

In applicazione del D.M. del 30 giugno 2015, n. 83

Tecnico incaricato: Ing. Roberto Taverniti

iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 107

iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona al N. 19

C.F. TVRRRT52L24D122X- P.Iva 01319690796

con studio in Crotona - Via Cutro, 117

telefono: 0962 29962 - cellulare: 339 6051163 - fax: 0962 20985

email: ing.taverniti.rob@tin.it – PEC: roberto.taverniti@ingpec.eu



Certificato n. 907 Esperto Valutatore Immobiliare



Premessa

In data 9-11-2017 il sottoscritto ing. Roberto TAVERNITI è stato designato *Esperto stimatore (Es)* nell'Esecuzione immobiliare n. 131/2017 R.G.E. dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Davide RIZZUTI. L'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito sono avvenuti in data 28-11-2017, come stabilito.

L'esecuzione rubricata al n. 131/2017 del R.G.E. del Tribunale di Crotona è stata inizialmente promossa da BPER BANCA S.p.A.

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nella loro qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia del pagamento delle somme dovute alla

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in forza del contratto di mutuo fondiario del 12.07.2007 rep.103749, racc.22625, a rogito notaio Dott. Capocasale.

Gli immobili posti a pignoramento sono le seguenti unità immobiliari (u.i.).

1. Edificio adibito ad albergo e fabbricato adibito a guardiola facenti parte del complesso [REDACTED] sito in Via Mare Jonio, frazione Steccato del Comune di Cutro, riportati nel Catasto fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 42, Particelle n. 280 e n. 281 (graffate), Categoria D/2, Rendita euro 17.422,16, Indirizzo Via Mare Jonio snc piano: S 1-T-1-2-3; Intestatario: [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1.
2. Fabbricato costituito da piano seminterrato destinato a deposito, piano terra e piano primo con dieci mini appartamenti, facente parte del complesso [REDACTED]
[REDACTED] sito in Via Mare Jonio, frazione Steccato del Comune di Cutro, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 42, particelle numeri:
 - 1770, sub. 1, Categoria C/2, Classe 2, Superficie catastale 213 m², Rendita euro 242,01, Indirizzo Via Mare Jonio snc, piano: S1;



- 1770, sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 1770, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 1770, sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 1770, sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 1770, sub. 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 1770, sub. 7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 1770, sub. 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 1770, sub. 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 1770, sub. 10, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 1770, sub. 11, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 1770, sub. 12, Categoria bene comune non censibile (scala), Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T-1;

Intestatari:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3. Fabbricato costituito da piano terra e piano primo con otto mini appartamenti, facente parte del complesso “[REDACTED]” sito in Via Mare Jonio, frazione



Steccato del Comune di Cutro, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 42, particelle numeri:

- 1771, sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 1771, sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 1771, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 1771, sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 1771, sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 1771, sub. 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 1771, sub. 7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 1771, sub. 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita euro 116,20, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 1771, sub. 9, Categoria bene comune non censibile (scala), Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T-1;

Intestatari:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4. Fabbricato costituito da piano terra e piano primo con dieci mini appartamenti, facente parte del complesso “[REDACTED]” sito in Via Mare Jonio, frazione Steccato del Comune di Cutro, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 42, particelle numeri:



- 2029, sub. 1, Categoria Bene comune non censibile (scala), Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T-1;
- 2029, sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 2029, sub. 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 2029, sub. 4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 2029, sub. 5, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 2029, sub. 6, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 2029, sub. 7, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 2029, sub. 8, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 2029, sub. 9, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 2029, sub. 10, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 2029, sub. 11, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;

Intestatari:

5. Fabbricato costituito da piano terra e piano primo con dieci mini appartamenti, facente parte del complesso “ [REDACTED] ” sito in Via Mare Jonio, frazione



Steccato del Comune di Cutro, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 42, particelle numeri:

- 2030, sub. 1, Categoria Bene comune non censibile (scala), Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T-1;
- 2030, sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 2030, sub. 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 2030, sub. 4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 2030, sub. 5, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 2030, sub. 6, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: T;
- 2030, sub. 7, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 2030, sub. 8, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 2030, sub. 9, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 2030, sub. 10, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;
- 2030, sub. 11, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 72,30, Indirizzo Via Mare Ionio snc, piano: 1;

Intestatari:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Resoconto delle operazioni

Acquisita in Cancelleria la documentazione in atti, il sottoscritto ne ha effettuato una verifica quantitativa e qualitativa, integrandola con elaborati prelevati per via telematica dall'Agenzia delle Entrate. Essendo presente in atti la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, corrispondente con i dati acquisiti, ha ritenuto di essere in possesso della documentazione prescritta. Pertanto, non è stato necessario compilare e trasmettere l'Allegato B relativo alla segnalazione di documentazione mancante o inidonea.

Mediante Raccomandata 1 con prova di consegna n. 05344092482-6 del 30-11-2017 è stato comunicato ai debitori che il primo accesso sarebbe avvenuto in data 7-12-2017 alle ore 9:30. In data 6-12-2017 il sig. [REDACTED] comunicava a mezzo cellulare al sottoscritto che l'accesso programmato non sarebbe stato possibile, a causa di gravi e inattesi problemi dei debitori. Al fine di non rendere vano il primo accesso, il sottoscritto ha ammonito l'interlocutore che l'accesso sarebbe avvenuto improrogabilmente in data 21-12-2017 alle ore 15:00, ribadendo l'avviso mediante Raccomandata AR n. 15317813983-0 del 7-12-2017.

Nel giorno e all'ora stabilita si sono trovati sul luogo convenuto:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3. l'avv. Antonio PRESTINICE, in qualità di *Custode giudiziario (CG)*;
4. Il sottoscritto *Es.*

I sopra riportati debitori hanno consentito l'accesso all'interno delle u.i. pignorate. Come si evince dal verbale di accesso (**ALLEGATO 01**), nel corso del sopralluogo sono state eseguite riprese fotografiche e valutazioni quantitative e qualitative interne ed esterne e sono state raccolte le dichiarazioni dei due debitori.

Stato di occupazione/detenzione del bene

Nel corso del secondo accesso avvenuto il 17/09/2019, dall'esame della documentazione acquisita è stato accertato che le u.i. pignorate facenti parte del complesso alberghiero "[REDACTED]" sono occupate e



detenute dalla società " [REDACTED] " con sede in Roma, Via Velletri n. 9, partita [REDACTED] in virtù di *Scrittura privata autenticata di affitto azienda* del 09/05/2014, rinnovabile tacitamente di anno in anno.

Istanza di sospensione operazioni peritali

In data 21-12-2017 è stata recapitata nella casella pec del sottoscritto la richiesta da parte del rappresentante e difensore della creditrice [REDACTED], di sospendere le attività di sopralluogo a fronte della proposta transattiva formulata dal debitore, allo stato oggetto di valutazione da parte dell'istituto di credito. Ciò, onde contenere i costi della procedura.

Il sottoscritto non ha fino a quel momento sospeso l'attività di sopralluogo perché non autorizzato dal Giudice ed ha proseguito con la redazione della presente relazione e con raccolta dati utili per il prosieguo, in ottemperanza alle disposizioni impartite.

Sospensione operazioni peritali e procedura esecutiva

Con decreto del 26/01/2018 il *G.E.* sospendeva la procedura esecutiva n. 131/2019.

Istanza prosecuzione procedura esecutiva

Con istanza n. 15 del 02/07/2019, la società [REDACTED] con sede a Milano, Via Valtellina 15/17, codice [REDACTED], non in proprio ma nella qualità di mandataria di [REDACTED] con sede in Via V. Alfieri 1, Conegliano (TV), codice fiscale e partita IVA n. [REDACTED], in forza di un contratto di cessione di crediti, si costituisce ed interviene nella presente procedura esecutiva nei confronti dei Signori [REDACTED], in luogo della [REDACTED] e chiede al *G.E.* la prosecuzione della procedura esecutiva.

Ripresa delle attività custodiali e peritali

Nel corso dell'udienza del 17-07-2019, il *G.E.* accoglie l'istanza sopra riportata e dispone la ripresa delle attività custodiali e peritali, fissando per l'adozione dei provvedimenti l'udienza del 06-11-2019.

In conseguenza del suddetto ordine, il custode e il sottoscritto eseguivano un ulteriore accesso presso gli immobili pignorati in data 17/09/2019, preventivamente comunicato alle parti mediante *pec*. I relativo verbale di sopralluogo è contenuto nell'**ALLEGATO 02**.



Ritenuti sufficienti gli elementi acquisibili in situ, il sottoscritto procedeva con le consuete attività peritali e redigeva il presente elaborato.

RISPOSTE AI SUCCESSIVI QUESITI POSTI DAL G.E. ALL'ESPERTO

Quesito 03:

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Nel corso degli accessi agli immobili pignorati sono state eseguite riprese fotografiche contenute nella *Documentazione fotografica* (**ALLEGATO 03**), sono stati compiuti confronti di mappe e planimetrie catastali acquisite (**ALLEGATO 04**) con lo stato di fatto, sono state effettuate osservazioni e misurazioni e si è proceduto con l'acquisizione di informazioni ritenute utili. Di seguito, sono stati sviluppati i dati acquisiti e sono stati predisposti gli *Elaborati grafici* contenenti le dettagliate informazioni e i dati metrici richiesti (**ALLEGATO 05**). Si rimanda a detti allegati per maggiori particolari riguardanti le descrizioni che seguono.

Gli immobili pignorati sono tutti ubicati nel Comune di Cutro, in località "Steccato di Cutro". La zona, distante circa 16 km dal centro cittadino è densamente e in alcune zone disordinatamente edificata. Trattasi di località litoranea a vocazione prettamente turistica, frequentata prevalentemente nella stagione estiva. La frazione non è di particolare pregio, né è molto ricercata per quanto concerne le ordinarie abitazioni. Sono presenti opere di urbanizzazione primaria (strade, pubblica illuminazione, reti idrica, fognaria, elettrica, telefonica, ma non del gas metano e delle fibre ottiche); sono piuttosto distanti alcune opere di urbanizzazione secondaria (asili, scuole materne e dell'obbligo, presidi sanitari) ma sono attivi alcuni servizi (farmacia, supermercato, trasporto pubblico).

In particolare, gli immobili fanno parte del complesso ricettivo attualmente denominato [REDACTED] al quale si accede dal n. 65 di Viale Mare Ionio. La struttura ha diretto accesso al mare, in quel tratto caratterizzato da un ampio arenile di sabbia bianca e fine. La spiaggia è privata ed è attrezzata con chiosco bar, *beach volley*, ombrelloni e lettini tradizionali. Il complesso turistico dispone di una vasta corte circondata da pini marini ed eucalipti, sistemata a giardini, attrezzature ludiche per bambini e sportive (tra i quali campi polivalenti da tennis,



basket, calcetto, una piscina di 800 m² con zona idromassaggio e zona bambini) un anfiteatro per animazioni, gazebo/bar, viabilità interna e parcheggi.

La corte e la spiaggia sono regolarmente oggetto di manutenzione ordinaria e si presentano in condizioni ottimali.

Ai fini descrittivi e di inquadramento, i beni pignorati possono essere inclusi in cinque lotti, tutti ricadenti Nel Foglio 42 del Catasto Terreni del Comune di Cutro, come evidenziato nell'Estratto di Mappa contenuto nell'**ALLEGATO 04**.

La seguente distinzione in lotti è operata fundamentalmente al fine di descrivere in modo ordinato i beni pignorati e adottare successivamente un opportuno criterio di stima.

1. **LOTTO A**, che compendia: il fabbricato destinato ad albergo, compresa la sua corte di pertinenza, distinto dalla Particella 280; il fabbricato destinato a guardiola/bar, compresa la sua corte di pertinenza, distinto dalla Particella 281. Le due corti sono confinanti e la guardiola/bar è una diretta pertinenza dell'albergo, funzionale ad esso. Pertanto, è inopportuno una sua ulteriore divisione.
2. **LOTTO B**, costituito dal fabbricato distinto dalla Particella 1770, contenente un ampio locale deposito al piano seminterrato, cinque appartamenti bilocale al piano rialzato e cinque appartamenti bilocale al primo piano, distinti rispettivamente dai sub dal n. 1 al n. 11. Il sub 12 è bene comune non censibile (scale). Ai fini estimativi, è possibile suddividere il lotto in undici lotti, ciascuno rappresentato dai sub menzionati, formando così i lotti dal LOTTO B/1 al LOTTO B/11. Il fabbricato è inserito in un'ampia corte, distinta dalla Particella 2375, non soggetta a pignoramento.
3. **LOTTO C**, costituito dal fabbricato distinto dalla Particella 1771, contenente quattro appartamenti bilocale al piano rialzato e quattro appartamenti bilocale al primo piano, distinti rispettivamente dai sub dal n. 1 al n. 8. Il sub 9 è bene comune non censibile (scale). Ai fini estimativi, è possibile suddividere il lotto in otto lotti, ciascuno rappresentato dai sub menzionati, formando così i lotti dal LOTTO C/1 al LOTTO C/8. Il fabbricato è inserito in un'ampia corte, distinta dalla Particella 2375, non soggetta a pignoramento.
4. **LOTTO D**, costituito dal fabbricato distinto dalla Particella 2029, contenente cinque appartamenti bilocale al piano rialzato e cinque appartamenti bilocale al primo piano, distinti rispettivamente dai sub dal n. 2 al n. 11. Il sub 1 è bene comune non censibile (scale). Ai fini estimativi, è possibile suddividere il lotto in dieci lotti, ciascuno rappresentato dai sub



menzionati, formando così i lotti dal LOTTO D/2 al LOTTO D/11. Il fabbricato è inserito in un'ampia corte, distinta dalla Particella 2375, non soggetta a pignoramento.

5. **LOTTO E**, costituito dal fabbricato distinto dalla Particella 2030, contenente cinque appartamenti bilocale al piano rialzato e cinque appartamenti bilocale al primo piano, distinti rispettivamente dai sub dal n. 2 al n. 11. Il sub 1 è bene comune non censibile (scale). Ai fini estimativi, è possibile suddividere il lotto in dieci lotti, ciascuno rappresentato dai sub menzionati, formando così i lotti dal LOTTO E/2 al LOTTO E/11. Il fabbricato è inserito in un'ampia corte, distinta dalla Particella 2375, non soggetta a pignoramento.

Si sottolinea che l'accesso ai lotti B, C, D, E si può effettuare solo attraversando la corte del LOTTO A e successivamente l'area contraddistinta dalla Particella 2375 del Foglio 42, quest'ultima non pignorata. Pertanto, per godere pienamente dei lotti B, C, D, E occorre istituire servitù di passaggio attraverso i fondi serventi, o estendere il pignoramento alla suddetta particella non pignorata e considerare la vendita di un unico lotto che compendi tutti i beni sopra menzionati.

Inoltre, detti lotti sono tra loro funzionali e complementari, una loro eventuale separazione fisica ridurrebbe la funzionalità e l'armonia del complesso turistico e conseguentemente il loro valore.

DESCRIZIONE E INDICAZIONI DETTAGLIATE DEL LOTTO A

ALBERGO

Descrizione

Il fabbricato destinato ad albergo si compone di piani seminterrato, terra, primo e secondo e copertura a padiglione con manto di tegole, formante un sottotetto (piano terzo). La distribuzione interna è così organizzata:

1. piano seminterrato: ampio locale allo stato rustico destinato a deposito, raggiungibile da rampa posta sul lato Nord del fabbricato;
2. piano terra: ampio locale per ingresso, reception, attesa, bar e servizi per gli utenti; zona uffici amministrativi; locali di supporto per gli utenti (bazar, parrucchiere); spogliatoi e servizi per il personale; una suite e quattro camere; scala interna e ascensore di tipo panoramico per l'accesso ai piani superiori.
3. piano primo: quindici camere uso anche tripla, ciascuna con bagno e terrazzo, accessibili da corridoio collegato a scala interna, scala esterna per emergenze e ascensore.



4. piano secondo: quindici camere uso anche tripla, ciascuna con bagno e terrazzo, accessibili da corridoio collegato a scala interna, scala esterna per emergenze e ascensore.
5. piano terzo (sottotetto): ripostigli e servizio igienico.

Le strutture, compresi le scale interna ed esterna e il vano ascensore, sono di cemento armato; i solai, comprese le banchine dei balconi e le falde di copertura, sono di cemento armato e laterizi; le murature perimetrali e divisorie e i parapetti dei balconi sono di laterizi forati e malta cementizia. Esternamente il fabbricato si presenta completamente rifinito, con intonaco per esterni tinteggiato di colori giallo ocra chiaro e rosa mattone, ornato da motivi geometrici. Lo stato di conservazione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine. Le caratteristiche architettoniche sono congrue con i canoni ordinari per alberghi di categoria anche quattro stelle.

Internamente l'albergo si presenta completamente rifinito con materiali di ottima qualità in buono stato di manutenzione. In particolare: pareti e soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati; le pareti e le colonne delle zone ingresso, reception, hall, bar, salottino di attesa sono intonacate alla veneziana; i bagni presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità fino ad altezza 2,20 m; i pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica di buona qualità di grandi dimensioni; i serramenti interni sono porte in legno tamburato tipo noce di buona qualità e fattura con maniglie adeguate; i sanitari dei bagni sono di ceramica di ottima qualità con rubinetteria adeguata; i serramenti esterni sono costituiti da profili in alluminio anodizzati e vetro-camera con persiane avvolgibili in PVC; la porta d'ingresso in vetro e alluminio è del tipo scorrevole. Gli impianti elettrico, idrico, antincendio e di climatizzazione sono funzionanti e appaiono realizzati secondo norme vigenti. Lo stato di conservazione è ottimo e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine. Le caratteristiche architettoniche e tecnologiche sono congrue con i canoni ordinari per alberghi di categoria anche quattro stelle.

Superfici al piano seminterrato

Il locale destinato a deposito, con pareti non intonacate e pavimentazione a battuto di cemento, ha superficie utile calpestabile $SUN = 161,60 \text{ m}^2$; la superficie lorda di pavimento è $SLP = 178,40 \text{ m}^2$; l'altezza del soffitto è di 2,40 m.

Superfici al piano terra

La superficie utile calpestabile è $SUN = 473,60 \text{ m}^2$; la superficie lorda di pavimento è $SLP = 530,20 \text{ m}^2$; la superficie non residenziale (camminamento esterno coperto) è $SNR = 74,00 \text{ m}^2$; l'altezza dei soffitti è di 3,00 m.



Superfici al piano primo

La superficie utile calpestabile è $SUN = 365,20 \text{ m}^2$; la superficie lorda di pavimento è $SLP = 441,60 \text{ m}^2$; la superficie non residenziale (terrazzi) è $SNR = 84,00 \text{ m}^2$; l'altezza dei soffitti è di 3,00 m.

Superfici al piano secondo

La superficie utile calpestabile è $SUN = 365,20 \text{ m}^2$; la superficie lorda di pavimento è $SLP = 441,60 \text{ m}^2$; la superficie non residenziale (terrazzi) è $SNR = 84,00 \text{ m}^2$; l'altezza dei soffitti è di 3,00 m.

Superfici al piano terzo

La superficie utile calpestabile è $SUN = 21,40 \text{ m}^2$; la superficie lorda di pavimento è $SLP = 30,20 \text{ m}^2$; l'altezza del soffitto è di 2,50 m.

Per maggiori dettagli sulla composizione di dette superfici, si rimanda agli *Elaborati grafici (ALLEGATO 05)*.

CORTE DI PERTINENZA DELL'ALBERGO***Descrizione***

La corte, in catasto graffata al fabbricato destinato ad albergo e distinto dalla Particella 280, è un'ampia area pianeggiante di forma regolare assimilabile ad "L" che circonda completamente l'albergo. È sistemata a viabilità interna, con strade e parcheggi regolarmente asfaltati; sono presenti aiuole con fiori e con piante a basso e alto fusto e un campo sportivo polivalente per tennis, basket o calcetto, recintato. La corte e il campo sportivo sono dotati di impianto di illuminazione e del sistema di smaltimento delle acque piovane. Lo stato di conservazione è buono, grazie alle manutenzioni ordinarie.

Superfici

La superficie complessiva dell'Ente urbano distinto dalla Particella 280 è di 6.690 m^2 , compreso il fabbricato, la cui area di sedime è di 672 m^2 circa. Pertanto, la superficie netta della corte è $SNC = 6.018 \text{ m}^2$, dei quali 600 m^2 circa sono occupati dal campo sportivo.

GUARDIOLA/BAR***Descrizione***

Il fabbricato destinato guardiola a servizio del complesso turistico e in particolare dell'albergo si compone di solo piano terra e copertura a padiglione con manto di tegole.



All'interno si trova il locale guardiola, anche con funzioni di bar, comunicante con un locale deposito munito di piccolo servizio igienico.

Le strutture sono di cemento armato; i solai, comprese le falde di copertura, sono di cemento armato e laterizi; le murature perimetrali e divisorie sono di laterizi forati e malta cementizia. Esternamente il fabbricato si presenta completamente rifinito, con intonaco per esterni tinteggiato di colori giallo oca chiaro e rosa mattone. Lo stato di conservazione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine. Le caratteristiche architettoniche sono ordinarie.

Internamente la guardiola si presenta completamente rifinito con materiali di discreta qualità in buono stato di manutenzione. In particolare: pareti e soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati; le pareti della guardiola sono rivestite in cotto fino ad altezza 80 cm circa; il servizio igienico è minimale; i pavimenti sono ovunque in piastrelle di cotto di buona qualità di medie dimensioni; i serramenti interni sono porte in legno tamburato tipo mogano di discreta qualità e fattura con maniglie adeguate; i serramenti esterni sono costituiti da profili in alluminio anodizzati e vetro-camera. Gli impianti elettrico e idrico sono funzionanti e appaiono realizzati secondo norme vigenti. Lo stato di conservazione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine.

Superfici

La superficie utile netta è $SUN = 43,20 \text{ m}^2$; la superficie lorda di pavimento è $SLP = 54,00 \text{ m}^2$; l'altezza del solaio è di 3,00 m.

CORTE DI PERTINENZA DELLA GUARDIOLA/BAR

Descrizione

La corte, in catasto graffata al fabbricato destinato a guardiola e distinto dalla Particella 281, è un'area pianeggiante di forma regolare assimilabile ad "L". Parte della corte è asfaltata e destinata a viabilità interna al villaggio; parte è pavimentata con piastrelle di ceramica. Una zona di quest'ultima è coperta con lastre curve di policarbonato sostenute da leggere strutture metalliche ed è destinata ai tavolini del bar. La restante parte scoperta è destinata a pista da ballo. La corte è dotata di impianto di illuminazione e del sistema di smaltimento delle acque piovane. Lo stato di conservazione è buono, grazie alle manutenzioni ordinarie.

Superfici

La superficie complessiva dell'Ente urbano distinto dalla Particella 281 è di 830 m^2 , compreso il fabbricato, la cui area di sedime è di 54 m^2 circa. Pertanto, la superficie netta della corte è $SNC = 776 \text{ m}^2$, dei quali circa un quinto coperti.



CONFINI DEL LOTTO A

Il LOTTO A, costituito dalle limitrofe particelle 280 e 281, confina: a Nord con la Particella 2375; ad Est con Via Mare Ionio; a Sud con la Particella 138; ad Ovest con la Particella 2961.

DATI CATASTALI DEL LOTTO A

In Catasto Fabbricati del Comune di Cutro:

Catasto Immobiliare del 22/12/2008												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Intero	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Reddito	
1		41	280				B2				Euro 18.120,00	VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 22/12/2008 particelle n. SP012295 in sito del 22/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (a. 45-7.1.2008)
Indirizzo		VIA MARE IONIO SNC parte S.T.1.1.1.1										
Assessorato		Catastro e reddito valore (DM. 30/94)										

DESCRIZIONE E INDICAZIONI DETTAGLIATE DEL LOTTO B***FABBRICATO DISTINTO DALLA PARTICELLA******1770 Descrizione***

Il fabbricato destinato ad appartamenti bilocale si compone di piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e copertura a padiglione con manto di tegole. La distribuzione interna è così organizzata:

1. piano seminterrato: ampio locale allo stato rustico destinato a deposito, raggiungibile da rampa posta sul lato Est del fabbricato;
2. piano rialzato: raggiungibile da scala esterna con cinque appartamenti bilocale, ciascuno dotato di balcone;
3. piano primo: raggiungibile da scala esterna con cinque appartamenti bilocale, ciascuno dotato di balcone.

Le strutture, comprese le scale esterne comuni, sono di cemento armato; i solai, comprese le banchine dei balconi e le falde di copertura, sono di cemento armato e laterizi; le murature perimetrali e divisorie e i parapetti dei balconi sono di laterizi forati e malta cementizia. Esternamente il fabbricato si presenta completamente rifinito, con intonaco per esterni bianco. Lo stato di conservazione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine. Le caratteristiche architettoniche sono congrue con i canoni ordinari per edifici destinati a miniappartamenti inseriti in villaggi turistici.

Gli appartamenti bilocale si presentano completamente rifiniti con materiali di discreta qualità in buono stato di manutenzione. In particolare: pareti e soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati; i bagni presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità fino ad altezza 1,80 m; i pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica di buona qualità di medie dimensioni; i serramenti interni sono porte in legno tamburato tipo noce di buona qualità e fattura con maniglie adeguate; i sanitari dei bagni sono di ceramica di discreta qualità con rubinetteria adeguata; i serramenti esterni sono costituiti da profili in alluminio e vetro-camera con persiane avvolgibili in PVC. Gli impianti elettrico, idrico e di climatizzazione sono funzionanti e appaiono realizzati secondo norme vigenti. Lo stato di conservazione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine. Le caratteristiche architettoniche e tecnologiche sono congrue con i canoni ordinari per miniappartamenti per vacanze estive.

Superfici al piano seminterrato

Lotto B/1

Locale seminterrato destinato a deposito, con pareti non intonacate e pavimentazione a battuto di cemento. Superficie utile calpestabile SUN = 213,00 m²; superficie lorda di pavimento SLP = 238,00 m²; altezza del soffitto 2,90 m.

Superfici degli appartamenti bilocale

Lotto B/2

Miniappartamento al piano rialzato, lato Sud del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 32,00 m²; superficie catastale totale SCT = 36,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,50 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto B/3

Miniappartamento al piano rialzato, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 29,00 m²; superficie catastale totale SCT = 32,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto B/4

Miniappartamento al piano rialzato, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 32,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto B/5

Miniappartamento al piano rialzato, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 33,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.



Lotto B/6

Miniappartamento al piano rialzato, lato Nord del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 31,00 m²; superficie catastale totale SCT = 33,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto B/7

Miniappartamento al piano primo, lato Sud del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 32,00 m²; superficie catastale totale SCT = 36,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,50 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto B/8

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 33,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto B/9

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 31,00 m²; superficie catastale totale SCT = 33,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto B/10

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 33,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto B/11

Miniappartamento al piano primo, lato Nord del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 31,00 m²; superficie catastale totale SCT = 33,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

CONFINI DEL LOTTO B

Il LOTTO B costituito dalla Particella 1770, confina su tutti i lati con corte non oggetto di pignoramento individuata dalla Particella 2375, stesso Foglio 42.



DATI CATASTALI DEL LOTTO B

In Catasto Fabbricati del Comune di Cutro:

1		42	1790	0				A/3	2	3 vani	Totale: 33 m ² Totale volume area coperta**): 31 m ³	Esso 114,20	VIA MARE IONIO n. 58 piano: I; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28-01-2019 protocollo n. KR0001266 in atti del 29-05-2018 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC in 2862.1/2018)	Assonazione
2		42	1790	0				A/3	2	3 vani	Totale: 33 m ² Totale volume area coperta**): 31 m ³	Esso 114,20	VIA MARE IONIO n. 58 piano: I; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28-01-2019 protocollo n. KR0001267 in atti del 29-05-2018 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC in 2862.1/2018)	Assonazione
3		42	1790	0				A/3	2	3 vani	Totale: 34 m ² Totale volume area coperta**): 34 m ³	Esso 114,20	VIA MARE IONIO n. 58 piano: I; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28-01-2019 protocollo n. KR0001268 in atti del 29-05-2018 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC in 2862.1/2018)	Assonazione
4		42	1790	0				A/3	2	3 vani	Totale: 33 m ² Totale volume area coperta**): 31 m ³	Esso 114,20	VIA MARE IONIO n. 58 piano: I; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28-01-2019 protocollo n. KR0001269 in atti del 29-05-2018 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC in 2862.1/2018)	Assonazione
5		42	1790	0				A/3	2	3 vani	Totale: 33 m ² Totale volume area coperta**): 31 m ³	Esso 114,20	VIA MARE IONIO n. 58 piano: I; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28-01-2019 protocollo n. KR0001270 in atti del 29-05-2018 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC in 2862.1/2018)	Assonazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Municip.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Com.	Mano Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Residuo	Indirizzo	Dati ulteriori
1		42	1790	1			A/3	1	3 vani	Totale: 33 m ² Totale volume area coperta**): 31 m ³	Esso 114,20	VIA MARE IONIO n. 58 piano: I; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28-01-2019 protocollo n. KR0001267 in atti del 29-05-2018 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC in 2862.1/2018)	Assonazione
2		42	1790	2			A/3	1	3 vani	Totale: 34 m ² Totale volume area coperta**): 34 m ³	Esso 114,20	VIA MARE IONIO n. 58 piano: I; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28-01-2019 protocollo n. KR0001268 in atti del 29-05-2018 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC in 2862.1/2018)	Assonazione
3		42	1790	3			A/3	1	3 vani	Totale: 33 m ² Totale volume area coperta**): 31 m ³	Esso 114,20	VIA MARE IONIO n. 58 piano: I; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28-01-2019 protocollo n. KR0001268 in atti del 29-05-2018 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC in 2862.1/2018)	Assonazione
4		42	1790	4			A/3	1	3 vani	Totale: 33 m ² Totale volume area coperta**): 31 m ³	Esso 114,20	VIA MARE IONIO n. 58 piano: I; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28-01-2019 protocollo n. KR0001269 in atti del 29-05-2018 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC in 2862.1/2018)	Assonazione

10		42	1790	10			A/3	2	3 vani	Totale: 31 m ² Totale volume area coperta**): 31 m ³	Esso 114,20	VIA MARE IONIO n. 58 piano: I; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28-01-2019 protocollo n. KR0001271 in atti del 29-05-2018 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC in 2862.1/2018)	Assonazione
11		42	1790	11			A/3	2	3 vani	Totale: 32 m ² Totale volume area coperta**): 32 m ³	Esso 114,20	VIA MARE IONIO n. 58 piano: I; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28-01-2019 protocollo n. KR0001272 in atti del 29-05-2018 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC in 2862.1/2018)	Assonazione

DESCRIZIONE E INDICAZIONI DETTAGLIATE DEL LOTTO C***FABBRICATO DISTINTO DALLA PARTICELLA 1771******Descrizione***

Il fabbricato destinato ad appartamenti bilocale si compone di piano rialzato, piano primo e copertura a padiglione con manto di tegole. La distribuzione interna è così organizzata:

1. piano rialzato: raggiungibile da scala esterna con quattro appartamenti bilocale, ciascuno dotato di balcone;
2. piano primo: raggiungibile da scala esterna con quattro appartamenti bilocale, ciascuno dotato di balcone.

Le strutture, comprese le scale esterne comuni, sono di cemento armato; i solai, comprese le banchine dei balconi e le falde di copertura, sono di cemento armato e laterizi; le murature perimetrali e divisorie e i parapetti dei balconi sono di laterizi forati e malta cementizia. Esternamente il fabbricato si presenta completamente rifinito, con intonaco per esterni bianco. Lo stato di conservazione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine. Le caratteristiche architettoniche sono congrue con i canoni ordinari per edifici destinati a miniappartamenti inseriti in villaggi turistici.

Gli appartamenti bilocale si presentano completamente rifiniti con materiali di discreta qualità in buono stato di manutenzione. In particolare: pareti e soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati; i bagni presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità fino ad altezza 1,80 m; i pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica di buona qualità di medie dimensioni; i serramenti interni sono porte in legno tamburato tipo noce di buona qualità e fattura con maniglie adeguate; i sanitari dei bagni sono di ceramica di discreta qualità con rubinetteria adeguata; i serramenti esterni sono costituiti da profili in alluminio e vetro-camera con persiane avvolgibili in PVC. Gli impianti elettrico, idrico e di climatizzazione sono funzionanti e appaiono realizzati secondo norme vigenti. Lo stato di conservazione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine. Le caratteristiche architettoniche e tecnologiche sono congrue con i canoni ordinari per miniappartamenti per vacanze estive.



Superfici degli appartamenti bilocale*Lotto C/1*

Miniappartamento al piano rialzato, lato Sud del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 31,00 m²; superficie catastale totale SCT = 33,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto C/2

Miniappartamento al piano rialzato, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 33,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto C/3

Miniappartamento al piano rialzato, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 33,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto C/4

Miniappartamento al piano rialzato, lato Nord del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 32,00 m²; superficie catastale totale SCT = 36,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto C/5

Miniappartamento al piano primo, lato Sud del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 32,00 m²; superficie catastale totale SCT = 346,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,50 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto C/6

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 33,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto C/7

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 33,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto C/8

Miniappartamento al piano primo, lato Nord del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 32,00 m²; superficie catastale totale SCT = 36,00 m²; superficie non residenziale (balcone) SNR = 5,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.



CONFINI DEL LOTTO C

Il LOTTO C costituito dalla Particella 1771, confina su tutti i lati con corte non oggetto di pignoramento individuata dalla Particella 2375, stesso Foglio 42.

DATI CATASTALI DEL LOTTO C

In Catasto Fabbricati del Comune di Cutro:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misto Zona	Categoria	Classe	Costruzione	Superficie Catastale	Esatto	Indirizzo	Dati ulteriori
1		42	1771	1			A/3	2	3 vani	Totale: 39 m ² Totale volume area coperta**): 32 m ³	Euro 116,28	VIA MARE IONIO n. 55 piano I. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. IR0005253 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2884.1/2019)	Assonatura
2		42	1771	2			A/3	2	3 vani	Totale: 39 m ² Totale volume area coperta**): 31 m ³	Euro 116,28	VIA MARE IONIO n. 55 piano I. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. IR0005254 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2884.1/2019)	Assonatura
3		42	1771	3			A/3	2	3 vani	Totale: 39 m ² Totale volume area coperta**): 31 m ³	Euro 116,28	VIA MARE IONIO n. 55 piano I. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. IR0005255 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2884.1/2019)	Assonatura
4		42	1771	4			A/3	2	3 vani	Totale: 39 m ² Totale volume area coperta**): 34 m ³	Euro 116,28	VIA MARE IONIO n. 55 piano I. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. IR0005256 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2884.1/2019)	Assonatura
5		42	1771	5			A/3	2	3 vani	Totale: 39 m ² Totale volume area coperta**): 33 m ³	Euro 116,28	VIA MARE IONIO n. 55 piano I. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. IR0005257 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2884.1/2019)	Assonatura
6		42	1771	6			A/3	2	3 vani	Totale: 39 m ² Totale volume area coperta**): 31 m ³	Euro 116,28	VIA MARE IONIO n. 55 piano I. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. IR0005258 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2884.1/2019)	Assonatura
7		42	1771	7			A/3	2	3 vani	Totale: 39 m ² Totale volume area coperta**): 31 m ³	Euro 116,28	VIA MARE IONIO n. 55 piano I. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. IR0005259 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2884.1/2019)	Assonatura
8		42	1771	8			A/3	2	3 vani	Totale: 39 m ² Totale volume area coperta**): 33 m ³	Euro 116,28	VIA MARE IONIO n. 55 piano I. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. IR0005260 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2884.1/2019)	Assonatura

DESCRIZIONE E INDICAZIONI DETTAGLIATE DEL LOTTO D**FABBRICATO DISTINTO DALLA PARTICELLA 2029****Descrizione**

Il fabbricato destinato ad appartamenti bilocale si compone di piano rialzato, piano primo e copertura a padiglione con manto di tegole. La distribuzione interna è così organizzata:

1. piano rialzato: raggiungibile da scala esterna con cinque appartamenti bilocale, ciascuno dotato di veranda e di balcone;
2. piano primo: raggiungibile da scala esterna con cinque appartamenti bilocale, ciascuno dotato di veranda e di balcone;

Le strutture, comprese le scale esterne comuni, sono di cemento armato; i solai, comprese le banchine dei balconi e le falde di copertura, sono di cemento armato e laterizi; le murature perimetrali e divisorie e i parapetti dei balconi sono di laterizi forati e malta cementizia. Esternamente il fabbricato si presenta completamente rifinito, con intonaco per esterni bianco. Lo stato di conservazione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine. Le caratteristiche architettoniche sono congrue con i canoni ordinari per edifici destinati a miniappartamenti inseriti in villaggi turistici.

Gli appartamenti bilocale si presentano completamente rifiniti con materiali di discreta qualità in buono stato di manutenzione. In particolare: pareti e soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati; i bagni presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità fino ad altezza 1,80 m, così una parete dello spazio cottura; i pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica di buona qualità di medie dimensioni; i serramenti interni sono porte in legno tamburato tipo noce di buona qualità e fattura con maniglie adeguate; i sanitari dei bagni sono di ceramica di discreta qualità con rubinetteria adeguata; i serramenti esterni sono costituiti da profili in alluminio e vetro-camera con persiane avvolgibili in PVC. Gli impianti elettrico, idrico e di climatizzazione sono funzionanti e appaiono realizzati secondo norme vigenti. Lo stato di conservazione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine. Le caratteristiche architettoniche e tecnologiche sono congrue con i canoni ordinari per miniappartamenti per vacanze estive.

Superfici degli appartamenti bilocale

Lotto D/2

Miniappartamento al piano rialzato, lato Sud del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 34,00 m²; superficie catastale totale SCT = 43,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 14,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto D/3

Miniappartamento al piano rialzato, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 32,00 m²; superficie catastale totale SCT = 39,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 12,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto D/4



Miniappartamento al piano rialzato, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 32,00 m²; superficie catastale totale SCT = 39,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 12,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto D/5

Miniappartamento al piano rialzato, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 32,00 m²; superficie catastale totale SCT = 39,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 12,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto D/6

Miniappartamento al piano rialzato, lato Nord del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 33,00 m²; superficie catastale totale SCT = 40,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 12,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto D/7

Miniappartamento al piano primo, lato Sud del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 33,00 m²; superficie catastale totale SCT = 43,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 16,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto D/8

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 32,00 m²; superficie catastale totale SCT = 40,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 12,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto D/9

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 32,00 m²; superficie catastale totale SCT = 38,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 14,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto D/10

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 33,00 m²; superficie catastale totale SCT = 41,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 12,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto D/11

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 33,00 m²; superficie catastale totale SCT = 41,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 14,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.



CONFINI DEL LOTTO D

Il LOTTO D costituito dalla Particella 2029, confina su tutti i lati con corte non oggetto di pignoramento individuata dalla Particella 2375, stesso Foglio 42.

DATI CATASTALI DEL LOTTO D

In Catasto Fabbricati del Comune di Cutro:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Den. Anagrafica	Det. abitato
1		42	2029	2			A/4	2	1,8 vani	Totale escluso aree scoperte**): 38 m ²	Euro 72,30	VIA MARE 10000 piano 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2019 protocollo n. KR000113 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2043.1/2019)	Assonazione
2		42	2029	3			A/4	2	1,8 vani	Totale escluso aree scoperte**): 38 m ²	Euro 72,30	VIA MARE 10000 piano 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2019 protocollo n. KR000114 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2090.1/2019)	Assonazione
3		42	2029	4			A/4	2	1,8 vani	Totale escluso aree scoperte**): 38 m ²	Euro 72,30	VIA MARE 10000 piano 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2019 protocollo n. KR000117 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2091.1/2019)	Assonazione
4		42	2029	5			A/4	2	1,8 vani	Totale escluso aree scoperte**): 38 m ²	Euro 72,30	VIA MARE 10000 piano 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2019 protocollo n. KR000118 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2091.1/2019)	Assonazione
5		42	2029	6			A/4	2	1,8 vani	Totale escluso aree scoperte**): 38 m ²	Euro 72,30	VIA MARE 10000 piano 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2019 protocollo n. KR000119 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2091.1/2019)	Assonazione
6		42	2029	7			A/4	2	1,8 vani	Totale escluso aree scoperte**): 38 m ²	Euro 72,30	VIA MARE 10000 piano 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2019 protocollo n. KR000120 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2091.1/2019)	Assonazione
7		42	2029	8			A/4	2	1,8 vani	Totale escluso aree scoperte**): 38 m ²	Euro 72,30	VIA MARE 10000 piano 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2019 protocollo n. KR000121 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2091.1/2019)	Assonazione
8		42	2029	9			A/4	2	1,8 vani	Totale escluso aree scoperte**): 34 m ²	Euro 72,30	VIA MARE 10000 piano 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2019 protocollo n. KR000122 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2091.1/2019)	Assonazione
9		42	2029	10			A/4	2	1,8 vani	Totale escluso aree scoperte**): 38 m ²	Euro 72,30	VIA MARE 10000 piano 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2019 protocollo n. KR000123 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2091.1/2019)	Assonazione
10		42	2029	11			A/4	2	1,8 vani	Totale escluso aree scoperte**): 38 m ²	Euro 72,30	VIA MARE 10000 piano 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. KR000124 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2091.1/2019)	Assonazione

DESCRIZIONE E INDICAZIONI DETTAGLIATE DEL LOTTO E***FABBRICATO DISTINTO DALLA PARTICELLA 2030******Descrizione***

Il fabbricato destinato ad appartamenti bilocale si compone di piano rialzato, piano primo e copertura a padiglione con manto di tegole. La distribuzione interna è così organizzata:

1. piano rialzato: raggiungibile da scala esterna con cinque appartamenti bilocale, ciascuno dotato di veranda e di balcone;
2. piano primo: raggiungibile da scala esterna con cinque appartamenti bilocale, ciascuno dotato di veranda e di balcone;

Le strutture, comprese le scale esterne comuni, sono di cemento armato; i solai, comprese le banchine dei balconi e le falde di copertura, sono di cemento armato e laterizi; le murature perimetrali e divisorie e i parapetti dei balconi sono di laterizi forati e malta cementizia. Esternamente il fabbricato si presenta completamente rifinito, con intonaco per esterni bianco. Lo stato di conservazione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine. Le caratteristiche architettoniche sono congrue con i canoni ordinari per edifici destinati a miniappartamenti inseriti in villaggi turistici.

Gli appartamenti bilocale si presentano completamente rifiniti con materiali di discreta qualità in buono stato di manutenzione. In particolare: pareti e soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati; i bagni presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità fino ad altezza 1,80 m, così una parete dello spazio cottura; i pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica di buona qualità di medie dimensioni; i serramenti interni sono porte in legno tamburato tipo noce di buona qualità e fattura con maniglie adeguate; i sanitari dei bagni sono di ceramica di discreta qualità con rubinetteria adeguata; i serramenti esterni sono costituiti da profili in alluminio e vetro-camera con persiane avvolgibili in PVC. Gli impianti elettrico, idrico e di climatizzazione sono funzionanti e appaiono realizzati secondo norme vigenti. Lo stato di conservazione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine. Le caratteristiche architettoniche e tecnologiche sono congrue con i canoni ordinari per miniappartamenti per vacanze estive.



Superfici degli appartamenti bilocale**Lotto E/2**

Miniappartamento al piano rialzato, lato Sud del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 40,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 12,60 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto E/3

Miniappartamento al piano rialzato, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 39,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 11,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto E/4

Miniappartamento al piano rialzato, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 39,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 12,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto E/5

Miniappartamento al piano rialzato, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 39,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 11,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto E/6

Miniappartamento al piano rialzato, lato Nord del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 33,00 m²; superficie catastale totale SCT = 43,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 13,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto E/7

Miniappartamento al piano primo, lato Sud del fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 41,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 13,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto E/8

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 41,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 11,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto E/9

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 40,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 12,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.



Lotto E/10

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 30,00 m²; superficie catastale totale SCT = 39,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 11,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

Lotto E/11

Miniappartamento al piano primo, intermedio nel fabbricato. Superficie utile calpestabile SUN = 33,00 m²; superficie catastale totale SCT = 43,00 m²; superficie non residenziale (veranda e balcone) SNR = 15,00 m²; altezza dei soffitti 3,00 m.

CONFINI DEL LOTTO E

Il LOTTO E costituito dalla Particella 2030, confina su tutti i lati con corte non oggetto di pignoramento individuata dalla Particella 2375, stesso Foglio 42.

DATI CATASTALI DEL LOTTO E

In Catasto Fabbricati del Comune di Cutro:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Com. Cata.	Micro Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Residuo	Indirizzo Dati catastali di	Dati ulteriori
1		41	1030	1			A/4	2	1,9 vani	Totale: 49 m ² Totale edificio area coperta: 36 m ²	Euro 72,50	VIA MARE IONIO passo T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. 329005181 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ASSIC. n. 2048.1/2009	Assonazione
2		41	1030	3			A/4	2	1,9 vani	Totale: 39 m ² Totale edificio area coperta: 35 m ²	Euro 72,50	VIA MARE IONIO passo T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. 329005191 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ASSIC. n. 2048.1/2009	Assonazione
3		41	1030	4			A/4	2	1,5 vani	Totale: 39 m ² Totale edificio area coperta: 35 m ²	Euro 72,50	VIA MARE IONIO passo T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. 329005190 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ASSIC. n. 2040.1/2009	Assonazione
4		41	1030	5			A/4	2	1,9 vani	Totale: 39 m ² Totale edificio area coperta: 35 m ²	Euro 72,50	VIA MARE IONIO passo T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2019 protocollo n. 329005191 in atti del 29/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ASSIC. n. 2041.1/2009	Assonazione



6	42	2000	8		A/4	2	2,5 vani	Totale: 43 m ² Totale volume area coperta**): 38 m ³	Euro 72,50	VIA MARE FONDO piano: 1; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28/11/2019 protocollo n. KR0003181 in atti del 28/11/2019 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2842 L/2019)	Ammissione
6	42	2000	7		A/4	2	2,5 vani	Totale: 43 m ² Totale volume area coperta**): 38 m ³	Euro 72,50	VIA MARE FONDO piano: 1; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28/11/2019 protocollo n. KR0003189 in atti del 28/11/2019 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2843 L/2019)	Ammissione
7	42	2000	8		A/4	1	2,5 vani	Totale: 43 m ² Totale volume area coperta**): 38 m ³	Euro 72,50	VIA MARE FONDO piano: 1; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28/11/2019 protocollo n. KR0005100 in atti del 28/11/2019 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2844 L/2019)	Ammissione
8	42	2000	9		A/4	2	2,5 vani	Totale: 48 m ² Totale volume area coperta**): 39 m ³	Euro 72,50	VIA MARE FONDO piano: 1; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28/11/2019 protocollo n. KR0007101 in atti del 28/11/2019 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2845 L/2019)	Ammissione
9	42	2000	10		A/4	2	2,5 vani	Totale: 48 m ² Totale volume area coperta**): 39 m ³	Euro 72,50	VIA MARE FONDO piano: 1; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 28/11/2019 protocollo n. KR0005102 in atti del 28/11/2019 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2846 L/2019)	Ammissione
10	42	2000	11		A/4	2	2,5 vani	Totale: 43 m ² Totale volume area coperta**): 38 m ³	Euro 72,50	VIA MARE FONDO piano: 1; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 29/03/2019 protocollo n. KR0007113 in atti del 29/03/2019 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2847 L/2019)	Ammissione

Quesito 04:

predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità)

Dalla Visura storica (Catasto Terreni) dell'immobile Foglio 42, Particella 280 e Particella 281 (graffate), risulta che esso deriva dal frazionamento dell'immobile Foglio 42 Particella 1683 del 30/11/1992 in atti del 16/04/1998 (n. 5747.2/1992).

Dalla Visura storica (Catasto Terreni) dell'immobile Foglio 42, Particella 1770, risulta che esso deriva dal Tipo Mappale relativo all'immobile Foglio 42 Particella 1741 del 12/08/1998 in atti del 12/08/1998 (n. 3644.1/1998).

Dalla Visura storica (Catasto Terreni) dell'immobile Foglio 42, Particella 1771, risulta che esso deriva dal Tipo Mappale relativo all'immobile Foglio 42 Particella 1741 del 12/08/1998 in atti dal 12/08/1998 (n. 3644.1/1998).

Dalla Visura storica (Catasto Terreni) dell'immobile Foglio 42, Particella 2029, risulta che esso deriva dal Tipo Mappale relativo all'immobile Foglio 42 Particella 1773 del 15/02/1999 in atti dal 19/02/1999 (n. 531.1/1999).

Dalla Visura storica (Catasto Terreni) dell'immobile Foglio 42, Particella 2030, risulta che esso deriva dal Tipo Mappale relativo all'immobile Foglio 42 Particella 1773 del 15/02/1999 in atti dal 19/02/1999 (n. 531.1/1999).

Sulla scorta dei dati catastali desunti dalle sopra menzionate visure storiche (**ALLEGATO 04**), in data 05/08/2019, il sottoscritto esperto ha eseguito presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Crotone, le ispezioni ipotecarie relative all'ultimo ventennio dei seguenti immobili siti nel Comune di Cutro: Foglio 42 Particella 280 e Particella 281; Foglio 42 Particella 1770; Foglio 42 Particella 1771; Foglio 42 Particella 2029; Foglio 42 Particella 2030; Foglio 42 Particella 1683; Foglio 42 Particella 1741; Foglio 42 Particella 1773.

Dal loro esame si riporta il seguente **elenco sintetico delle formalità**.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro

Elenco immobili

Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati

- | | | | | |
|----|------------------|-----------|----------------|--------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 42 | Particella 280 | Subalterno - |
|----|------------------|-----------|----------------|--------------|

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 08/08/1997 - Registro Particolare 1406 Registro Generale 15218
Pubblico ufficiale CILIBERTO GUGLIELMINA Repertorio 42952 del 06/08/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 14/10/1998 - Registro Particolare 2247 Registro Generale 19372
Pubblico ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio 44972 del 08/10/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 07/02/2003 - Registro Particolare 673 Registro Generale 2849
Pubblico ufficiale CAPOCASALE MARIO Repertorio 81000 del 31/01/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
 1. Comunicazione n. 335 del 10/09/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/08/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 11/09/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Elenco immobili

Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 1
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
2.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 2
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
3.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 3
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
4.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 4
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
5.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 5
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
6.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 6
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
7.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 7
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
8.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 8
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
9.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 9
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
10.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 10
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
11.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 11

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 04/04/2002 - Registro Particolare 824 Registro Generale 6907
Pubblico ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio 57643 del 29/03/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**
Nota disponibile in formato elettronico



Elenco immobili

	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1771		Subalterno 1
	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
2.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1771		Subalterno 2
	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
3.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1771		Subalterno 3
	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
4.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1771		Subalterno 4
	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
5.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1771		Subalterno 5
	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
6.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1771		Subalterno 6
	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
7.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1771		Subalterno 7
	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
8.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1771		Subalterno 8

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 04/04/2002 - Registro Particolare 824 Registro Generale 6907
Pubblico ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio 57643 del 29/03/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico



Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Crotone

Elenco immobili

Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 42 Particella 280 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 20/07/2007 - Registro Particolare 1261 Registro Generale 4834
Pubblico ufficiale CAPOCASALE MARIO Repertorio 103749/22625 del 12/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 58 del 17/02/2011 (PROROGA DURATA DI AMMORTAMENTO)
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 27/02/2017 - Registro Particolare 139 Registro Generale 1046
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 982/13317 del 21/02/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 221 Registro Generale 1464
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1021/13317 del 15/03/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati
4. TRASCRIZIONE del 25/09/2017 - Registro Particolare 4488 Registro Generale 5490
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 751 del 12/09/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

Elenco immobili

Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 1
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
2.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 2
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
3.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 3
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
4.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 4
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
5.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 5
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
6.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 6
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
7.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 7
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
8.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 8
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
9.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 9
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
10.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 10
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati			
11.	Sezione urbana - Foglio 42	Particella 1770	Subalterno 11

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 20/07/2007 - Registro Particolare 1261 Registro Generale 4834
Pubblico ufficiale CAPOCASALE MARIO Repertorio 103749/22625 del 12/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 58 del 17/02/2011 (PROROGA DURATA DI AMMORTAMENTO)
2. TRASCRIZIONE del 25/09/2017 - Registro Particolare 4488 Registro Generale 5490
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 751 del 12/09/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco immobili

Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati				
1.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella 1771	Subalterno 1
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati				
2.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella 1771	Subalterno 2
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati				
3.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella 1771	Subalterno 3
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati				
4.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella 1771	Subalterno 4
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati				
5.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella 1771	Subalterno 5
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati				
6.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella 1771	Subalterno 6
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati				
7.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella 1771	Subalterno 7
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati				
8.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella 1771	Subalterno 8

Elenco sintetico delle formalità

- ISCRIZIONE del 20/07/2007 - Registro Particolare 1261 Registro Generale 4834
Pubblico ufficiale CAPOCASALE MARIO Repertorio 103749/22625 del 12/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 58 del 17/02/2011 (PROROGA DURATA DI AMMORTAMENTO)
- TRASCRIZIONE del 25/09/2017 - Registro Particolare 4488 Registro Generale 5490

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 751 del 12/09/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco immobili

Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati					
1.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella	2029	Subalterno 2
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati					
2.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella	2029	Subalterno 3
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati					
3.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella	2029	Subalterno 4
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati					
4.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella	2029	Subalterno 5
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati					
5.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella	2029	Subalterno 6
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati					
6.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella	2029	Subalterno 7
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati					
7.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella	2029	Subalterno 8
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati					
8.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella	2029	Subalterno 9
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati					
9.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella	2029	Subalterno 10
Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati					
10.	Sezione urbana -	Foglio 42	Particella	2029	Subalterno 11

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 20/07/2007 - Registro Particolare 1261 Registro Generale 4834
Pubblico ufficiale CAPOCASALE MARIO Repertorio 103749/22625 del 12/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 58 del 17/02/2011 (PROROGA DURATA DI AMMORTAMENTO)
2. TRASCRIZIONE del 25/09/2017 - Registro Particolare 4488 Registro Generale 5490
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 751 del 12/09/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco immobili

1.	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 42 Particella 2030	Subalterno 2
2.	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 42 Particella 2030	Subalterno 3
3.	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 42 Particella 2030	Subalterno 4
4.	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 42 Particella 2030	Subalterno 5
5.	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 42 Particella 2030	Subalterno 6
6.	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 42 Particella 2030	Subalterno 7
7.	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 42 Particella 2030	Subalterno 8
8.	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 42 Particella 2030	Subalterno 9
9.	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 42 Particella 2030	Subalterno 10
10.	Comune di CUTRO (KR) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 42 Particella 2030	Subalterno 11

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 20/07/2007 - Registro Particolare 1261 Registro Generale 4834
Pubblico ufficiale CAPOCASALE MARIO Repertorio 103749/22625 del 12/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 58 del 17/02/2011 (PROROGA DURATA DI AMMORTAMENTO)
2. TRASCRIZIONE del 25/09/2017 - Registro Particolare 4488 Registro Generale 5490
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 751 del 12/09/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Le sopra menzionate visure ipotecarie sono contenute nell'**ALLEGATO 06**, debitamente depositato unitamente al presente *Elaborato peritale*.

Sono state acquisite le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene e sono contenute nell'**ALLEGATO 04**.

Sono state acquisite le copie dei titoli di proprietà dei debitori, del contratto di affitto azienda e dei comodati d'uso contenute nell'**ALLEGATO 07**.

Quesito 05:

verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di

acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene

Con scrittura privata autenticata di affitto azienda del 09/05/2017, rep. n. 5849, racc. n. 4455 registrata a Cotone in data 19/05/2014, Serie 1T, n. 1856 (**ALLEGATO 07**), la società [REDACTED] con sede in Cutro (KR), Via Mare Ionio (Loc. Steccato), cod. fisc. e p. [REDACTED], in qualità di *comodataria* dei beni pignorati, concede in affitto alla società “[REDACTED]” con sede in Roma (RM) Via Velletri n. 49, cd. fis. e p. IVA [REDACTED] l'azienda consistente in Villaggio turistico con classificazione 4 stelle di cui i beni pignorati fanno parte. L'affitto comprende tutti i beni di cui si compone l'azienda: macchinari, attrezzature, software e immobili. La durata dell'affitto è di un anno, rinnovabile tacitamente di anno in anno, qualora almeno tre mesi prima di ciascuna scadenza, non venga data disdetta da una delle parti. La decorrenza dell'affitto ha inizio a partire dal 09/05/2014, data della sottoscrizione della scrittura privata.

Gli immobili pignorati, censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 42, particelle 280, 281, 1770, 1771, 2029 e 2030, fanno tutti parte della suddetta azienda concessa in affitto.

L'uso dei beni da parte della *comodataria* discende da due contratti di comodato (**ALLEGATO 07**) appresso indicati.

1. Contratto del 22/05/2001, registrato a Crotone al n. 1279 Serie 3, mediante il quale i [REDACTED] consegnano gli immobili di loro proprietà identificati in Catasto Fabbricati al Foglio 42 particelle 280 e 281 e in Catasto Terreni al Foglio 42 particelle 641 e 644 (successivamente frazionate ed edificate, con l'istituzione delle particelle 2029 e 2030) alla società [REDACTED]
2. Contratto del 02/03/2004, registrato a Crotone al n. 835, mediante il quale i *comodanti* [REDACTED] consegnano tra gli altri di loro proprietà, gli immobili identificati in Catasto Fabbricati al Foglio 42 particelle 1770 e 1771 alla società [REDACTED]

Dalle visure storiche catastali degli immobili pignorati contenute nell'**ALLEGATO 04** si evince che le particelle 280 e 281 del Foglio 42, intestate a [REDACTED], sono state generate per frazionamento della Particella 1683, medesimo intestatario; questa deriva dalla Particella 645, che sua volta deriva dalla Particella 8. La particella 8 è pervenuta in possesso del sig. [REDACTED]



Quesito 07:

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

Alcune planimetrie catastali dei miniappartamenti presentano difformità, quali mancanza dell'orientamento (indicazione del Nord) e ribaltamento rispetto alla reale configurazione. Negli *Elaborati grafici (ALLEGATO 05)*, si è provveduto a rappresentare correttamente tutte le planimetrie. Ai fini dell'economia del procedimento, viste la modesta entità delle anomalie, si ritiene momentaneamente non necessario procedere con l'aggiornamento del catasto.

L'acquirente potrà eventualmente provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie difformi.

Quesito 08:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Eseguito l'accesso agli atti relativi a pratiche edilizie, previa richiesta prot. n. 18293 del 17/09/2019, esaminando lo Stralcio planimetrico del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Cutro e la Planimetria particolare di progetto (**ALLEGATO 08**) il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue.

- l'albergo, la guardiola/bar e le loro corti di pertinenza, distinte dalle particelle 280 e 281 del Foglio 42 del Catasto, ricadono in *Zona B di completamento*, in particolare *Zona B.EE3 di completamento a bassa densità*, regolata dall'Art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di seguito riportato.

Comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, con tipologia di case unifamiliari o plurifamiliari o similari in gran parte realizzate in zona turistica, e comunque con un massimo di 3 piani in elevazione fuori terra, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 2 mc/mq nell'ambito di un isolato.

In queste zone prevalentemente urbanizzate in difformità dalle norme del precedente PdF non sono state completate le opere di infrastrutturazione primaria.

Si interviene in maniera diretta con rilascio di concessione soltanto ove siano state realizzate adeguate opere di infrastrutturazione primaria

Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al paragrafo a) del sesto comma dell'art. 16 delle presenti NTA



In queste zone di completamento sono compresi dei lotti liberi in aree parzialmente edificate in cui è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti criteri:

- *lotto minimo mq: 500*
- *altezza massima h: 7,50*
- *If: 1,5*
- *sup max coperta: 0,50*
- *distacco dai confini ml: 5.*

Vanno rispettati gli allineamenti indicati dal PRG. Ove tali allineamenti non siano indicati devono essere mantenuti quelli preesistenti.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi indicati per le zone B.EE1 con le medesime modalità ed alle medesime condizioni.

- *gli immobili distinti dalle particelle 1770, 1771, 2029 e 2030 del Foglio 42 del Catasto, ricadono in pignorati ricadono in Zona C di ampliamento, in particolare in Zona C1, che comprende Lottizzazioni convenzionate prima della adozione del presente PRG. Vengono confermati gli accordi convenzionati compatibili con il presente PRG.*

Gli immobili pignorati sono conformi all'utilizzazione prevista e appaiono rispettati gli indici riportati nella Tabella dei tipi edilizi (ALLEGATO 08).

Quesito 09:

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).



Eseguite le rituali ricerche presso l'Ufficio di Urbanistica del Comune di Cutro, sono state acquisite le seguenti convenzioni, autorizzazioni o concessioni edilizie, contenute nell'**ALLEGATO 08**.

1. Convenzione urbanistica rep. n. 25393/7728 del 31/03/92 tra il Comune di Cutro e il [REDACTED], rogito del Notaio dott. Mario Capocasale, riguardante un piano di lottizzazione convenzionato, munito di parere favorevole alla sua approvazione della Commissione Edilizia nella seduta del 11/04/1989; di nulla-osta regionale; di approvazione del Consiglio Comunale. Detta convenzione urbanistica obbliga il lottizzante sig. [REDACTED] a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, distinte dal Foglio 42, particelle 534 (ex 10/b); 536 (ex 8/b); 537 (ex 136/b), come indicate nell'Allegato B facente parte della suddetta convenzione.
2. Rinnovo prot. n. 88075/75 della Licenza Edilizia del 16/03/1971 rilasciata dal Comune di Cutro al richiedente [REDACTED] per la costruzione di un complesso alberghiero.
3. Autorizzazione prot. n. 3074 del 05/03/1992 rilasciata dal Comune di Cutro al richiedente [REDACTED] per lavori di manutenzione ordinaria della struttura alberghiera [REDACTED] vista la Licenza Edilizia del 08/02/1972 relativa alla costruzione dell'albergo-ristorante a 3 piani f.t.
4. Concessione Edilizia n. 21/20 del 08/04/97 rilasciata dal Comune di Cutro al richiedente [REDACTED] per la costruzione di una piscina e relativi spogliatoi, docce, bagni; di un bar; di una pista da ballo; di tre corpi di fabbrica di tipologia "A"; di un corpo di fabbrica di tipologia "B"; di una cabina elettrica e accettazione.

[REDACTED] Variante distributiva del 09/05/1998 alla Concessione Edilizia n. 21/20 del 08/04/97 rilasciata dal Comune di ai richiedenti [REDACTED]

[REDACTED] Proroga di anni tre del 04/04/2001 alla Concessione Edilizia n. 21/20 del 08/04/97 rilasciata dal Comune di Cutro ai richiedenti [REDACTED]

7. Concessione Edilizia n. 125/2002 del 27/11/2002 rilasciata dal Comune di Cutro ai richiedenti [REDACTED]



_____ per la
costruzione di due palazzine tipo “B” di un complesso edilizio alberghiero sito in Cutro,
Località Steccato.

In particolare:

1. il fabbricato Foglio 42 Particella 280 destinato ad albergo è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia del 08/02/1972 ed è stato soggetto di lavori di manutenzione in virtù dell’Autorizzazione prot. n. 3074 del 05/03/1992;
2. il fabbricato Foglio 42 Particella 281 destinato ad accettazione e bar è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 21/20 del 08/04/97;
3. i fabbricati Foglio 42 Particella 1770 e Particella 1771 destinati a mini appartamenti sono stati realizzati in virtù della Concessione Edilizia n. 21/20 del 08/04/97 e successive variante distributiva del 09/05/1998 e proroga del 04/04/2001;
4. i fabbricati Foglio 42 Particella 2029 e 2030 destinati a mini appartamenti sono stati realizzati in virtù della Concessione Edilizia n. 125/2002 del 27/11/2002.

Tutti i titoli abilitativi sono stati rilasciati previo regolare deposito dei progetti strutturali presso il Genio Civile di Catanzaro.

Esaminati gli elaborati grafici dei progetti allegati alle istanze per l’ottenimento delle suddette concessioni e autorizzazioni per la realizzazione degli immobili oggetto di pignoramento (**ALLEGATO 08**), questi appaiono sostanzialmente conformi e anche rispondenti alle planimetrie catastali. Pertanto, non si rilevano violazioni della normativa urbanistico–edilizia.

Non sono stati rinvenute dichiarazioni di agibilità.

Quesito 10:

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo all’identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell’esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale.

Come esposto nella risposta al **Quesito 03**, i beni in trattazione possono essere suddivisi in cinque lotti, ma la loro formazione è stata operata principalmente per rendere più agevole la descrizione e la stima del compendio pignorato.

In effetti, sebbene sia possibile vendere i beni pignorati nei lotti individuati e identificati dai relativi confini, la vendita e la successiva gestione amministrativa di ciascuno di essi e del restante compendio non pignorato risulterebbero oltremodo complesse, perché tutti gli edifici e



attrezzature costituiscono un prodotto edilizio organico ed interconnesso, fruibile da un gruppo omogeneo di persone (soggiorno settimanale di turisti nel corso della sola stagione estiva). Pertanto, è facile immaginare che le difficoltà gestionali e amministrative che nascerebbero da una vendita in più lotti, demotiverebbero eventuali acquirenti. La mancanza di domanda genererebbe automaticamente una drastica riduzione del valore dei singoli lotti.

Ne consegue che **non è obiettivamente opportuna dal punto di vista economico la vendita in più lotti, ma è preferibile la vendita in un unico lotto, composto dall'accorpamento dei cinque sotto elencati, individuati solo per fini descrittivi e valutativi.**

1. **LOTTO A**, che compendia: il fabbricato destinato ad albergo, compresa la sua corte di pertinenza, distinto dalla **Particella 280**; il fabbricato destinato a guardiola/bar, compresa la sua corte di pertinenza, distinto dalla **Particella 281**, graffata alla precedente. Le due corti sono confinanti e la guardiola/bar è una diretta pertinenza dell'albergo, funzionale ad esso. Pertanto, è inopportuno un frazionamento del **LOTTO A** in due o più lotti. L'identificazione dei confini del **LOTTO A** è rappresentata nell'*Estratto di Mappa* e nell'*Elaborato planimetrico* catastali, prime due planimetrie costituenti l'**ALLEGATO 04**.
2. **LOTTO B**, costituito dal fabbricato distinto dalla **Particella 1770**, contenente un ampio locale deposito al piano seminterrato, cinque appartamenti bilocale al piano rialzato e cinque appartamenti bilocale al primo piano, distinti rispettivamente dai sub dal n. 1 al n. 11. Il sub 12 è bene comune non censibile (scale). È possibile suddividere il **LOTTO B** in ulteriori undici lotti, ciascuno rappresentato dai sub menzionati, formando così i sub-lotti dal **LOTTO B/1 al LOTTO B/11**. La definizione dei confini di ciascun sub-lotto è rappresentata dalla relativa *planimetria catastale*, contenuta nell'**ALLEGATO 04**, ribadita ed eventualmente rettificata negli *Elaborati Grafici (ALLEGATO 05)*. Si sottolinea che il fabbricato è inserito in un'ampia corte, distinta dalla Particella 2375, non soggetta a pignoramento.
3. **LOTTO C**, costituito dal fabbricato distinto dalla **Particella 1771**, contenente quattro appartamenti bilocale al piano rialzato e quattro appartamenti bilocale al primo piano, distinti rispettivamente dai **sub dal n. 1 al n. 8**. Il sub 9 è bene comune non censibile (scale). È possibile suddividere il **LOTTO C** in otto lotti, ciascuno rappresentato dai sub menzionati, formando così i sub-lotti dal **LOTTO C/1 al LOTTO C/8**. La definizione dei confini di ciascun sub-lotto è rappresentata dalla relativa *planimetria catastale*, contenuta nell'**ALLEGATO 04**, ribadita ed eventualmente rettificata negli *Elaborati Grafici*



- (**ALLEGATO 05**). Si sottolinea che il fabbricato è inserito in un'ampia corte, distinta dalla Particella 2375, non soggetta a pignoramento.
4. **LOTTO D**, costituito dal fabbricato distinto dalla **Particella 2029**, contenente cinque appartamenti bilocale al piano rialzato e cinque appartamenti bilocale al primo piano, distinti rispettivamente dai **sub dal n. 2 al n. 11**. Il sub 1 è bene comune non censibile (scale). È possibile suddividere il **LOTTO D** in dieci lotti, ciascuno rappresentato dai sub menzionati, formando così i sub-lotti **dal LOTTO D/2 al LOTTO D/11**. La definizione dei confini di ciascun sub-lotto è rappresentata dalla relativa *planimetria catastale*, contenuta nell'**ALLEGATO 04**, ribadita ed eventualmente rettificata negli *Elaborati Grafici (ALLEGATO 05)*. Si sottolinea che il fabbricato è inserito in un'ampia corte, distinta dalla Particella 2375, non soggetta a pignoramento.
5. **LOTTO E**, costituito dal fabbricato distinto dalla **Particella 2030**, contenente cinque appartamenti bilocale al piano rialzato e cinque appartamenti bilocale al primo piano, distinti rispettivamente dai **sub dal n. 2 al n. 11**. Il sub 1 è bene comune non censibile (scale). È possibile suddividere il **LOTTO E** in dieci lotti, ciascuno rappresentato dai sub menzionati, formando così i sub-lotti **dal LOTTO E/2 al LOTTO E/11**. La definizione dei confini di ciascun sub-lotto è rappresentata dalla relativa *planimetria catastale*, contenuta nell'**ALLEGATO 04**, ribadita ed eventualmente rettificata negli *Elaborati Grafici (ALLEGATO 05)*. Si sottolinea che il fabbricato è inserito in un'ampia corte, distinta dalla Particella 2375, non soggetta a pignoramento.

Quesito 11:

dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

I beni in trattazione non sono stati pignorati solo pro quota e sono divisibili in natura, senza ricorrere a frazionamenti, come indicato nella risposta al precedente **Quesito 10**.

Il valore di ciascun singolo lotto è indicato nella risposta al successivo **Quesito 15**.

Quesito 12:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Gli immobili pignorati sono occupati dalla società [REDACTED]

[REDACTED], in virtù della scrittura privata autenticata di affitto azienda del 19/05/2014, rep. n. 5849, racc. n. 4455, registrata a Crotone il 19/05/2014, Serie 1T, n. 1856, contenuta nell'**ALLEGATO 07**, unitamente ai titoli di proprietà e ai contratti di comodato d'uso. Detta scrittura ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 12/09/2017. La durata dell'affitto è di un anno, rinnovabile tacitamente di anno in anno, qualora almeno tre mesi prima di ciascuna scadenza, non venga data disdetta da una delle parti. La decorrenza dell'affitto ha inizio a partire dal 09/05/2014, data della sottoscrizione della scrittura privata.

Quesito 13:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non ricorre la suddetta ipotesi.

Quesito 14:

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.



Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

Tuttavia, per gli immobili pignorati distinti dalle particelle 1770,1771, 2029 e 2030 del foglio 42, trovandosi in un'area distinta dalla particella 2375 stesso foglio non oggetto del pignoramento a cui non sono graffiati, occorre istituire una servitù di passaggio attraverso questo fondo servente per accedere agli immobili serviti.

Quesito 15:

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

Non si hanno a disposizione copie di contratti di compravendita di immobili di prezzo noto simili a quelli in oggetto e in numero adeguato per procedere col *metodo di confronto del mercato MCA (Market Comparison Approach)* e perciò questo non potrà essere utilizzato.

Trattasi di immobili con caratteristiche costruttive e funzioni diverse. In particolare, il LOTTO A è un albergo per vacanze estive, con annessa corte e servizi tipici, facente parte di una più ampia corte. Gli altri lotti (B, C, D ed E) sono palazzine con mini appartamenti bilocale



inseriti in corti non ad esse graffate. Pertanto, per la stima del **valore di mercato OMV (Open Market Value)** degli immobili, si dovranno adottare due distinti metodi.

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO A

Il primo metodo valutativo riguarda esclusivamente il **LOTTO A**, destinato ad albergo con annessa corte sistemata a giardino e campo sportivo polivalente e fabbricato per guardiola e bar, con area per balli e animazione.

Un primo metodo adattabile ai fini della valutazione dell'albergo è l'**ICA (Income Capitalization Approach)**, detto anche **metodo reddituale**. Sviluppatosi negli Stati Uniti a partire dal 1950, ha preso piede in Europa intorno agli anni 90 ed è oggi il metodo più utilizzato, oltre che dagli investitori, anche dai finanziatori di operazioni immobiliari alberghiere. Secondo questo approccio, la struttura alberghiera viene considerata al pari di una qualunque altra azienda capace di produrre reddito.

Il **metodo reddituale** determina il valore economico di un'azienda in relazione alla sua autonoma capacità di generare reddito. La formula che descrive il criterio valutativo reddituale applicato in questa sede è quella della rendita perpetua, espressa dal seguente algoritmo:

$$W = R / i$$

dove **W** è il valore economico dell'entità oggetto di stima, **R** è il reddito medio atteso al netto delle imposte ed **i** è il tasso di capitalizzazione.

Il tasso di capitalizzazione espresso dal mercato azionario per il settore alberghiero, attualmente è tra il 6% e l'8%. Nel caso in esame appare congruo riferirsi ad un valore medio. Pertanto, si pone **i = 7%**.

Per determinare il reddito medio **R**, in mancanza di attendibili resoconti contabili aziendali, si può fare riferimento ai dati desunti dalle offerte di servizi e relative tariffe praticate dalla struttura alberghiera in esame. Questa dispone di 35 camere suscettibili di ospitare fino a 4 letti. Escludendo l'uso della camera come singola, vista la vocazione vacanziera per famiglie, si può ragionevolmente ammettere che l'uso medio è la tripla.

L'attività alberghiera è limitata al periodo estivo. Nell'anno 2019 essa parte dall'8 giugno e si conclude 21 settembre, per un totale di 105 giorni. Visto il ristretto periodo di attività, si può ragionevolmente ammettere una percentuale di occupazione media pari all'80%. Infatti, se nel pieno della stagione estiva è prevedibile la quasi totalità delle camere occupate, all'inizio e alla fine della stagione le presenze ovviamente diminuiscono.

Il prezzo della pensione completa comprensiva di bevande varia da un minimo di € 455,00 ad un massimo di € 980,00 per persona per settimana, a seconda di 13 distinti periodi. Il



prezzo medio della settimana di soggiorno per una persona nel corso dei 105 giorni di attività è circa € 654,00. Il prezzo giornaliero è circa € 93,50. Considerando tre persone per camera, il ricavo medio stagionale R_{ms} è dato dal seguente prodotto:

$$R_{ms} = 105 \times 35 \times 3 \times 80\% \times 93,50 = \text{€ } 824.670,00$$

I costi fissi (costi del lavoro, di manutenzione ordinaria, ammortamenti degli arredi, costi di assicurazione, di marketing, imposte, ecc.) non eccedono il 40% ÷ 45% del totale vendite. I costi variabili (per illuminazione, acqua e utenze in genere, extra per i lavoratori stagionali, costi di intermediazione, ecc.) hanno un'incidenza attorno al 30%. Se ne deduce che il reddito medio operativo R dovrebbe realisticamente aggirarsi intorno al 25% dei ricavi R_{ms} . Pertanto, risulta:

$$R = \text{€ } 824.670,00 \times 25\% = \text{€ } 206.167,50$$

Per quanto sopra esposto, in condizioni di ordinarietà il valore economico dell'entità oggetto di stima W è:

$$W = \text{€ } 206.167,50 / 7\% = \text{€ } 2.945.250,00$$

Detta stima si riferisce all'albergo in grado di offrire autonomamente la pensione completa. Per contro, prima colazione, pranzo e cena non possono essere forniti dalla struttura in trattazione. Infatti, le sale ristorante e annesse cucine sono ubicate in altri fabbricati non pignorati facenti parte del complesso turistico. Pertanto, nella stima dell'immobile pignorato in trattazione, che si trova in condizioni diverse dall'ordinario, occorre tenere conto di un coefficiente riduttivo, che tenga conto della mancata possibilità di fornire la pensione completa. Mediamente, l'incidenza dei pasti sul prezzo della pensione completa è al massimo del 40% in periodi di bassa stagione e decresce fino al 30% circa in periodi di alta stagione.

Dovendo tenere conto di quanto sopra esposto, è congruo operare una riduzione del 35% circa al valore di € 2.945.250,00 stimato in condizioni di ordinarietà. Risulta il seguente valore ridotto W_r :

$$W_r = \text{€ } 2.945.250,00 \times 65\% = \text{€ } 1.914.412,50$$

Un altro metodo adottabile per la stima del valore di mercato del LOTTO A è la determinazione del costo per di costruzione di strutture alberghiere analoghe, viste l'ubicazione, la vetustà e le condizioni d'uso. Facendo riferimento al costo unitario parametrico che tiene conto del numero delle camere e della categoria dell'albergo, gli studi in materia di estimo convergono nell'assumere congruente un costo di costruzione di circa 55.000,00 €/camera. Nel caso in esame risulta un costo di costruzione C_c :

$$C_c = \text{€ } 55.000,00 \times 35,00 = \text{€ } 1.925.000,00$$

Mediando e arrotondando i valori di mercato precedentemente stimati con due diversi metodi, il valore di mercato *OMV* (*Open Market Value*) degli immobili individuati in Catasto del Comune di Cutro al Foglio 42, Particella 280 e Particella 281 (graffate) è

$$OMV_A = € 1.920.000,00$$

(*diconsi Euro unmilionenovecentoventimila / 00*)

Le superfici del LOTTO A sono riportate negli *Elaborati grafici* (**ALLEGATO 05**). Per la determinazione della consistenza (superficie commerciale vendibile *SCV*) si fa riferimento al *D.P.R. n. 138/98, allegato C*, e alla norma *UNI 10750:2005* sostituita dal 1° gennaio 2011 dalla norma *UNI EN 15733/201*.

La superficie commerciale vendibile complessiva *SCV* si evince dalla seguente tabella, in cui sono assegnati opportuni coefficienti di omogeneizzazione alle varie superfici componenti: superfici lorde di pavimento *SLP*, superfici non residenziali *SNR* e corti afferenti.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE COMM.
SLP Guardiola Piano terra	54,00	1,00	54,00
SLP Albergo Piano terra	530,20	1,00	530,20
SNR Albergo Piano terra	74,00	0,25	18,50
Somma SCV Piano terra			602,70
SLP Albergo Piano primo	441,60	1,00	441,60
SNR Albergo Piano primo	84,00	0,25	21,00
Somma SCV Piano primo			462,60
SLP Albergo Piano secondo	441,60	1,00	441,60
SNR Albergo Piano secondo	84,00	0,25	21,00
Somma SCV Piano secondo			462,60
SLP Albergo Piano terzo	30,20	0,75	22,65
Somma SCV Piano secondo			22,65
Corte Guardiola	776,00	0,10	77,60
Corte Albergo	6.690,00	0,10	669,00
Somma Corti			746,60
Superficie commerciale vendibile complessiva SCV:			2.297,15

Il valore commerciale unitario vendibile V_u per metro quadro è dato dal seguente rapporto:

$$V_u € \quad 1.920.000,00 / 2.297,15 = \quad € \quad 835,82$$

coerente con i valori ordinari di mercato riferiti a ville e villini, la categoria di costruzioni più vicina per tipologia a quella in esame.

METODO DI STIMA PER I LOTTI B, C, D, E

Trattasi di palazzine assimilabili a ville plurifamiliari, contenenti appartamenti bilocale posti ai piani rialzato e primo e, limitatamente al LOTTO B, un locale deposito seminterrato.

Per questa tipologia di bene è adeguato il *metodo di stima per valori unitari tipici*. La stima è eseguita facendo riferimento alle quotazioni immobiliari per ambito territoriale omogeneo (*zona OMI*) pubblicate dall'*Agenzia delle Entrate*, che individuano per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Con detto metodo, il **valore di mercato OMV (Open Market Value)** degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore unitario V_u e la superficie commerciale vendibile SCV espressa in metri quadri.

La tabella che segue è la più aggiornata disponibile, cui poter fare riferimento per la stima del valore dell'intero compendio pignorato, denominato **LOTTO B**, appartenente alla tipologia "Ville e villini"

Provincia: CROTONE
 Comune: CUTRO
 Frazionazione: Periferia/FASCIA LITORANEA LOCALITÀ STECCATO DI CUTRO
 Codice di zona: 00
 Microzona catastale s.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	950	L	2,1	2,5	L
VILLE e VILLINI	NORMALE	750	1000	L	2,3	3,1	L

Per immobili del tipo ville e villini in stato conservativo normale si ha:

$$Val_{min} = 750,00 \text{ €/m}^2 \quad Val_{MAX} = 1.000,00 \text{ €/m}^2$$

In considerazione del tenore delle finiture, della dotazione impiantistica, del pregio architettonico del fabbricato e dello stato di manutenzione generale, è congruo considerare quale valore di riferimento il valore medio:

$$Val_{Med} = 875,00 \text{ €/m}^2$$

Per tenere conto dei fattori che influiscono sul valore unitario V_u , si determina il coefficiente correttivo K , dato dal prodotto dei rispettivi coefficienti di merito relativi alle caratteristiche della zona, dell'edificio e dell'immobile in esso inserito, riportati nella seguente tabella.

CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
FATTORI POSIZIONALI	
Distanza dai servizi pubblici	0,950
Distanza dai servizi commerciali	1,000
Qualità della sottozona	1,100
CARATT. INTRINS. EDIFICIO	
Interventi non necessari per 20 anni	1,000
Prospicienza/affacci	1,000
CARATT. INTRINS. UNITA' IMMOB.	
Stato di manutenzione	1,000
Grado finiture	1,000
Dotazione impiantistica	1,050
Suddivisione spazi interni	1,000
Luminosità	1,000
K RISULTANTE	1,097

Di conseguenza, il valore unitario da applicare all'appartamento in trattazione è dato dal seguente prodotto:

$$V_u = 875,00 \times 1,097 = 959,88 \text{ €/m}^2$$

Il precedente prodotto può essere arrotondato:

$$V_u = 960 \text{ €/m}^2$$

Nel caso in esame, la superficie commerciale vendibile *SCV* di ciascun appartamento coincide sostanzialmente con la sua superficie catastale totale *SCT*, che omogeneizza le superfici lorde di pavimento *SLP* e le superfici non residenziali *SNR* (balconi e verande).

Per il locale depositato al piano seminterrato si applica il coefficiente correttivo 0,60 alla sua superficie catastale.

Nelle tabelle che seguono sono riportati i valori di mercato *OMV* di ciascun lotto, dati dal prodotto tra il valore unitario V_u e le rispettivi superfici commerciali vendibili *SCV*.

Per individuare il *Prezzo base d'asta (PBA)*, detto anche *Valore di vendita giudiziaria FJV* del lotto staggito, occorre effettuare adeguamenti e correzioni della stima del *Valore di mercato OMV*. Si ritiene congrua una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

Le superfici dei lotti in trattazione sono riportate negli *Elaborati grafici (ALLEGATO 05)*.

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO B**E DEI VALORI DEGLI 11 SUB LOTTI DA LOTTO B/1 A LOTTO B/11**

Con i dati in possesso, risulta il seguente quadro.

LOTTO	IDENTIFICATIVO	SCT	COEFF.	SCV	Vu	OMV
B/1	F. 42 P. 1770 S. 1	238	0,60	142,80	960	€ 137.100,00
B/2	F. 42 P. 1770 S. 2	36	1,00	36,00	960	€ 34.560,00
B/3	F. 42 P. 1770 S. 3	32	1,00	32,00	960	€ 30.720,00
B/4	F. 42 P. 1770 S. 4	32	1,00	32,00	960	€ 30.720,00
B/5	F. 42 P. 1770 S. 5	33	1,00	33,00	960	€ 31.680,00
B/6	F. 42 P. 1770 S. 6	33	1,00	33,00	960	€ 31.680,00
B/7	F. 42 P. 1770 S. 7	36	1,00	36,00	960	€ 34.560,00
B/8	F. 42 P. 1770 S. 8	33	1,00	33,00	960	€ 31.680,00
B/9	F. 42 P. 1770 S. 9	33	1,00	33,00	960	€ 31.680,00
B/10	F. 42 P. 1770 S. 10	33	1,00	33,00	960	€ 31.680,00
B/11	F. 42 P. 1770 S. 11	33	1,00	33,00	960	€ 31.680,00
LOTTO B	F. 42 P. 1770	572		476,80		€ 457.740,00

Dai calcoli compendati nella precedente tabella, risulta che il valore di mercato *OMV* (*Open Market Value*) del fabbricato individuato in Catasto del Comune di Cutro al Foglio 42, Particella 1770 è

$$OMV_B = € 457.740,00$$

(diconsi Euro quattrocentocinquantasettemilasettecentoquaranta / 00)

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO C**E DEI VALORI DEGLI 8 SUB LOTTI DA LOTTO C/1 A LOTTO C/8**

Con i dati in possesso, risulta il seguente quadro.

LOTTO	IDENTIFICATIVO	SCT	COEFF.	SCV	Vu	OMV
C/1	F. 42 P. 1771 S. 1	33	1,00	33,00	960	€ 137.100,00
C/2	F. 42 P. 1771 S. 2	33	1,00	33,00	960	€ 31.680,00
C/3	F. 42 P. 1771 S. 3	33	1,00	33,00	960	€ 31.680,00
C/4	F. 42 P. 1771 S. 4	36	1,00	36,00	960	€ 34.560,00
C/5	F. 42 P. 1771 S. 5	34	1,00	34,00	960	€ 32.640,00
C/6	F. 42 P. 1771 S. 6	33	1,00	33,00	960	€ 31.680,00
C/7	F. 42 P. 1771 S. 7	33	1,00	33,00	960	€ 31.680,00
C/8	F. 42 P. 1771 S. 8	36	1,00	36,00	960	€ 34.560,00
LOTTO C	F. 42 P. 1771	271		271,00		€ 365.580,00

Dai calcoli compendati nella precedente tabella, risulta che il valore di mercato *OMV* (*Open Market Value*) del fabbricato individuato in Catasto del Comune di Cutro al Foglio 42, Particella 1771 è



$OMV_C = € 365.580,00$

(diconsi Euro trecentosessantacinquemilacinquecentottanta / 00)

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO D

E DEI VALORI DEI 10 SUB LOTTI DA LOTTO D/2 A LOTTO D/11

Con i dati in possesso, risulta il seguente quadro.

LOTTO	IDENTIFICATIVO	SCT	COEFF.	SCV	Vu	OMV
D/2	F. 42 P. 2029 S. 2	43	1,00	43,00	960	€ 137.100,00
D/3	F. 42 P. 2029 S. 3	39	1,00	39,00	960	€ 37.440,00
D/4	F. 42 P. 2029 S. 4	39	1,00	39,00	960	€ 37.440,00
D/5	F. 42 P. 2029 S. 5	39	1,00	39,00	960	€ 37.440,00
D/6	F. 42 P. 2029 S. 6	40	1,00	40,00	960	€ 38.400,00
D/7	F. 42 P. 2029 S. 7	43	1,00	43,00	960	€ 41.280,00
D/8	F. 42 P. 2029 S. 8	40	1,00	40,00	960	€ 38.400,00
D/9	F. 42 P. 2029 S. 9	38	1,00	38,00	960	€ 36.480,00
D/10	F. 42 P. 2029 S. 10	41	1,00	41,00	960	€ 39.360,00
D/11	F. 42 P. 2029 S. 11	41	1,00	41,00	960	€ 39.360,00
LOTTO D	F. 42 P. 2029	403		403,00		€ 482.700,00

Dai calcoli compendati nella precedente tabella, risulta che il valore di mercato *OMV* (*Open Market Value*) del fabbricato individuato in Catasto del Comune di Cutro al Foglio 42, Particella 2029 è

$OMV_D = € 482.700,00$

(diconsi Euro quattrocentottantaduemilasettecento / 00)

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO E

E DEI VALORI DEI 10 SUB LOTTI DA LOTTO E/2 A LOTTO E/11

Con i dati in possesso, risulta il seguente quadro.

LOTTO	IDENTIFICATIVO	SCT	COEFF.	SCV	Vu	OMV
E/2	F. 42 P. 2030 S. 2	40	1,00	40,00	960	€ 137.100,00
E/3	F. 42 P. 2030 S. 3	39	1,00	39,00	960	€ 37.440,00
E/4	F. 42 P. 2030 S. 4	39	1,00	39,00	960	€ 37.440,00
E/5	F. 42 P. 2030 S. 5	39	1,00	39,00	960	€ 37.440,00
E/6	F. 42 P. 2030 S. 6	43	1,00	43,00	960	€ 41.280,00
E/7	F. 42 P. 2030 S. 7	41	1,00	41,00	960	€ 39.360,00
E/8	F. 42 P. 2030 S. 8	41	1,00	41,00	960	€ 39.360,00
E/9	F. 42 P. 2030 S. 9	40	1,00	40,00	960	€ 38.400,00
E/10	F. 42 P. 2030 S. 10	39	1,00	39,00	960	€ 37.440,00
E/11	F. 42 P. 2030 S. 11	43	1,00	43,00	960	€ 41.280,00
LOTTO E	F. 42 P. 2030	404		404,00		€ 486.540,00



Dai calcoli compendiatati nella precedente tabella, risulta che il valore di mercato *OMV* (*Open Market Value*) del fabbricato individuato in Catasto del Comune di Cutro al Foglio 42, Particella 2030 è

$$OMV_E = € 486.540,00$$

(*diconsi Euro quattrocentottantaseimilacinquecentoquaranta / 00*)

STIMA DEL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI VENDIBILI IN UN UNICO LOTTO

Si ribadisce che la suddivisione in lotti e sub lotti dei beni pignorati è stata operata soprattutto per agevolare la lettura della descrizione dei beni pignorati e per giungere alla loro stima adoperando metodi appropriati per ciascuna tipologia. Pur ammettendo che è possibile una loro vendita suddividendoli in lotti e sub lotti, la forma di acquisizione più funzionale e vantaggiosa, quindi più ricercata da eventuali acquirenti e remunerativa per il venditore, è in un unico lotto. Il valore di mercato complessivo dei beni pignorati si configura nella somma dei valori dei singoli lotti che li compongono, compendiatati nella seguente tabella.

LOTTO	IDENTIFICATIVO	OMV
A	F. 42 PP. 280-281	€ 1.920.000,00
B	F. 42 P. 1770	€ 457.740,00
C	F. 42 P. 1771	€ 365.580,00
D	F. 42 P. 2029	€ 482.700,00
E	F. 42 P. 2030	€ 486.540,00
LOTTO UNICO		€ 3.712.560,00

Sulla scorta dei dati reperiti, delle indagini di mercato svolte, dei calcoli economici eseguiti in base ai metodi di stima adottati, risulta che **il valore di mercato *OMV* (*Open Market Value*) dei beni pignorati costituenti un unico lotto utilmente vendibile è:**

$$OMV = € 3.712.560,00$$

(*diconsi Euro tremilionisettecentododicimilacinquecentosessanta / 00*)

CALCOLO INDENNITÀ PER SERVITÙ DI PASSAGGIO

Gli immobili distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 42 particelle 1770, 1771, 2029 e 2030 sono raggiungibili solo attraversando l'area sistemata a verde e viabilità interna al villaggio turistico, distinta in Catasto Terreni al Foglio 42 Particella 2375, di superficie pari a 14.424 m², non pignorata. Pertanto, dovrà costituirsi una servitù di passaggio. Nel calcolo dell'indennità per l'imposizione della servitù coattiva, si fa riferimento al valore complementare (valore del danno come differenza tra valore di mercato dell'immobile in assenza dell'opera generatrice del danno

e in presenza dell'opera, considerando la riduzione delle diverse caratteristiche qualitative del fondo derivante dalla servitù).

Nel caso in esame, il pregiudizio subito dal fondo servente in relazione alla sua destinazione, a causa del transito di persone e veicoli inerenti gli immobili pignorati serviti, può quantificarsi in misura soltanto significativa e quindi dell'ordine del 5% circa del valore dell'area attraversata. Attribuendo a detta area il valore unitario di 83,58 €/m², proprio dell'area di pertinenza del villaggio precedentemente determinata, risulta la seguente indennità I_{sp} per l'imposizione della servitù di passaggio:

$$I_{sp} = 14.424,00 \times 83,58 \times 5\% = \text{€ } 60.277,90$$

Il precedente prodotto può essere arrotondato, pertanto risulta:

$$I_{sp} = \text{€ } 60.300,00$$

(diconsi Euro sessantamilatrecento / 00)

Per individuare il *Prezzo base d'asta (PBA)*, detto anche *Valore di vendita giudiziaria FJV (Forced Judicial Value)* del lotto staggito, occorre effettuare adeguamenti e correzioni della stima del *Valore di mercato OMV*, in relazione ad eventuali anomalie indicate nella tabella che segue.

Si ritiene congrua una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale. Altro fattore riduttivo è la costituzione della servitù di passaggio, il cui valore è stato stimato in € 60.300,00

Pertanto, risulta il seguente quadro di adeguamento e correzione della stima del *Valore di mercato*:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della	15% x	€ 3.712.560,00	=	€ 556.884,00
Indennità per imposizione servitù di passaggio				€ 60.300,00
Sanzione erogabile per abuso edilizio non sanabile				
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale e energetica:				
SOMMA RIDUZIONI E DETRAZIONI:				€ 617.184,00

Il *valore di vendita giudiziaria* in trattazione, al netto delle riduzioni e detrazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è dato dalla seguente differenza:

$$FJV = \text{€ } 3.712.560,00 - \text{€ } 617.184,00 = \text{€ } 3.095.376,00$$

Arrotondando la precedente differenza, **il Valore di vendita giudiziaria FJV dei beni pignorati costituenti un unico lotto utilmente vendibile è:**

$$FJV_A = \text{€ } 3.1000.000,00$$

(diconsi Euro tremilionicentomila /00)

Per quanto concerne contratti di locazione eventualmente opponibili alla procedura, si rileva che sussiste il contratto di affitto azienda registrato presso l'ufficio TDG dell'Agenzia delle Entrate di Crotone il 19/05/2014 (data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento) prot. n. 1856 Serie 1T, atto autenticato dal notaio dott. Andrea PROTO, rep. n. 5849, racc. n. 4455 (**ALLEGATO 07**) col quale la [REDACTED]

[REDACTED] (che si definisce legittima proprietaria dell'azienda sita in Cutro alla Via Mare Ionio località Steccato) concede in affitto l'esercizio della stessa azienda alla [REDACTED]

[REDACTED] L'affitto ha per oggetto l'esercizio del villaggio turistico con classificazione 4 stelle, compresi tutti i beni immobili e mobili che lo compongono. La decorrenza dell'affitto ha inizio a partire dal 09/05/2014 e la sua durata è di un anno, rinnovabile tacitamente di anno in anno, qualora almeno tre mesi prima di ciascuna scadenza non venga disdetto da una delle due parti.

Quesito 16:

informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.).

Non è stato possibile ottenere informazioni attendibili sull'importo delle spese fisse di gestione, perché l'uso che si fa degli immobili pignorati è stagionale, altrettanto dicasi per le operazioni di manutenzione ordinaria. Inoltre, essi fanno parte di un più largo compendio che annovera beni di natura diversa, quali aree sportive e di svago, giardini, piscina, anfiteatro, sale prima colazione e ristorante, spiaggia attrezzata, ecc.

Per detti motivi, è arduo formulare anche solo una stima delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative ai soli immobili pignorati, di eventuali spese straordinarie già deliberate o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati non sono noti, se si escludono le debitorie correlate alle visure ipotecarie.



Quesito 17:

restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.

Il presente elaborato peritale rappresenta la risposta alla richiesta.

Quesito 18:

invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria).

La presente relazione e gli allegati che la compongono, sono trasmessi a mezzo *pec* al creditore procedente, al debitore e al custode. In particolare, ai seguenti indirizzi:

Quesito 19:

intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede.

La richiesta sarà regolarmente osservata.

Quesito 20:

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

La richiesta sarà regolarmente osservata.



Quesito 21:

allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

L'**ALLEGATO 03** alla presente relazione risponde alla richiesta.

Quesito 22:

allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Le planimetrie dei beni e le visure catastali attuali sono contenute nell'**ALLEGATO 04**; I titoli abilitativi sono contenuti nell'**ALLEGATO 08**; i titoli legittimanti la detenzione e il contratto di affitto azienda sono contenuti nell'**ALLEGATO 07**; i verbali di accesso sono contenuti nell'**ALLEGATO 01**; tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita è contenuta anche nei restanti allegati.

Quesito 23:

provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento.

L'**ALLEGATO 09** alla presente relazione risponde alla richiesta.

Quesito posto dal Custode Giudiziario:

Le chiedo di fornirmi un parere di congruità su un eventuale canone da concordare avente ad oggetto esclusivamente i beni immobili oggetto della procedura che rappresentano solo parzialmente il compendio aziendale oggetto del contratto di affitto di azienda.

I beni pignorati, costituenti una porzione rilevante del complesso turistico ricettivo in cui sono inseriti, non possono essere utilizzati in modo diverso dall'attuale, per non inficiare la piena funzionalità dell'intero complesso e per non sminuire oltremodo la loro singola potenzialità.

Detto complesso turistico ricettivo, offre servizi di soggiorno estivo, ristorazione, attività sportive e ricreative, con godimento di camere d'albergo, miniappartamenti, sale prima colazione



e ristoranti, bar, spiaggia, piscina, campi da calcio e polivalenti, discoteca, intrattenimento e svago per bambini e servizi per la persona. In questo contesto, i beni pignorati sono destinati a fornire solo il godimento delle camere d'albergo e di parte dei miniappartamenti presenti nel villaggio.

Per giungere alla determinazione di un canone annuo congruo da corrispondere al Tribunale, occorre quindi valutare l'incidenza che essi hanno nell'economia globale dell'intero complesso.

La scrittura privata di affitto azienda in essere, tra la società "██████████", affittante in virtù di comodato d'uso gratuito degli immobili facenti parte del complesso turistico e la società "██████████", ha per oggetto l'esercizio del villaggio turistico e comprende tutti i beni di cui si compone l'azienda: macchinari, attrezzature, software ed immobili. Per tale compendio, il corrispettivo è un canone annuo di € 240.000,00.

Detto canone appare congruo per la gestione dell'intero complesso turistico ricettivo. Infatti, considerando un ordinario tasso di rendita del 4% circa, risulterebbe un valore di € 6.000.000 circa del complesso, maggiore del compendio pignorato. Pertanto, può essere considerato un riferimento al quale applicare un opportuno coefficiente riduttivo, per giungere all'ordine di grandezza di un nuovo canone concordato, che tenga conto dell'incidenza dei beni pignorati sull'intero complesso ricettivo.

L'attuale canone annuo riguarda l'esercizio dell'attività alberghiera e ricreativa stagionale di turisti ospitabili in complessive 93 camere o miniappartamenti presenti nel complesso, oltre all'attività manutentiva ordinaria del complesso. Il numero complessivo di camere o miniappartamenti compresi nei mobili pignorati è 73, dato dalla somma di 38 miniappartamenti e di 35 camere d'albergo.

In considerazione di quanto sopra riportato, un primo coefficiente riduttivo da applicare ad un nuovo eventuale contratto di affitto rispetto quello in essere, è dato dal rapporto $73/93 = 0,78$.

La formula dell'offerta turistica adottata è la pensione settimanale, completa di prima colazione, pranzo e cena, indistintamente per camera o miniappartamento. Si rileva che mediamente l'incidenza della prima colazione, del pranzo e della cena si attesta sul 40% circa del prezzo totale della cosiddetta pensione completa. Le sale per prima colazione e ristorante non sono comprese nel novero dei beni pignorati. Quindi, prima colazione, pranzo e cena, da effettuare in altri immobili non pignorati, devono essere detratti ed è ragionevole introdurre un



ulteriore coefficiente riduttivo da applicare al nuovo eventuale contratto di affitto azienda, pari a 0,60 dato dalla differenza 100% - 40%.

Altri servizi accessori, quali l'uso di attrezzature sportive e ricreative, sono forniti mediante l'acquisto separato di tessere club. Tuttavia, è ragionevole applicare un ulteriore coefficiente di riduzione del canone del nuovo contratto pari a 0,90 che tenga conto dei servizi di intrattenimento (animazione), del parco e dei giardini ascrivibili ai beni non pignorati.

In definitiva, l'eventuale canone da concordare per i beni immobili pignorati nella procedura, che rappresentano solo parzialmente il compendio aziendale oggetto del contratto di affitto di azienda, è dato dal seguente prodotto:

$$C = 0,78 \times 0,60 \times 0,90 \times \text{€ } 240.000,00 = \text{€ } 101.088,00$$

Detto prodotto può essere arrotondato a **€ 100.000,00**

ELENCO DEGLI ALLEGATI E RISPETTIVI CONTENUTI

- ALLEGATO 01: Comunicazioni e verbale di primo accesso
- ALLEGATO 02: Comunicazioni e verbale di secondo accesso
- ALLEGATO 03: Documentazione fotografica
- ALLEGATO 04: Documentazione catastale
- ALLEGATO 05: Elaborati grafici
- ALLEGATO 06: Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 07: Titoli di proprietà, comodati d'uso e contratto di affitto azienda
- ALLEGATO 08: Titoli autorizzativi e documentazione urbanistica
- ALLEGATO 09: Dettagliata descrizione del bene ai fini del trasferimento

Crotone, 2 ottobre 2019

L'Esperto

ing. Roberto TAVERNITI