

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO: creditrice [REDACTED] – debitore [REDACTED]

Numero di ruolo generale: 42/2022.

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice: Dott. Mario Miele

Custode: Avv. Maria Rosaria Potenza

Esperto Stimatore: Ing. Cristian Genovese

Il Giudice delle Esecuzioni ha conferito al sottoscritto Ing. Cristian Genovese l'incarico di esperto nella procedura descritta in epigrafe, chiedendogli di:

Provvedere, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).

Prima comunicazione scritta al debitore ed al comproprietario, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all'indirizzo risultante dagli atti, ed al creditore procedente, dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile, provvedere:

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie usufrutto); indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti, mortis causa, non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione del bene.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione -se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio.
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - a) Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

- d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
 - e) Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
 - f) Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di riscatto
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, indicando i costi a ciò necessari.
 7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili, provvedere ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo, sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indicare in particolare gli estremi della concessione ad edificare e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
 8. Procedere, ove necessario, ad seguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari, non regolarmente accatastate.
 9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali, per ciascun lotto. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornire la valutazione anche della sola quota. Indicare, espressamente e compiutamente, le condizioni dell'immobile ed il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, procedere al calcolo della superficie 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e

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

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

Studio degli atti del procedimento

Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene ai debitori; aggiornare i documenti

catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto esaminava la documentazione ex art. 567 c.p.c., osservando che era sostituita da certificazione notarile risalente al titolo di provenienza ante ventennio. [REDACTED] risulta infatti trascritto sui RRII il giorno 19.9.2022, mentre la certificazione notarile risale al titolo di provenienza per atto del Notaio [REDACTED] del giorno [REDACTED], trascritto in Catanzaro il [REDACTED]. Lo scrivente acquisiva poi copia dell'anzidetto titolo di provenienza del bene al debitore, costituito dalla compravendita delle particelle di terreno, su cui è stato costruito il capannone staggiato. Aggiornava in seguito i documenti catastali, verificando la corrispondenza tra i dati riportati nella certificazione notarile e quelli catastali; acquisiva inoltre la planimetria del catasto fabbricati relativa al bene pignorato.

Quesiti

1. Avverta questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il sottoscritto comunicava, al debitore ed al creditore procedente, l'incarico ricevuto e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 5.12.2022, che veniva procrastinato, per indisponibilità del debitore, al giorno 12.12.2022. Le operazioni iniziavano il giorno fissato e si svolgevano correttamente, senza alcuna difficoltà nell'accedere all'immobile; alle operazioni presenziava anche il custode Avv. Maria Rosaria Potenza.

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

Il bene pignorato è un capannone in Filogaso (VV), località San Rocco snc; l'unità immobiliare in esame, è parte del complesso di edifici [REDACTED] [REDACTED] il fabbricato confina con il subalterno 5 del complesso aziendale e con la corte di pertinenza dello stesso complesso, identificata con il sub 18, della stessa particella. Il bene è stato pignorato con atto [REDACTED], in rappresentanza della [REDACTED] trascritto nei RRII di Vibo Valentia in data 19.09.2022, Registro Particolare 4747, Registro Generale 5401; con tale atto si sottopone a pignoramento la piena proprietà dell'immobile in testa a [REDACTED] [REDACTED]. Il bene è stato realizzato su terreno acquistato mediante atto di compravendita del Notaio Nicola Faccioli, in Vibo Valentia, del giorno 18.03.1963 repertorio [REDACTED] in Catanzaro il 27.03.1963 ai nn. [REDACTED] rp. Si riferisce che, dalla visura storica, risulta che il bene è censito nel catasto fabbricati di Filogaso (VV) al foglio 17, p.lla 7, subalterno 13, categoria D/1, con rendita di Euro 2.524,00.

3. Fornisca una sommaria descrizione del bene.

Il bene consiste in un capannone progettato per l'allevamento di ovaiole ed a tale attività era originariamente adibito; attualmente è invece adibito a deposito di materiale vario, di proprietà [REDACTED]

La corte aziendale, identificata con il sub 18 della stessa particella e non interessata dalla presente procedura, circonda il capannone ed è delimitata, a Nord, dalla Strada Provinciale 65 e, a Nord Ovest, dalla strada comunale Finocchiara mentre, verso Sud, discende nella vicina vallata fino al confine di proprietà.

La foto 1 mostra che, in adiacenza al capannone, esiste un'altra costruzione di uguale sezione trasversale, identificata con il subalterno 5, all'interno della quale si trovava un pastificio, sempre facente parte della stessa azienda.

Il capannone ha dimensioni in pianta di 12 m x 100 m (foto 2 e 3); vi sono tre ingressi tutti posti sullo stesso lato; dal primo, all'estremità di Nord-Est (foto da 4 a 7), si accede ad un ambiente originariamente adibito al carico, delle uova prodotte, sui mezzi di trasporto.

Dal secondo, procedendo lungo il capannone verso Sud-Ovest, si accede ad un ambiente (foto da 8 a 10) originariamente adibito al confezionamento delle uova.

Procedendo ancora verso Sud-Ovest si trova il terzo ingresso (foto 11) dal quale si accede all'ambiente più vasto, adibito in origine all'allevamento delle ovaiole (foto da 12 a 14).

Lo spazio coperto dal capannone presenta una pavimentazione in massetto di calcestruzzo, idonea a sopportare gli stress dovuti ai carichi trasmessi dalle attrezzature, strumentali all'allevamento delle ovaiole ed al confezionamento delle loro uova (foto 5 e 6).

Il capannone ha struttura in acciaio; in particolare la sezione tipo, che si ripete in direzione longitudinale, è costituita da due ritti in acciaio, profilo NP, alti tre metri ed ancorati con tirafondi ai plinti di fondazione, i quali sostengono una capriata a due puntoni, di tipo reticolare, completata da un tirante regolabile (foto 15); sulla linea di colmo è posto un cupolino manovrabile, che consente l'aerazione.

La copertura è in lastre di cemento amianto con interposto strato isolante di lana di roccia; le lastre di cemento amianto sono state dichiarate non pericolose dal controllo effettuato da un laboratorio specializzato in analisi chimiche, di cui è stato fornito il certificato.

Le pareti perimetrali sono in blocchetti di cemento alleggerito intonacate internamente ed esternamente. I serramenti, le porte ed i portoni sono in lamiera pesante.

Il capannone è privo di impianti termici e gli impianti, elettrici ed idrici, come dichiarato dal debitore, sono connessi agli impianti aziendali a servizio anche di altri fabbricati, estranei alla presente procedura.

L'immobile è globalmente in condizioni mediocri.

4. Riferisca sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti, aventi data certa anteriore al pignoramento, ed in particolare

Verbale trascritto il giorno 19.09.2022 al n.
 , Pubblico
 Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia

I costi di cancellazione sono pari ad euro 35,00 per l'ipoteca volontaria ed ad Euro 294,00 per l'atto esecutivo (verbale di pignoramento).

7. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della licenza ad edificare e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il capannone si trova in zona extraurbana del Comune di Filogaso (VV) ed è stato costruito antecedentemente al 1967; è stato realizzato in assenza di licenza edilizia, poiché antecedentemente al 1967 non era necessaria al di fuori del centro abitato e nei Comuni privi di strumento urbanistico. Su specifica richiesta dello scrivente stimatore, l'Ufficio Tecnico competente ha rilasciato dichiarazione apposita, che si allega alla presente consulenza, nella quale si precisa che il complesso aziendale, di cui fa parte il capannone in studio, è stato realizzato con avvio dei lavori in epoca antecedente al 1967 ed inoltre che il Comune in quell'epoca non era dotato di alcuno strumento urbanistico e che, negli archivi comunali, non esistono grafici progettuali relativi alle costruzioni avviate prima del 1967.

L'agibilità del fabbricato non è stata rinvenuta.

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

La planimetria catastale esistente descrive compiutamente il capannone in esame.

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

La superficie commerciale del capannone pignorato è pari a quella coperta, quindi 1.200 mq.

Per determinare il valore del bene si procederà secondo il metodo del "costo di costruzione deprezzato", nella letteratura tecnica noto come Cost Approach. Nel dettaglio: si calcherà il costo di costruzione attuale di un capannone simile a quello in studio, per tipologia e dimensioni, e poi lo si diminuirà con un coefficiente che porta in conto la vetustà di quello in studio.

Da studi effettuati, si giunge ad un costo di costruzione per un capannone di uguale tipologia pari a 200 €/mq.

Per il deprezzamento dovuto alla vetustà, si userà la formula elaborata dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove

D è il deprezzamento in percentuale

A esprime il rapporto fra gli anni del fabbricato e la sua vita utile, assunta pari a 100 anni,

ed ha espressione $A = 100x \frac{N}{100}$

Poiché il fabbricato è stato realizzato precedentemente al 1967, A=56 e risulterà quindi:

$$D = \frac{(56 + 20)^2}{140} - 2,86 = 41,26 - 2,86 = 38,39\%$$

Il valore al metro quadro V_E del capannone in studio sarà dato dal valore di costruzione V deprezzato e quindi:

$$V_E = V \times (1 - D) = 200 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times (1 - 0,3839) = 123,22 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \approx 123 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

che conduce ad un valore per l'intero capannone pari a:

$$V_{\text{totale}} = 123 \text{ €/mq} \cdot 1200 \text{ mq} = 147.600 \text{ €}$$

Consultando le quotazioni, fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili di tipologia produttiva, cioè capannoni in Filogaso (VV), si apprende che il valore al metro quadro è compreso nell'intervallo fra 155 €/mq e 205 €/mq; il valore determinato dal sottoscritto, essendo pari a 123 €/mq, è inferiore all'intervallo, il che è comprensibile considerando che l'OMI esamina capannoni tipici in stato conservativo normale, mentre quello in studio è caratterizzato da vetustà considerevole e stato conservativo mediocre.

Il lotto di vendita è unico, così specificato:

capannone industriale di superficie commerciale pari a 1200 mq, sito in C.da San Rocco snc in Filogaso (VV), catastalmente individuato al foglio 17, p.lla 7, sub. 13 del Catasto Fabbricati di quel Comune, categoria D/1, con valore di vendita pari a **147.600 €**.

10. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto,

eventuali spese condominiali non pagate, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al ben pignorato.

Non facendo l'immobile parte di un condominio, non esiste un importo fisso delle spese di gestione e di manutenzione; le stesse erano infatti rimesse all'arbitrio del debitore. Ugualmente non esistono spese straordinarie già deliberate. Non esistono ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Per l'unico lotto di vendita, dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

[REDACTED]
[REDACTED] del registro particolare e al n. [REDACTED] del registro generale, Pubblico Ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Verbale [REDACTED]
del registro particolare e al n. [REDACTED] generale, Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia [REDACTED]

12. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario

Lotto unico costituito da unità immobiliare urbana censita, nel Catasto Fabbricati di Filogaso (VV), al foglio 17, p.lla 7, subalterno 13, di categoria D/1 e rendita di Euro 2.524,00 €.

Il bene è pervenuto al debitore, per essere stato dallo stesso costruito su terreno acquistato mediante atto di compravendita del [REDACTED],

del giorno [REDACTED]
[REDACTED]

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

Dalla documentazione esibita, non appare necessario effettuare lo smaltimento delle lastre di cemento amianto, adoperate per la realizzazione della copertura del fabbricato, in quanto risulta che il materiale non è in condizioni tali da generare pericolo. Il debitore fornisce infatti il certificato di un laboratorio specializzato in analisi chimiche, che dimostra che il quantitativo di fibre di amianto aerodisperse è inferiore ai limiti di norma.

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

Il bene ha destinazione agricolo-industriale e, per tipologia, non si presta a diverso utilizzo.

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

Non esistono contributi regionali o comunitari sul bene staggito.

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

Non si rinvengono ulteriori elementi utili.

Si allegano

- a) Documentazione fotografica interna ed esterna
- b) Attestazione del Comune di Filogaso circa l'epoca di costruzione del bene
- c) Planimetria del bene e visura catastale attuale
- d) Verbale di accesso al bene
- e) Elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni
- f) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- g) Avviso di ricevimento della raccomandata inerente l'avvio delle operazioni peritali

Vibo Valentia lì 30 gennaio 2023

Ing. Cristian Genovese