

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDIMENTO:** creditore Viterbo Domenico - debitric ██████████  
Numero di ruolo generale: 22 / 2020 (al quale è riunito il procedimento RGE 47/2022).

### RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice

Custode: Avvocato Domenico Servello

Esperto Stimatore: Ing. Cristian Genovese

Il Giudice 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).

Previa comunicazione scritta al debitore, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all'indirizzo risultante agli 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 il 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. Ad eseguire, ove necessario, 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.



- il subalterno 3 risulta di categoria A/3 (abitazione di tipo economico), si trova sulla strada provinciale ex SS 606 s.n.c. al piano terra;

La particella di terreno è individuata nel catasto terreni del Comune di Sant'Onofrio al n. 1167 del foglio 2 e risulta avere qualità di uliveto, con superficie 6.120 mq.

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto esaminava la documentazione ex art. 567 c.p.c., osservando che era sostituita (nella procedura RGE 47/2022, poi riunita alla presente RGE 22/2020) da certificazione notarile risalente ai titoli di provenienza ante ventennio. Il pignoramento risulta infatti trascritto sui RRII il giorno 24 luglio 2020, mentre la certificazione notarile risale ai seguenti titoli di provenienza, riguardanti i beni identificati nel catasto fabbricati al foglio 2 di Sant'Onofrio, particella 1155, subalterni 1, 2 e 3:

- atto di fusione di società per incorporazione del Notaio Armanda Ilaria Miceli del 9 settembre 2013 repertorio 8799/4445, trascritto in Vibo Valentia il 27 settembre 2013 ai n.ri 5696/4568;
- atto di divisione del Notaio Domenico Scordamaglia del 25 maggio 1988 repertorio 14339, trascritto in Catanzaro il 2 giugno 1988 ai n.ri 11204/9304;
- atto di compravendita del Notaio Domenico Scordamaglia del 12 giugno 1987, rep. 11254, trascritto in Catanzaro il 28 giugno 1987 ai nn. 11342/9389.

Con riferimento alla particella del catasto terreni n. 1167 del foglio 2 del Comune di Sant'Onofrio, la certificazione notarile, depositata nella procedura RGE 47/2022, risale all'atto di fusione di società per incorporazione del Notaio Armanda Ilaria Miceli del 9 settembre 2013 repertorio 8799/4445, trascritto in Vibo Valentia il 27 settembre 2013 ai nn. 5696/4568, che però non è ultraventennale. La particella in studio è stata acquistata dalla [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Armanda Ilaria Miceli del 7 luglio 2008, rep. 4658, trascritto in Vibo Valentia il 21 luglio 2008 ai numeri 4372 RG / 3484 RP; tale atto non compare nella certificazione notarile, depositata nella procedura RGE 47/2022, mentre è invece citato nel certificato ipotecario depositato nella presente procedura. Tuttavia neanche questa compravendita è ultraventennale mentre invece è certamente ultraventennale l'atto di donazione riguardante la stessa particella, a

rogito del Notaio Francesco Cutellè di Vibo Valentia, in data 24 luglio 1969, registrato a Vibo Valentia e trascritto a Catanzaro il 28 luglio 1969 ai nn. 6028/11281; di questa donazione non si fa menzione né nella certificazione notarile depositata nella procedura n. 47/2022 né nel certificato ipotecario depositato nella procedura presente n. 22/2020.

Lo scrivente verificava la corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nella certificazione notarile e nel certificato ipotecario; richiedeva le planimetrie catastali dei fabbricati pignorati, appurando che erano tutte depositate, e richiedeva anche la porzione di mappa centrata sulla particella pure pignorata foglio 2, n. 1167.

## **Quesiti**

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

Il sottoscritto comunicava a mezzo pec al debitore ed al creditore procedente, l'incarico ricevuto e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 4 gennaio 2023. Le operazioni iniziavano regolarmente, il giorno fissato, e si svolgevano correttamente, senza alcuna difficoltà nell'accedere alle unità immobiliari urbane ed alla particella di terreno. Alle operazioni presenziava anche il custode Avv. Domenico Servello. In seguito, il 17 gennaio 2023, si svolgeva un tavolo tecnico presso lo studio del sottoscritto stimatore, al quale partecipavano il custode Avv. Servello ed il ctp Ing. Arena, onde esaminare la corposa documentazione riguardante i fabbricati pignorati e gli impianti ivi installati. Le operazioni proseguivano con un secondo sopralluogo, il giorno 20 gennaio 2023.

*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.*

I beni sono stati pignorati con atto trascritto in Vibo Valentia il 24 luglio 2020 al n. 2881 RG ed al n. 2284 RP.

L'atto di pignoramento riguarda la proprietà dei beni, riconducibile interamente alla società debitrice per quanto riguarda la particella foglio 2, n. 1167 e le unità urbane foglio 2, particella 1155, subalterni nn. 1, 2 e 3.

La proprietà piena di tutti i beni è pervenuta alla debitrice [REDACTED] [REDACTED] (c [REDACTED] in forza dell'atto di fusione di società per incorporazione del Notaio Armanda Ilaria Miceli del 9 settembre 2013 repertorio 8799/4445, trascritto in Vibo Valentia il 27 settembre 2013 ai nn. 5696/4568 ed in forza degli atti precedenti sopra descritti.

Particella 1167, foglio 2.

Il bene pignorato è un terreno esteso 6.120 mq, la cui qualità in visura è uliveto. La particella in esame confina con la particella 1155 dello stesso foglio, pure pignorata nella presente procedura, e con le particelle 266, 265, 1213, 334, 99, 1168 e 100, sempre dello stesso foglio.

Unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 1.

Il bene pignorato è la parte preponderante di un complesso commerciale-industriale che sorge su di un terreno di 6.660 mq ed è costituito da un capannone prefabbricato di tre piani (piano terra, piano ammezzato fra terra e seminterrato, piano seminterrato), da un ampio locale al piano seminterrato con vani accessori adiacente al capannone, da un lastrico solare sovrastante parte del precedente locale seminterrato, da un piccolo locale a piano terra attiguo al lastrico citato e da un locale deposito, con vani tecnici, interrato all'estremità della particella; il bene è assai articolato, costituito cioè da diversi corpi, sicché le planimetrie che lo rappresentano sono più d'una e sono contraddistinte con lettere:

i piani del capannone, terra, ammezzato e seminterrato, sono rappresentati dalle planimetrie E, D ed A;

l'ampio locale al seminterrato, con vani accessori, è rappresentato dalla planimetria B;

il lastrico solare al piano terra è rappresentato dalla planimetria F;

il piccolo locale attiguo al lastrico è rappresentato dalla planimetria G;

il locale deposito con vani tecnici, interrato all'estremità della particella, è rappresentato dalla planimetria C .

L'unità immobiliare si trova in contrada "Lacquari" del Comune di Sant'Onofrio, con accesso dalla strada provinciale ex SS 606, senza numero civico, ed è di categoria D/8 (fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività commerciale). Essa confina con il subalterno 2 e con il subalterno 3 dello stesso complesso. L'area compresa fra il sedime dei fabbricati ed i confini della particella, circostante quindi anche i subalterni 2 e 3, è parte del subalterno 1.

Unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 2.

Il bene pignorato è una civile abitazione al piano terra; si trova sulla strada provinciale ex SS 606 s.n.c. ed è di categoria A/3 (abitazioni di tipo economico). Esso confina il subalterno 1, e con il subalterno 3 dello stesso complesso.

Unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 3.

Il bene pignorato è una civile abitazione al piano terra; si trova sulla strada provinciale ex SS 606 s.n.c. ed è di categoria A/3 (abitazioni di tipo economico). Esso confina con il subalterno 1 e con il subalterno 2 dello stesso complesso.

### *3. Fornisca una sommaria descrizione del bene.*

Particella 1167, foglio 2.

Il bene pignorato è un terreno di qualità uliveto, su cui si trovano anche alberi di frutta inframmezzati agli ulivi; ha accesso, tramite cancello dalla confinante particella 1155, pure pignorata nella presente procedura, e da stradina interna in stato di abbandono. Il bene è disposto in pendenza; dalla sommità, costituita dal rilevato della ex SS 606, scende infatti dolcemente fino al fosso, che costituisce anche il confine di valle; è di forma quasi rettangolare ed è attraversato da una condotta del metano, il cui punto di ingresso è facilmente individuabile dal tracciato della stessa condotta, ben delineato nel piazzale della confinante particella 1155. Si osservano, sul lato Ovest del terreno, serbatoi metallici fuori terra per l'accumulo di acqua per irrigazione, mentre sul lato Nord, fuori dal confine, si trova un tombino scatolare che consente alle acque di pioggia di attraversare il rilevato della ex SS 606 e, attraversando anche la particella qui esaminata,



giungere fino al fosso a valle, di cui si è già detto. Il bene è in discrete condizioni di manutenzione ed è descritto nelle foto 1, 2 e 3.

Unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 1.

Il bene, come detto, è articolato in più corpi:

Al piano terra del capannone trovano posto un ampio salone per esposizione, un ascensore per scendere al piano inferiore e 5 uffici distribuiti sul perimetro del salone; separati dal salone aperto al pubblico, si trovano 5 uffici per l'amministrazione, doppi servizi igienici ed un locale per le apparecchiature di controllo impianti e computer (foto dalla 4 alla 11). Al piano ammezzato, fra terra e seminterrato, si trovano uno spogliatoio per i dipendenti, docce e doppi servizi igienici (foto dalla 12 alla 15). Al piano seminterrato si trovano, secondo la destinazione di progetto dei locali, due uffici, un locale per la vendita dei ricambi delle auto, un ingresso per gli automezzi e la loro assegnazione in officina, un magazzino ricambi, un'ampia officina, un magazzino per la riserva degli oli ed impianti per la loro distribuzione, due servizi igienici, uno sbarco per l'ascensore ed un accesso alla scala di comunicazione con i piani sovrastanti. Attualmente il piano seminterrato è concesso in locazione ad un'azienda di distribuzione alimentari, pertanto le comunicazioni verticali (ascensore e scala) sono interrotte, così come le comunicazioni orizzontali verso l'attiguo locale nella disponibilità della società [REDACTED] (foto dalla 16 alla 27). Il capannone, globalmente composto dei tre piani sopra descritti, è realizzato in calcestruzzo armato prefabbricato, in alcuni elementi precompresso; è rifinito, negli ambienti uffici ed in quelli destinati ad esposizione e vendita, secondo i canoni dell'edilizia civile ed è dotato di impiantistica elettrica, antincendio, di climatizzazione, di distribuzione oli ed aria compressa, alcuni dei quali non più in esercizio. I serramenti sono automatizzati.

Al piano seminterrato, adiacente al capannone ma non comunicante con esso, come detto, si trova un ampio locale destinato, secondo progetto, a deposito auto coperto ed a carrozzeria con tre vani accessori (per il gruppo elettrogeno, per la riserva idropotabile e per la caldaia, un tempo a servizio del forno di verniciatura della carrozzeria) oltre ad un servizio igienico. Attualmente il deposito auto e la carrozzeria non sono in esercizio, pertanto i locali fungono da deposito di materiale vario della società debitrice (foto dalla 28 alla 35). Il locale è comunicante mediante scala con il lastrico

solare sovrastante, secondo progetto destinato ad esposizione di auto usate ed attualmente inutilizzato (foto 36).

Allo stesso livello di piano del lastrico, da cui ha accesso, si trova un locale destinato, secondo progetto, a mensa per i dipendenti e non completamente rifinito; esso risulta comunicante con il subalterno 3 (foto 37 e 38).

Completamente interrati, ad un'estremità dei piazzali compresi nel sub 1, si trovano un locale deposito con rampa di accesso, la riserva idrica per l'impianto antincendio e gli impianti di depurazione delle acque di officina (foto dalla 39 alla 41).

Unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 2.

Il bene pignorato si trova al piano terra; è una civile abitazione, con struttura in cemento armato e tamponature in laterizi forati ed è dotata di caldaia a gpl, per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria. E' rifinito e gode di fornitura di energia elettrica ed acqua. Si compone di ingresso, tre vani, doppi servizi, cucina, ripostiglio e terrazzo esclusivo. E' descritto nelle foto dalla 42 alla 49.

Unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 3.

Il bene pignorato si trova al piano terra; è una civile abitazione, con struttura in cemento armato e tamponature in laterizi forati. E' rifinito non perfettamente e gode di fornitura di energia elettrica, acqua e gpl. Si compone di ingresso, un vano, un servizio, cucina, ripostiglio e terrazzo esclusivo. E' in comunicazione con un locale, compreso nel subalterno 1 e destinato a mensa per i dipendenti. E' descritto nelle foto dalla 50 alla 53.

A ridosso del confine di valle della particella 1155 è posto il serbatoio gpl, interrato e recintato (foto 54).

Gli esterni del fabbricato sono illustrati nelle foto dalla 55 alla 63.

*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 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.*

Tutti i beni pignorati, sia la particella di terreno che le unità immobiliari, sono posseduti dalla società esecutata, tranne il piano seminterrato del capannone, che è parte del subalterno 1 ed è descritto da una delle planimetrie di cui si compone la rappresentazione catastale del subalterno 1, precisamente dalla planimetria A. Esso è stato infatti concesso in locazione alla ditta individuale [REDACTED] che lo adopera per lo svolgimento esclusivo di commercio all'ingrosso ed al dettaglio di "food and beverage". Il contratto decorre dal giorno 01/07/2021 per anni sei ed è stato registrato il 28 luglio 2021 presso l'Ufficio Territoriale di Vibo Valentia al n. [REDACTED] codice identificativo [REDACTED] la scadenza è fissata quindi il 30/06/2027.

Il contratto ha quindi data di registrazione successiva alla trascrizione del pignoramento.

*5. Verifichi 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*

Nel certificato di destinazione urbanistica, allegato sotto la lettera B all'atto di divisione fra le società [REDACTED] (repertorio n. 14339 del Notaio Domenico Scordamaglia in data 25 maggio 1998), si precisa che sul terreno foglio

2, particella 535, su cui successivamente verrà edificato il complesso qui pignorato, assumendo l'identificativo di "particella 1155", grava l'obbligo di riservare il 10% della superficie a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie). Poiché la società [REDACTED] è stata fusa per incorporazione nell'attuale esecutata [REDACTED] [REDACTED] grava che il predetto obbligo gravi sul complesso qui pignorato. L'area destinata a parcheggi, in ossequio all'obbligo descritto, è agevolmente individuabile ed è adiacente al confine con la ex SS 606.

Sullo stesso terreno grava una servitù di metanodotto, per via di una condotta interrata e posizionata nella parte a monte della particella, adiacente all'area destinata a parcheggi di cui sopra e comunque facilmente individuabile grazie alla pavimentazione posata in sua corrispondenza, che materializza una striscia rettilinea immediatamente distinguibile. Della servitù si dà notizia nell'atto di compravendita, con cui le società [REDACTED] [REDACTED] acquistavano il terreno (repertorio n. 11254 del Notaio Domenico Scordamaglia in data 12 giugno 1987).

Sul terreno, foglio 2 particella 1167, attiguo a quello sopra descritto e pure qui pignorato, grava una servitù di metanodotto per il passaggio della stessa condotta; della servitù si dà notizia nell'atto con cui la società [REDACTED] acquistava il terreno (repertorio n. 4568 del Notaio Armanda Ilaria Miceli, in data 7 luglio 2008).

E' opportuno indicare l'esistenza di un elettrodotto aereo che sorvola una piccola porzione della particella 1155, sulla quale si trova il complesso edilizio pignorato. La particella è come detto già edificata. Di detta servitù non si è rinvenuta descrizione negli atti notarili di provenienza.

*6. Verifichi 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. Indicare i costi a ciò necessari.*

Le formalità, che interessano esclusivamente i fabbricati foglio 2, particella 1155, subalterni 1, 2 e 3 e che saranno cancellate al momento della vendita, con costi di cancellazione a carico della procedura, sono di seguito elencate:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal notaio Pasquale Faccioli il 19 dicembre 2005, repertorio 63383/14573, iscritta sui RRII di Vibo Valentia il 22 dicembre 2005 ai nn. 7933/2276, in favore di MPS Banca per l'Impresa Spa e contro la [REDACTED]
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, rogata dal notaio Pasquale Faccioli il 9 febbraio 2007, repertorio 65327/15112, iscritta sui RRII di Vibo Valentia il 14 febbraio 2007 ai nn. 937/159, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa e contro la [REDACTED]
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta sui RRII di Vibo Valentia il 27 febbraio 2007 ai nn. 1146/196, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa e contro la [REDACTED]

Ulteriori formalità, che interessano i fabbricati foglio 2, particella 1155, subalterni 1, 2 e 3 nonché la particella 1167 del foglio 2 e che saranno cancellate al momento della vendita, con costi di cancellazione a carico della procedura, sono di seguito elencate:

- pignoramento immobiliare, repertorio n. 481 dell'Unep Tribunale di Vibo Valentia in data 6 aprile 2012, trascritto sui RRII di Vibo Valentia il 18 aprile 2012 ai nn. 2064/1805 in favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED]  
[REDACTED]
- pignoramento immobiliare, repertorio n. 82 dell'Unep Tribunale di Vibo Valentia in data 20 luglio 2020, trascritto sui RRII di Vibo Valentia il 24 luglio 2020 ai nn. 2881/2284 in favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED]
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vibo Valentia, repertorio n. 261 del 18 giugno 2022, iscritta sui RRII di Vibo Valentia il 26 luglio 2022 ai nn. 4337/271 in favore di Intesa Sanpaolo Spa e contro la [REDACTED]
- pignoramento immobiliare, repertorio n. 1265 dell'Unep Tribunale di Vibo Valentia in data 18 ottobre 2022, trascritto sui RRII di Vibo Valentia il 3 novembre 2022 ai nn. 6376/5573 in favore di Intesa Sanpaolo Spa e contro la [REDACTED]

I costi di cancellazione sono pari ad Euro 294,00 per ogni verbale di pignoramento, ad Euro 35,00 per ogni ipoteca volontaria. Con riferimento all'ipoteca giudiziale, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria di € 35,00 ed all'imposta di bollo di € 59,00, all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50 % del valore di aggiudicazione.

*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.*

Le unità immobiliari foglio 2 particella 1155, subalterni 1, 2, e 3 costituiscono, se insieme considerate, l'intero complesso realizzato su tale particella. Esso è stato realizzato con permesso del Comune di Sant'Onofrio n. 1, pratica edilizia n. 24/a, prot. 4334/02 del 6 febbraio 2004, con permesso in variante n. 16, pratica edilizia n. 13, prot. 1487/05 del giorno 11 luglio 2005, con permesso in variante n. 1, pratica edilizia n. 33, prot. 3969/PG/05 del 19 gennaio 2006, con permesso in variante n. 17, pratica edilizia n. 52, prot. 3083/PG/06 del 5 luglio 2006 ed in ultimo con nulla osta reg. 99 del 15 gennaio 2007, rilasciato per una variante di assestamento descrittiva di modifiche che non influiscono sui prospetti, sugli indici volumetrici, sulle distanze o sulle strutture. Non è mai stata rilasciata l'abitabilità/agibilità per nessuna delle unità sopra elencate.

Esame della regolarità rispetto ai titoli edilizi:

- unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 1: l'immobile è ultimato e, per quanto è stato possibile osservare, rispetta i disegni autorizzati con il nulla osta del 15 gennaio 2007.

- unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 2: l'appartamento è ultimato e, per quanto è stato possibile osservare, rispetta i disegni autorizzati con il nulla osta del 15 gennaio 2007.
- unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 3: l'appartamento è ultimato e, per quanto è stato possibile osservare, rispetta i disegni autorizzati con il nulla osta del 15 gennaio 2007.

Sulla particella foglio 2, n. 1167 non esistono costruzioni.

*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.*

Per le unità immobiliari foglio 2, particella 1155, subalterni 1, 2 e 3 risultano depositate le planimetrie. La porzione del subalterno 1, descritta dalla planimetria contrassegnata con la lettera G, è comunicante con il subalterno 3 mediante una porta, non prevista nelle planimetrie e che pertanto andrà murata; la spesa prevista è stimabile in 240 €. Le planimetrie dei subalterni 1 e 3 rappresentano correttamente le rispettive superfici. La planimetria del subalterno 2 rispecchia la pianta dell'appartamento e la sua suddivisione interna.

La particella foglio 2, n. 1167 è dichiarata come uliveto e così è in realtà.

*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.*

*Unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 1*

L'unità immobiliare è articolata in diverse porzioni, contrassegnate nella rappresentazione planimetrica catastale con lettere dell'alfabeto, dalla A alla G; le porzioni saranno stimate separatamente in base alla tipologia di costruzione.

*Porzione identificata con le lettere A, D ed E (capannone industriale pluripiano)*

La superficie commerciale del capannone pignorato, somma delle superfici del piano terra, del piano ammezzato e del seminterrato, è pari a 2.505 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 calcolerà 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 600 €/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 80 anni, ed ha

espressione  $A = 100 \times \frac{N}{80}$

Poiché il fabbricato è stato collaudato nel 2007, A=20 e risulterà quindi:

$$D = \frac{(20+20)^2}{140} - 2,86 = 11,43 - 2,86 = 8,57\%$$

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

$$V_E = V \times (1 - D) = 600 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times (1 - 0,0857) = 548,58 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \approx 550 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

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



$$V_{\text{totale}} = 550 \text{ €/mq} \cdot 2505 \text{ mq} = 1.377.750 \text{ €}$$

Consultando le quotazioni, fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili di tipologia produttiva in zona, cioè capannoni industriali, si apprende che il valore al metro quadro è compreso nell'intervallo fra 245 €/mq e 380 €/mq; il valore determinato dal sottoscritto, essendo pari a 550 €/mq, è superiore all'intervallo, il che è comprensibile considerando che il capannone in studio è caratterizzato da finiture accurate.

*Porzione identificata con la lettera B (seminterrato costituito da edificio in cemento armato)*

La superficie commerciale del seminterrato pignorato è pari a 1.208 mq.

Per determinare il valore del bene si procederà, anche in questo caso, secondo il metodo del "costo di costruzione deprezzato". Si calcolerà quindi il costo di costruzione attuale di un immobile 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 pari a 570 €/mq.

Per il deprezzamento dovuto alla vetustà, si userà ancora 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 80 anni, ed ha

espressione 
$$A = 100 \times \frac{N}{80}$$

Poiché anche questo fabbricato è stato collaudato nel 2007, A=20 e risulterà quindi:

$$D = \frac{(20+20)^2}{140} - 2,86 = 11,43 - 2,86 = 8,57\%$$

Il valore al metro quadro  $V_E$  dell'immobile in studio sarà dato dal valore di costruzione  $V$  deprezzato e quindi:

$$V_E = V \times (1 - D) = 570 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times (1 - 0,0857) = 521,15 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \approx 520 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

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

$$V_{\text{totale}} = 520 \text{ €/mq} \cdot 1208 \text{ mq} = 628.160 \text{ €}$$

Consultando le quotazioni, fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili di tipologia uguale in zona, si apprende che il valore al metro quadro è compreso nell'intervallo fra 240 €/mq e 365 €/mq; il valore determinato dal sottoscritto, essendo pari a 520 €/mq, è superiore all'intervallo, il che è comprensibile considerando che anche questo immobile è caratterizzato da finiture accurate.

*Porzione identificata con la lettera F (lastrico calpestabile)*

La porzione edilizia è costituita da un lastrico solare, che copre parte del seminterrato precedentemente esaminato ed identificato con la lettera B. Ha superficie commerciale pari alla superficie calpestabile moltiplicata per un coefficiente pari a 0,10 quindi:

$$807 \text{ mq} \times 0,10 = 80,70 \text{ mq};$$

il suo valore sarà ottenuto moltiplicandola per il valore al metro quadro della superficie coperta dal lastrico (seminterrato indicato come porzione B), che è stato poco sopra ottenuto ed è pari a 520 €/mq quindi:

$$80,70 \text{ mq} \times 520 \text{ €/mq} = 41.964 \text{ €} \approx 41.960 \text{ €}$$

*Porzione identificata con la lettera G (sala mensa con servizi)*

La porzione è costituita da una sala e da un servizio a pieno terra con finiture civili non completate. Essa ha superficie commerciale, comprensiva di terrazzo, pari a 52 mq. Il valore al metro quadro si otterrà moltiplicando il costo di costruzione, determinato in 1.088 €/mq, per un coefficiente K che tenga conto dell'età, della qualità e dello stato della costruzione; K sarà 0,75. Pertanto:

$$1.088 \text{ €/mq} \times 0,75 = 816 \text{ €/mq};$$

il valore dell'intera porzione sarà quindi:  $816 \text{ €/mq} \times 52 \text{ mq} = 42.432 \text{ €}$ , dal quale andrà sottratta la metà della spesa per murare la porta che consente la comunicazione con l'appartamento sub 3 e quindi il valore più precisamente sarà:  $42.432 \text{ €} - 120 \text{ €} = 42.312 \text{ €}$

*Porzione identificata con la lettera C (locale interrato di sgombero e riserva idrica antincendio)*

La porzione è costituita da un edificio interrato, cui si accede mediante rampa, costituito da un locale di sgombero e da una riserva idrica antincendio, con sala impianti. La porzione edilizia ha un volume interrato di 440 mc, mentre il costo di costruzione al metro cubo, essendo costruzione improntata a semplicità sarà 297 €/mc. Per tenere conto del deprezzamento si userà il coefficiente D, già sopra determinato con la Formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili, che è pari a 0,9143; quindi il valore a metro cubo, deprezzato per l'età, sarà  $297 \text{ €/mc} \times 0,9143 = 272 \text{ €/mc}$  ed il valore dell'intero manufatto sarà  $272 \text{ €/mc} \times 440 \text{ mc} = 119.680 \text{ €}$ .

Area edificata

L'area edificata è costituita dalla superficie intera della particella 1155.

Tale area può essere stimata mediante il metodo della "percentuale di incidenza", cioè il valore dell'area edificata è legato al valore del volume costruito fuori terra e quindi, conoscendo quest'ultimo, si può risalire al valore dell'area mediante una percentuale, variabile in base alla zona dove si trova l'area da stimare. Il valore del volume fuori terra costruito sopra la particella è 2.223.164 Euro; la percentuale di incidenza sarà il 12% quindi il valore dell'area risulta:

$2.223.164 \text{ €} \times 0.12 = 266.780 \text{ €}$  ed il valore al metro quadro risulta, considerato che la particella ha estensione di 6.660 mq:  $266.780 \text{ €} / 6.660 \text{ mq} = 40 \text{ €/mq}$ .

Opere esterne ai fabbricati

I fabbricati realizzati sulla particella 1155 sono circondati da un'area, sempre parte del subalterno 1, sulla quale sono state realizzate alcune opere, che pure saranno stimate. E' stato realizzato un muro di contenimento di lunghezza 140 m ed altezza di 4 m, il cui valore a nuovo sarebbe di 64.960 €. Sono state realizzate pavimentazioni in asfalto, in blocchetti, fognature esterne, recinzioni, cancelli, impianti di videosorveglianza ed illuminazione, cavidotti e pozzetti, il cui valore a nuovo sarebbe di 183.330 €. Il valore a nuovo delle opere esterne sarebbe quindi:

$64.960 \text{ €} + 183.330 \text{ €} = 248.290 \text{ €}$ ;

tenuto conto dell'età delle opere, mediante il coefficiente di deprezzamento D più volte adoperato, il valore attuale delle opere realizzate è  $248.290 \text{ €} \times 0,9143 = 227.011 \text{ €}$ .

### Impianto fotovoltaico

Sulla copertura del capannone è installato un impianto fotovoltaico di potenza 96,48 KW; l'impianto è stato realizzato con mutuo erogato per far fronte alle spese di realizzazione, quantificate in 367.080 €. I crediti vantati verso il Gestore dei Servizi Energetici, originati dall'impianto, sono stati ceduti, fino al maggio 2031, alla banca erogatrice del mutuo; l'impianto è entrato in esercizio nel maggio 2011 ed ha quindi 12 anni di vita, mentre la sua vita utile è di 25 anni. Il metodo estimativo del costo di costruzione deprezzato si applica anche agli impianti; essendo però questi caratterizzati da un'obsolescenza funzionale prima ancora che da vetustà, il loro deprezzamento sarà lineare nel tempo, quindi il valore attuale dell'impianto sarà:

$$C_{\text{attuale}} = C_{\text{originario}} (1 - t/n) = 367.080 \text{ €} (1 - 12/25) \approx 190.882 \text{ €}$$

Risulta quindi, per l'unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 1, un valore dato dalla somma dei valori delle porzioni immobiliari sopra stimate, dell'area edificata, delle opere esterne e dell'impianto fotovoltaico:

$$1.377.750 \text{ €} + 628.160 \text{ €} + 41.960 \text{ €} + 42.312 \text{ €} + 119.680 \text{ €} + 266.780 \text{ €} + 227.011 \text{ €} + 190.882 \text{ €} = \\ = 2.894.535 \text{ €}$$

### unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 2

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento risulta pari a mq 129. Si userà un metodo estimativo pluriparametrico, che consente di superare le carenze del metodo monoparametrico, affinando la stima tramite più parametri (i quali rappresentano le peculiarità dell'appartamento: età, qualità e stato di manutenzione) tutti riassunti in un coefficiente K, da applicarsi al valore al metro quadro del costo di costruzione.

Il valore del costo di costruzione per un'abitazione è pari a 1.088,00 €/mq.

Da considerazioni sull'età, sulla qualità e stato di manutenzione dell'immobile e sulle utilità di cui è dotato, appare appropriato un valore del coefficiente K pari a 0,80. Applicando tale coefficiente al valore al metro quadro, di cui sopra, si ottiene:

$$1.088,00 \text{ €/mq} \cdot 0,80 \approx 870,00 \text{ €/mq}$$

che quindi conduce ad un valore, per l'intero bene pignorato, pari a :

$$870,00 \text{ €/mq} \cdot 129 \text{ mq} = 112.230,00 \text{ €}$$

Consultando le quotazioni, fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per appartamenti destinati a civile abitazione in Sant'Onofrio, si apprende che il valore al metro quadro è compreso nell'intervallo fra 280 €/mq e 360 €/mq; il valore determinato dal sottoscritto, essendo pari a 870 €/mq, è superiore all'intervallo, il che è comprensibile considerando che l'Osservatorio tiene conto delle compravendite di immobili residenziali anche poco appetibili o assai vetusti, pertanto resta esclusa dalla rilevazione dell'OMI la peculiarità di un immobile a servizio di un'attività industriale-commerciale come quello in studio.

unità immobiliare urbana foglio 2, particella 1155, subalterno 3

L'immobile è adiacente al subalterno 2 e non è completamente rifinito; la superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a 77 mq. Si userà un metodo estimativo pluriparametrico, che consente di superare le carenze del metodo monoparametrico, affinando la stima tramite più parametri (i quali rappresentano le peculiarità dell'appartamento: età, qualità e stato di manutenzione) tutti riassunti in un coefficiente K, da applicarsi al valore al metro quadro del costo di costruzione.

Il valore del costo di costruzione per un'abitazione è pari a 1.088,00 €/mq.

Da considerazioni sull'età, sulla qualità e stato di manutenzione dell'immobile e sulle utilità di cui è dotato, appare appropriato un valore del coefficiente K pari a 0,75. Applicando tale coefficiente al valore al metro quadro, di cui sopra, si ottiene:

$$1.088,00 \text{ €/mq} \cdot 0,75 = 816,00 \text{ €/mq}$$

che quindi conduce ad un valore, per l'intero bene pignorato, pari a :

$$816,00 \text{ €/mq} \cdot 77 \text{ mq} = 62.832,00 \text{ €}$$

dal quale andrà sottratta metà della spesa per murare la porta, che consente la comunicazione con il locale del subalterno 1 contrassegnato con la lettera G, e quindi il valore più precisamente sarà:  
 $62.832 \text{ €} - 120 \text{ €} = 62.712 \text{ €}$ .

Consultando le quotazioni, fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per appartamenti destinati a civile abitazione in Sant'Onofrio, si apprende che il valore al metro quadro è compreso nell'intervallo fra 280 €/mq e 360 €/mq; il valore determinato dal

sottoscritto, essendo pari a 816 €/mq, è superiore all'intervallo, il che è comprensibile considerando che l'Osservatorio tiene conto delle compravendite di immobili residenziali anche poco appetibili o assai vetusti, pertanto resta esclusa dalla rilevazione dell'OMI la peculiarità di un immobile a servizio di un'attività industriale-commerciale come quello in studio.

*particella di terreno edificabile foglio 2, n. 1167*

La particella attualmente è un terreno, di 6.120 mq, la cui coltura prevalente è uliveto, con presenza di alberi da frutto; essa è però edificabile e come tale deve esser stimata. Nel certificato di destinazione urbanistica ad essa relativo, si legge che ricade in Zona D2 – Insediamenti Artigianali, Commerciali e Servizi e che in tale zona “sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: uffici pubblici e privati, attrezzature commerciali, insediamenti artigianali, sedi per operatori economici, negozi e pubblici esercizi; abitazioni per un massimo del 20% della superficie utile complessiva dell’intervento”.

La particella ha forma quasi rettangolare è posta ad una quota più bassa rispetto al piano della strada provinciale ex SS 606, pur costeggiandola. La particella è gravata dalla presenza di una condotta del metano, di cui si dà notizia nell’atto di provenienza, la quale condiziona la posizione dei fabbricati che si possono realizzare. Viste le considerazioni appena esposte, appare appropriato un valore, per l’area edificabile, di 32 €/mq che conduce per l’intera particella al valore:

$$32 \text{ €/mq} \times 6.120 \text{ mq} = 195.840 \text{ €}$$

I beni pignorati nella presente procedura, sono divisibili in due lotti di vendita:

*Lotto I° (unità immobiliari in Sant’Onofrio (VV), foglio 2 particella 1155, subalterni 1, 2 e 3):*

unità immobiliare identificata al foglio 2, p.lla 1155, sub 1 del Catasto Fabbricati, categoria D/8 (fabbricati per speciali esigenze di un’attività commerciale), piani T-S1-S2, rendita 18.630 €, posta sulla strada provinciale ex SS 606 alla chilometrica 5,8;

unità immobiliare identificata al foglio 2, p.lla 1155, sub 2 del Catasto Fabbricati, categoria A/3 (abitazioni economiche), piano T, consistenza 6 vani, rendita 309,87 €, posta sulla strada provinciale ex SS 606 alla chilometrica 5,8;

unità immobiliare identificata al foglio 2, p.lla 1155, sub 3 del Catasto Fabbricati, categoria A/3 (abitazioni economiche), piano T, consistenza di 3,5 vani, rendita 180,76 €, posta sulla strada provinciale ex SS 606 alla chilometrica 5,8.

L'intero lotto ha valore di vendita pari a 3.069.477 €

Lotto II° (terreno edificabile in Sant'Onofrio, foglio 2, particella n. 1167):

appezzamento di terreno di forma approssimativamente rettangolare, di superficie totale pari a 6.120 mq, sito in Sant'Onofrio nelle vicinanze dello svincolo autostradale Sant'Onofrio – Vibo Valentia sull'autostrada A2 del Mediterraneo, con il lato maggiore adiacente alla Strada Provinciale ex SS 606; ricadente in Zona D2 – Insediamenti Artigianali, Commerciali e Servizi ed avente le seguenti destinazioni d'uso: "uffici pubblici e privati, attrezzature commerciali, insediamenti artigianali, sedi per operatori economici, negozi e pubblici esercizi; abitazioni per un massimo del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento".

La particella è catastalmente così descritta: particella n. 1167, foglio 2 del catasto terreni del Comune di Sant'Onofrio, qualità uliveto, reddito dominicale di Euro 25,29 €.

Il lotto ha valore di vendita pari a 195.840 €.

*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 bene pignorato.*

Il complesso di beni non fa parte di un condominio, quindi non esistono importi fissi delle spese di gestione e di manutenzione, le quali sono decise liberamente dal proprietario ove ritenute necessarie. Ugualmente non esistono spese straordinarie già deliberate. I beni pignorati nella presente procedura n. 22/2020 sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 33/2012 in

quiescenza, originata dal pignoramento, repertorio n. 481 dell'Unep Tribunale di Vibo Valentia in data 6 aprile 2012, trascritto sui RRII di Vibo Valentia il 18 aprile 2012 ai nn. 2064/1805, precedentemente riportato, in questa consulenza, fra le formalità che saranno cancellate all'esito della presente procedura.

*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.*

Lotto I°

Le formalità, che interessano i fabbricati foglio 2, particella 1155, subalterni 1, 2 e 3 e che saranno cancellate al momento della vendita, con costi di cancellazione a carico della procedura, sono di seguito elencate:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal notaio Pasquale Faccioli il 19 dicembre 2005, repertorio 63383/14573, iscritta sui RRII di Vibo Valentia il 22 dicembre 2005 ai nn. 7933/2276, in favore di MPS Banca per l'Impresa Spa e contro la [REDACTED]
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, rogata dal notaio Pasquale Faccioli il 9 febbraio 2007, repertorio 65327/15112, iscritta sui RRII di Vibo Valentia il 14 febbraio 2007 ai nn. 937/159, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa e contro la [REDACTED]
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta sui RRII di Vibo Valentia il 27 febbraio 2007 ai nn. 1146/196, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa e contro la [REDACTED]
- pignoramento immobiliare, repertorio n. 481 dell'Unep Tribunale di Vibo Valentia in data 6 aprile 2012, trascritto sui RRII di Vibo Valentia il 18 aprile 2012 ai nn. 2064/1805 in favore



di [REDACTED] e contro la [REDACTED]

- pignoramento immobiliare, repertorio n. 82 dell'Unep Tribunale di Vibo Valentia in data 20 luglio 2020, trascritto sui RRII di Vibo Valentia il 24 luglio 2020 ai nn. 2881/2284 in favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED]
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vibo Valentia, repertorio n. 261 del 18 giugno 2022, iscritta sui RRII di Vibo Valentia il 26 luglio 2022 ai nn. 4337/271 in favore di Intesa Sanpaolo Spa e contro la [REDACTED]
- pignoramento immobiliare, repertorio n. 1265 dell'Unep Tribunale di Vibo Valentia in data 18 ottobre 2022, trascritto sui RRII di Vibo Valentia il 3 novembre 2022 ai nn. 6376/5573 in favore di Intesa Sanpaolo Spa e contro la [REDACTED]

Lotto II°

Le formalità, che interessano la particella 1167 del foglio 2 e che saranno cancellate al momento della vendita, con costi di cancellazione a carico della procedura, sono di seguito elencate:

- pignoramento immobiliare, repertorio n. 481 dell'Unep Tribunale di Vibo Valentia in data 6 aprile 2012, trascritto sui RRII di Vibo Valentia il 18 aprile 2012 ai nn. 2064/1805 in favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED]
- pignoramento immobiliare, repertorio n. 82 dell'Unep Tribunale di Vibo Valentia in data 20 luglio 2020, trascritto sui RRII di Vibo Valentia il 24 luglio 2020 ai nn. 2881/2284 in favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED]
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vibo Valentia, repertorio n. 261 del 18 giugno 2022, iscritta sui RRII di Vibo Valentia il 26 luglio 2022 ai nn. 4337/271 in favore di Intesa Sanpaolo Spa e contro la [REDACTED]
- pignoramento immobiliare, repertorio n. 1265 dell'Unep Tribunale di Vibo Valentia in data 18 ottobre 2022, trascritto sui RRII di Vibo Valentia il 3 novembre 2022 ai nn. 6376/5573 in favore di Intesa Sanpaolo Spa e contro la [REDACTED]

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

*Lotto I° (unità immobiliari in Sant'Onofrio (VV), foglio 2 particella 1155, subalterni 1, 2 e 3):*

unità immobiliare identificata al foglio 2, p.lla 1155, sub 1 del Catasto Fabbricati, categoria D/8 (fabbricati per speciali esigenze di un'attività commerciale), piani T-S1-S2, rendita 18.630 €, posta sulla strada provinciale ex SS 606 alla chilometrica 5,8;

unità immobiliare identificata al foglio 2, p.lla 1155, sub 2 del Catasto Fabbricati, categoria A/3 (abitazioni economiche), piano T, consistenza 6 vani, rendita 309,87 €, posta sulla strada provinciale ex SS 606 alla chilometrica 5,8;

unità immobiliare identificata al foglio 2, p.lla 1155, sub 3 del Catasto Fabbricati, categoria A/3 (abitazioni economiche), piano T, consistenza di 3,5 vani, rendita 180,76 €, posta sulla strada provinciale ex SS 606 alla chilometrica 5,8.

La piena proprietà delle unità urbane componenti il lotto, è giunta alla società debitrice per aver edificato su suolo pervenuto attraverso i seguenti atti:

- atto di fusione di società per incorporazione del Notaio Armanda Ilaria Miceli del 9 settembre 2013 repertorio 8799/4445, trascritto in Vibo Valentia il 27 settembre 2013 ai n.ri 5696/4568;
- atto di divisione del Notaio Domenico Scordamaglia del 25 maggio 1988 repertorio 14339, trascritto in Catanzaro il 2 giugno 1988 ai n.ri 11204/9304;
- atto di compravendita del Notaio Domenico Scordamaglia del 12 giugno 1987, rep. 11254, trascritto in Catanzaro il 28 giugno 1987 ai nn. 11342/9389.

*Lotto II° (particella di terreno foglio 2, n. 1167):*

particella foglio 2, n. 1167 del catasto terreni del Comune di Sant'Onofrio, qualità uliveto, di superficie 6.120 mq e reddito dominicale di Euro 25,29 €.

La proprietà piena della particella è pervenuta alla debitrice [REDACTED] in forza di:

- atto di fusione di società per incorporazione del Notaio Armanda Ilaria Miceli del 9 settembre 2013 repertorio 8799/4445, trascritto in Vibo Valentia il 27 settembre 2013 ai n.ri 5696/4568;
- atto di compravendita del Notaio Armanda Ilaria Miceli del 7 luglio 2008, rep. 4658, trascritto in Vibo Valentia il 21 luglio 2008 ai numeri 4372 RG/3484 RP.
- atto di donazione a rogito del Notaio Francesco Cutellè di Vibo Valentia, in data 24 luglio 1969, registrato a Vibo Valentia e trascritto a Catanzaro il 28 luglio 1969 ai nn. 6028/11281; di questa donazione non si fa menzione né nella certificazione notarile depositata nella procedura n. 47/2022 né nel certificato ipotecario depositato nella procedura presente n. 22/2020.

*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.)*

Negli immobili identificati con i subalterni 1, 2 e 3, particella 1155, foglio 2, per quanto osservabile, non sono stati installati materiali edili meritevoli di smaltimento.

*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.*

L'unità identificata con il subalterno 1, particella 1155 del foglio 2, è destinata a fabbricato industriale-commerciale e per tipologia non si presta a diverso utilizzo. Le unità identificate con i subalterni 2 e 3, della stessa particella, sono destinate a civile abitazione e, per tipologia nonché composizione, non si prestano a diverso utilizzo.

La particella di terreno n. 1167, foglio 2, è attualmente un uliveto con sporadici alberi da frutto, ma può essere edificata.

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

Non esistono contributi regionali o comunitari sui beni staggiti.

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

Non si rinvergono ulteriori elementi utili.

Si allegano

- a) Documentazione fotografica interna ed esterna
- b) Documentazione immobili (titoli edilizi, visure, planimetria)
- c) Verbali di accesso ai beni
- d) Elenco delle formalità
- e) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- f) Avviso di consegna della pec inerente l'avvio delle operazioni peritali

Vibo Valentia lì 30 giugno 2023

Ing. Cristian Genovese