

Arch. Saverio Franco
PDF Eraser Free

Via Giovanni Spadolini, 14

89900 – Vibo Valentia (VV)

Tel. 338 90 78 121

Email: arkentia@gmail.com; saveriofranco@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 14/2021

Giudice: **Dott. MARIO MIELE**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. n. 14/2021

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro

Il C.T.U.

Arch. Saverio Franco

PDF Eraser Free

DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

e

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE DECURTATE LE SPESE

LOTTO UNICO – fg. 18 - p.lla 201 categ. D/1

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: VIBO VALENTIA Fraz. Portosalvo

Indirizzo: Viale Zona Industriale

Qualità dell'immobile: Complesso Industriale composto da un capannone ad un piano fuori terra e da un fabbricato su due livelli ad uso uffici, graffato con un altro edificio adibito a deposito di forma rettangolare insistente nella corte esclusiva di circa 7110 mq..

1. *Immobile censito al N.C.E.U del Comune di Vibo Valentia al fg. fg. 18; p.lla n. 201, piano T-1, Categoria D/1 rendita €.18.901,81, correlato ai Mappali Terreni del N.C.T. di Vibo Valentia al fg. 7 p.lla 1121, la quota di proprietà pignorata alla*

P.Iva con sede nel Comune di Vibo Valentia è per 1/1.

Qualità degli immobili:

Il complesso è ubicato in località Portosalvo del Comune di Vibo Valentia e trattasi di un opificio industriale composto da un corpo di fabbrica con struttura in cemento armato prefabbricato adoperato per la lavorazione di prodotti ittici, contiguo con un altro corpo di fabbrica in cemento armato disposto su due livelli dove sono ubicati gli uffici. All'interno della corte esclusiva di circa 7.110,00 mq., si trova un altro edificio adibito a deposito che risulta graffato alla stessa particella. L'opificio era adoperato per l'attività della lavorazione del pesce fresco e congelato, conservato in celle frigorifere oggi in disuso. Il Bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia al fg. 18, p.lla 201 correlato al N.C.T. di Vibo Valentia al fg. 7 p.lla 1121 .

L'immobile pignorato si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione, in evidente stato di degrado ed abbandono in quanto da diversi anni non viene espletata alcuna attività lavorativa.

COMPOSIZIONE

L'ingresso ai beni staggiti, è garantito da un cancello pedonale in ferro e da un altro cancello carrabile sempre in ferro, presumibilmente con apertura radiocomandata per il transito dei mezzi di lavoro di carico e scarico, che ad oggi risulta chiuso con una catena ed un lucchetto metallico e allo stato attuale risulta in gran parte ossidato e deteriorato.

La corte di pertinenza, di circa 7.110,00 mq., è pavimentata con conglomerato bituminoso, sicuramente per garantire la movimentazione delle merci con i mezzi meccanici, ad oggi in evidente stato di abbandono e degrado con alcune zone sollevate dalle radici delle essenze arboree cresciute nel tempo. Inoltre all'interno della stessa corte nella zona posteriore del

capannone vicino l'immobile adibito a deposito, sono presenti dei cumuli di macerie di inerti laterizi non attinenti all'attività svolta in precedenza dalla

I confini della corte esclusiva sono assicurati da un muro di recinzione in cls sormontato da una recinzione metallica. Dalla corte esclusiva si ha l'accesso a tutti i beni pignorati, in più garantisce l'accesso ad un capannone in corso di costruzione della stessa proprietà ed a una guardiola per l'addetto alla sicurezza che avendo entrambi un proprio identificativo catastale di fatto li esclude dal pignoramento. Il capannone industriale e il deposito, come anche il corpo di fabbrica degli uffici, dispongono di una copertura piana. La copertura del primo e secondo edificio citati prima, hanno una struttura portante metallica sormontata da pannelli isolanti coibentati. Il corpo di fabbrica degli uffici ha un solaio il latero-cemento, coibentato con una guaina bituminosa. La tamponatura esterna degli uffici è del tipo a cassa vuota in laterizi forati dello spessore di cm. 30, rivestita con intonaco esterno del tipo liscio tradizionale, quella del capannone e del deposito sono in pannelli prefabbricati in cls armato precompresso. (configurazione classica dei capannoni industriali).

Il corpo di fabbrica composto dal capannone e dagli uffici, è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, ed è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti, mentre il deposito è corredato solo di impianto elettrico.

Le pavimentazioni del capannone e del deposito sono in cemento del tipo industriale. Per quanto riguarda il corpo di fabbrica degli uffici, la pavimentazione è in gres porcellanato, con le pareti verticali rifinite ad intonaco civile tinteggiate con pitture ad acqua a tinte chiare. Gli infissi esterni, sono in alluminio anodizzato preverniciato provvisti di vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno, liscio, del tipo tamburato. I bagni sono completi di tutti gli accessori e dotati di piastrelle in ceramica per pavimentazione e rivestimenti. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico (adduzione e scarico) ed è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti.

L'immobile pignorato è in pessimo stato di conservazione e manutenzione, in evidente stato di degrado ed abbandono in quanto da diversi anni non viene espletata alcuna attività lavorativa.

Il capannone che si sviluppa su un unico piano ha una superficie complessiva lorda di circa 2.400,00 mq. ed una netta di circa 2.340,00 mq., mentre i locali degli uffici al piano terra e al piano terra-rialzato misurano una superficie lorda di circa 530 mq. a piano e netta di circa 500 mq., collegati tra loro con una scala interna in cemento armato.

Procedendo con i rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata una diversa distribuzione planimetrica soprattutto al piano terra-rialzato mentre il piano terra coincide con quanto presente in atti, le uniche divisioni interne sono state fatte con degli infissi in alluminio che all'occorrenza possono essere rimossi

L'immobile pignorato è in pessimo stato di conservazione e manutenzione in quanto, per quanto riguarda gli uffici, vi sono evidenti segni di umidità di risalita sulle pareti verticali e infiltrazioni sul solaio dell'ultimo impalcato che coincide con la copertura. In merito al capannone in alcuni punti è crollata la copertura realizzata con dei pannelli coibentati. I bagni in alcuni casi risultano divelti e non funzionanti. Tutto il compendio oggi è in uno stato evidente di degrado e abbandono non utilizzabile allo stato attuale.

DESCRIZIONE CATASTALE:

- 1. Immobile censito al N.C.E.U del Comune di Vibo Valentia al fg. fg. 18; p.lla n. 201, piano T-1, Categoria D/1 rendita €.18.901,81, correlato ai Mappali Terreni del N.C.T. di Vibo Valentia al fg. 7 p.lla 1121, la quota di proprietà pignorata alla**

CONFINI

Il fabbricato confina, confrontando l'estratto di mappa, con:

- a) a Nord con la p.lle n. 326;
- b) a Sud con la p.lla n. 1123 stessa proprietà;
- c) a Est con la p.lle n. 349; 351; 352;
- d) a Ovest con la p.lla n. 436 Strada Comunale

PERTINENZA

alla

ZO E C.,

codice fiscale - P.Iva

, con sede nel Comune di Vibo Valentia è per 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della Società in

per

i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti con atto di compravendita del Notaio Scordamaglia Domenico del 24 ottobre 1989 repertorio n.19034 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 10 novembre 1989 al numero di registro generale 18515 e numero di registro particolare 15281 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

dell'immobile sito nel comune di Vibo Valentia.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dall'esame della documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Vibo Valentia, a seguito di istanza protocollata dal sottoscritto in data 29/07/2021 con protocollo generale n. 0036531, dall'analisi svolta sugli elaborati presenti all'interno della banca dati dell'agenzia del Territorio di Vibo Valentia dai rilievi eseguiti presso gli immobili staggiti, è emerso quanto segue:

LOTTO 1

L'immobile oggetto di consulenza è un opificio industriale per la lavorazione di prodotti ittici freschi e congelati, composto da un capannone industriale destinato alla lavorazione del pesce con la successiva conservazione in celle frigorifere negative. Inoltre, attiguo al capannone, vi è un fabbricato su due livelli in cemento armato destinato agli uffici amministrativi e di vendita. Il compendio è corredato di una corte esclusiva di circa 7.110,00 mq. dove all'interno è presente un edificio singolo del tipo industriale adibito a deposito. Quest'ultimo fabbricato è graffiato alla particella del complesso industriale.

I fabbricati pignorati, sono ubicati nel Comune di Vibo Valentia nella zona industriale di Portosalvo ed identificati al N.C.E.U. al fg. 18; p.lla n. 201, Via Zona Industriale di Portosalvo piano T-1, Categoria D/1 rendita € 18.901,81, correlato ai Mappali Terreni del N.C.T. di Vibo Valentia al fg. 7 p.lla 1121.

Gli immobili sono stati edificati in diverse fasi con diverse concessioni edilizie regolarmente autorizzate e rilasciate dal Comune di Vibo Valentia:

1. Licenza Edilizia n. 413/73 rilasciata dal Comune di Vibo Valentia in data 17/09/1973 a nome di _____ richiesta pervenuta in data 25/09/1969 prot. N. 13928, **“per la costruzione di un centro operativo in zona Industriale in Vibo Valentia Marina”** progetto redatto dall'Ing. Roberto Bergamini, visto il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 18/10/1969 Verb. N. 2 e con approvazione del Genio Civile prot. N. 15639 del 20/09/1969;
2. Licenza Edilizia n. 431/73 rilasciata dal Comune di Vibo Valentia in data 12/10/1973 a nome di _____ richiesta pervenuta in data 01/10/1973 prot. N. 17137, **“per la costruzione di uno stabilimento in zona Industriale in Vibo Valentia Marina”** progetto redatto dall'Ing. Remo Carluccio visto il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 11/10/1973 Verb. N. 1 e con approvazione del Genio Civile prot. N. 24056 del 28/09/1973;
3. Concessione n. 118 del 11/05/1978 rilasciata dal Comune di Vibo Valentia a _____ visto il parere favorevole della commissione edilizia nella seduta del 08/04/1978 verbale n. 10;
4. Concessione n. 1053 progetto n. 1334, del 08/10/1983, rilasciata dal Comune di Vibo Valentia per l'esecuzione di un capannone ubicato in Vibo Marina zona industriale in testa ad _____ . visto il parere favorevole espresso dalla commissione edilizia in data 18/08/1980 verbale n. 9;
5. Concessione n. 1406 progetto 1334/3 del 05/11/1985, concessione in variante 45/85 della concessione 1053 del 08/10/1983 rilasciata a _____ visto il parere favorevole del nucleo industriale espresso in data 30/05/1985;

Si precisa che nella documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Vibo Valentia, sono stati acquisiti i seguenti ulteriori documenti:

- Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del **“progetto per la realizzazione di un complesso industriale e da un corpo di fabbrica a due piani uffici, depositi ed esposizione” e autorizzazione avvenuta in data 20/09/1969 prot. N. 15639 acquisita dal Comune di Vibo Valentia in data 23/09/1969 prot. N. 13756;**
- Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in **“ variante al progetto già approvato con nota n. 15639 del 20/09/1969” e autorizzazione avvenuta in data 28/09/1973 prot. N. 24056;**
- Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in **“ variante al progetto già approvato con nota n. 24056 del 28/09/1973” e autorizzazione avvenuta in data 11/09/1978 prot. N. 6934, acquisito dal Comune di Vibo Valentia in data 14/09/1978 al n. prot. 19774;**
- Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del **“progetto per la realizzazione di un capannone con strutture metalliche” e autorizzazione avvenuta in data 01/10/1981 prot. N. 14902 acquisita dal Comune di Vibo Valentia in data 06/10/1981 prot. N. 25547;**
- Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in **“ variante ai progetti già approvati in data 20/09/1969 prot. N. 15639, in data 28/09/1973 prot. N. 24056 ed in data 11/09/1978 prot. N. 6934, afferenti la realizzazione di uno stabilimento industriale” e autorizzazione avvenuta in data 17/12/1981 prot. N. 26541 acquisita dal Comune di Vibo Valentia in data 28/12/1981 prot. N. 34135;**

- PDF Eraser Free
- Parere favorevole prevenzione incendi rilasciata dal Comando Provinciale di Catanzaro in data 28/04/1982 protocollo n. 1855/p, acquisito dal Comune di Vibo Valentia in data 27/04/1982 al n. prot. 11778 e ripartizione urbanistica in data 29/04/1982 prot. N. 749;
 - Certificato di prevenzione incendi rilasciato ad _____ dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Catanzaro in data 23 settembre 1983;
 - Agibilità con parere igienico sanitario rilasciati dall'Ufficio Sanitario USL 22 in data 05/12/1987 a firma del dott. Domenico Antonietti;
 - Autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Vibo Valentia in data 03/12/1983;
 - Autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di vibo Valentia per il progetto n. 1334 concessione n. 1053 del 08/10/1983 e variante del 05/11/1985 n. 1406, visto il parere favorevole dell'ufficiale sanitario dott. Domenico Antonietti del 05/12/1987, rilasciato in data 10/12/1987
 - Certificato di inizio e fine lavori rilasciato dal Comune di Vibo Valentia rilasciato in data 13/12/1987;

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

Dal confronto tra gli elaborati progettuali approvati dal Comune di Vibo Valentia, le planimetrie presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio (Catasto) di Vibo Valentia e i rilievi effettuati, lo stato di fatto e gli elaborati visionati, hanno corrispondenza nella superficie e nei volumi, tranne per una diversa distribuzione planimetrica catastale e una diversa distribuzione planimetrica dello stato attuale rilevato.

SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI RILEVATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, sarà necessario predisporre SCIA IN SANATORIA mediante la presentazione della documentazione firmata dal proprietario o di che ne fa le veci, e la presentazione degli elaborati grafici contenenti tutte le difformità da sanare sostenendo le seguenti spese:

1. Oneri di diritti di segreteria per attività edilizie senza aumento di volume pari ad **€ 100,00**;
2. Sanzione amministrativa per la sanatoria **€ 516,00**;
3. Prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere difforme presso il Comune di Vibo Valentia e conseguente presentazione del docfa all'agenzia del Territorio di Vibo Valentia, per una spesa stimata a corpo per spese tecniche di **€ 3.000,00** circa, oltre oneri di legge;

Totale spese per sanare le difformità planimetriche = € 3.616.00

FORMALITÀ (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI)

Contro la società

_____, codice fiscale - P.Iva _____, con sede nel Comune di Vibo Valentia proprietà per 1/1, risultano pubblicati i seguenti atti pregiudizievoli sui beni oggetto di consulenza:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto Tribunale Di Vibo Valentia del 29 marzo 2006 repertorio n. 441 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 28 aprile 2006 al numero generale 3230 e al numero particolare 2678 a favore di S.g.a. Società per la Gestione di Attività S.p.a. con sede in Napoli, C.F. 05828330638, a carico di _____ con sede in Vibo Valentia C.F.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili riportati in NCEU a Foglio 18 Particella 201, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 48, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 300, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 302, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 177, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 323, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 324, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 181, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 182, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 47, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 49, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 201, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 223, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 258 siti nel comune di Vibo Valentia oggetto della procedura ed altri immobili;

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA** per concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Scordamaglia Domenico del 24 luglio 1991 repertorio n.25545/1991 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 26 luglio 2011 al numero generale 4283 e al numero particolare 778 a favore di Società per la Gestione di Attività-s.g.a.-s.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, per capitale di € 976.103,54 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.952.207,08, a carico di _____ con sede in Vibo Valentia C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili riportati in NCEU a Foglio 18 Particella 201, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 48, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 300, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 302, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 177, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 323, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 324, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 181, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 182, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 47, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 49, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 201, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 223 sito nel comune di Vibo Valentia oggetto della procedura ed altri immobili. Iscrizione in rinnovazione della formalità n. 1148 del 1991.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Vibo Valentia del 5 marzo 2021 repertorio n. 296 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 9 aprile 2021 al numero generale 1726 e al numero particolare 1507 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di _____ con sede in Vibo Valentia C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 201 sito nel comune di Vibo Valentia oggetto della procedura.

L'immobile riportato in N.C.E.U. di Vibo Valentia al Foglio 18 Particella 201 è stato costituito sull'ente urbano riportato in N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 7 Particella 1121 (che corrisponde al Foglio 18 Particella 201).

DETRAZIONI

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

La cancellazione/restrizione beni di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

La cancellazione/restrizione beni di **ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale**, comporterebbe un costo pari a Euro 59,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

Per cancellazione di due pignoramenti e di una ipoteca volontaria si ha una spesa quantificata in € 882,00:

Pertanto dalla valutazione di stima ottenuta sul valore totale, si avrà:
€. 1.584.700,16 – €. 882,00, con i dovuti arrotondamenti, comprese le spese tecniche per la sanatoria e le cancellazioni = **€. 1.583.818,16**

PREZZO BASE PER LA VENDITA

€. 1.583.818,16

(unmilione cinquecentottantatremilaottocentodiciottovirgolasedici Euro)

Il C.T.U.
Arch. Saverio Franco