

Arch. Saverio Franco

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 Eraso CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecuzioni Immobiliari n. 14/2021 **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** Contro

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Saverio Franco**, iscritto all'Ordine degli Architetti, della Provincia di Vibo Valentia con il n. 269, con studio professionale in Vibo Valentia alla Via Giovanni Spadolini n. 14, è stato nominato C.T.U., con ordinanza del 29 Giugno 2021, dall'Illustrissimo Giudice Dott. Mario Miele nella procedura esecutiva n. 14/2021 tra **AMCO-ASSET MAMGEMENT COMPANY SPA** contro

, con verbale di giuramento del 02 Luglio 2021, per adempiere all'incarico professionale affidatomi rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *Avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2) *Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda 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;*
- 3) *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
- 4) *Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 5) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
 - *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*
 - *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*
- 6) *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. Indichi i costi a ciò necessari;*
- 7) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 D.L. 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 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967.*
- Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.**
- 8) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 9) *Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e 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; ***l'esperto indicherà espressamente e****

compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 10) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 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;*
- 12) *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;*
- 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.);*
- 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) *Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore;*
- 16) *Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita*

PDF Eraser Free

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

La presente perizia descrittiva e di stima, riguarda gli immobili pignorati con Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia da **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, contro la _____ con sede nel Comune di Vibo Valentia (VV) cod. fisc. - P.Iva _____, nella persona dell'**Amministratore Pro Tempore** ed in carica, _____ nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____

I beni pignorati sono ubicati in nel Comune di Vibo Valentia (VV) nella frazione Portosalvo e precisamente:

1. Complesso Industriale, censito al N.C.E.U del Comune di Vibo Valentia al **fg. 18; p.lla n. 201, Via Zona Industriale di Portosalvo; Piano T-1; zona cens. 4; Categoria D/1 rendita € 18.901,81.**

Il Mappale Terreni correlato è al N.C.T. fg. 7 particella 1121.

L'immobile è intestato a _____, codice fiscale - P.Iva _____, con sede nel Comune di Vibo Valentia proprietà per 1/1.

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, considerato che i beni oggetti di contenzioso ricadono nel Comune di Vibo Valentia, previa comunicazione inviata alle parti dal Notaio Beatrice Romano, Custode Giudiziario, congiuntamente si fissavano le operazioni peritali per il giorno 23/07/2021 alle ore 10,00.

Il giorno stabilito per il primo sopralluogo, sui luoghi di contesa, era presente il Sig. _____, Amministratore Pro Tempore della _____, il quale ha garantito l'accesso ai beni pignorati consentendoci l'espletamento delle operazioni peritali per i rilievi metrici e fotografici del caso. Per le attività di rilievo sono stato assistito dal mio collaboratore di fiducia Geom. Carlo Basilio Russo.

Dalle attività compiute, sul capannone industriale si è riscontrata una situazione planimetrica conforme alla documentazione in mio possesso, anche per l'immobile adibito a deposito che si trova nell'area di pertinenza del capannone industriale. Per quanto riguarda la zona degli uffici il piano terra-rialzato, risulta avere una distribuzione planimetrica diversa dalle planimetrie presenti agli atti dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia mentre il piano terra corrisponde a quanto presente in atti, poiché gli spazi rilevati, diversi, sono stati divisi con degli infissi in alluminio.

Si precisa che in questa data non si è potuto rilevare tutto il compendio per la notevole superficie del fabbricato, pertanto si è fissato un secondo sopralluogo con il Sig. _____ per la data del 23 Agosto 2021.

Nella seconda data utile e nell'ora stabilita, mi sono recato presso i luoghi oggetto di pignoramento, coadiuvato dal mio collaboratore di fiducia Geom. Carlo Basilio Russo. Sui luoghi di controversia era presente il Sig. _____, Amministratore Pro Tempore, che ha consentito l'accesso a tutti i locali e per questo si è proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici completi.

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, agli atti risulta l'elaborato planimetrico del fabbricato con una diversa distribuzione rispetto allo stato attuale rilevato in particolare per quanto riguarda la planimetria del piano terra-rialzato dove sono ubicati gli uffici. A tal proposito il Sig. _____ ha fornito alcune planimetrie presentate agli Enti preposti in suo possesso, al fine di consentire un'ulteriore verifica delle misure e della distribuzione planimetrica, che da un accurato riscontro corrisponde a quanto rilevato, ma come precisato precedentemente con una diversa distribuzione planimetrica.

Nel periodo trascorso per l'espletamento del mandato, sono stati eseguiti vari accessi presso i pubblici Uffici (Agenzia del territorio di Vibo Valentia, Ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia), cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità dei documenti ed elementi non presenti negli atti, ma ritenuti necessari per una corretta ed esaustiva risposta ai quesiti e per verificare la correttezza di quanto prodotto dal creditore precedente, cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità delle notizie utili per poter espletare l'incarico affidatomi.

Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma, le proprie conclusioni rispondendo ai quesiti richiesti.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

Come si evince dall'allegato verbale di sopralluogo, l'accesso ai luoghi di controversia sono stati effettuati dal sottoscritto congiuntamente al custode giudiziario Notaio Beatrice Romano. Il controllo non ha presentato problematiche in merito, in quanto sia in sede di primo sopralluogo che nel secondo, il Sig. _____ si è prontamente dimostrato bendisposto ad accordare le ispezioni del caso. Pertanto, si è proceduto ad eseguire i rilievi necessari per l'espletamento della pratica degli immobili pignorati, con le dovute misurazioni metriche e con i rilievi fotografici all'interno e all'esterno, confrontandoli successivamente con le corrispondenti planimetrie in mio possesso insieme al mio collaboratore di fiducia Geom. Carlo Basilio Russo.

2) **Identificare il/i bene/i oggetto di 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;**

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia è stato possibile individuare correttamente gli immobili oggetto della procedura che hanno un'identificazione catastale di seguito descritta e che coincidono con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e relativa nota di Trascrizione.

I beni oggetto di perizia della presente relazione tecnica, sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia e precisamente:

1. **Complesso Industriale, censito al N.C.E.U del Comune di Vibo Valentia al fg. 18; p.llea 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.llea 1121.**

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

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

L'immobile è intestato alla

_____, codice fiscale - P.Iva _____, con sede nel Comune di Vibo Valentia proprietà per 1/1.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento risulta emesso dal Tribunale di Vibo Valentia in data 05 Marzo 2021 rep. 296, trascritto il 09/04/2021 ai nn.ri 1726 del Registro generale e 1507 del Registro particolare, a favore **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39 cod. fisc. 05828330638, contro la

_____ con sede nel Comune di Vibo Valentia (VV) cod. fisc. - P.Iva (_____ nella persona dell'**Amministratore Pro Tempore** ed in carica, nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____

Per l'unità immobiliare sita in Vibo Valentia in Via Portosalvo, e censita al **N.C.E.U del Comune di Vibo Valentia al fg. 18; p.llea 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.llea 1121**, la quota di proprietà pignorata alla

_____, codice fiscale - P.Iva _____, con sede nel Comune di Vibo Valentia è per 1/1.

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della ...

con sede in Vibo Valentia (VV) Cod. Fisc.

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

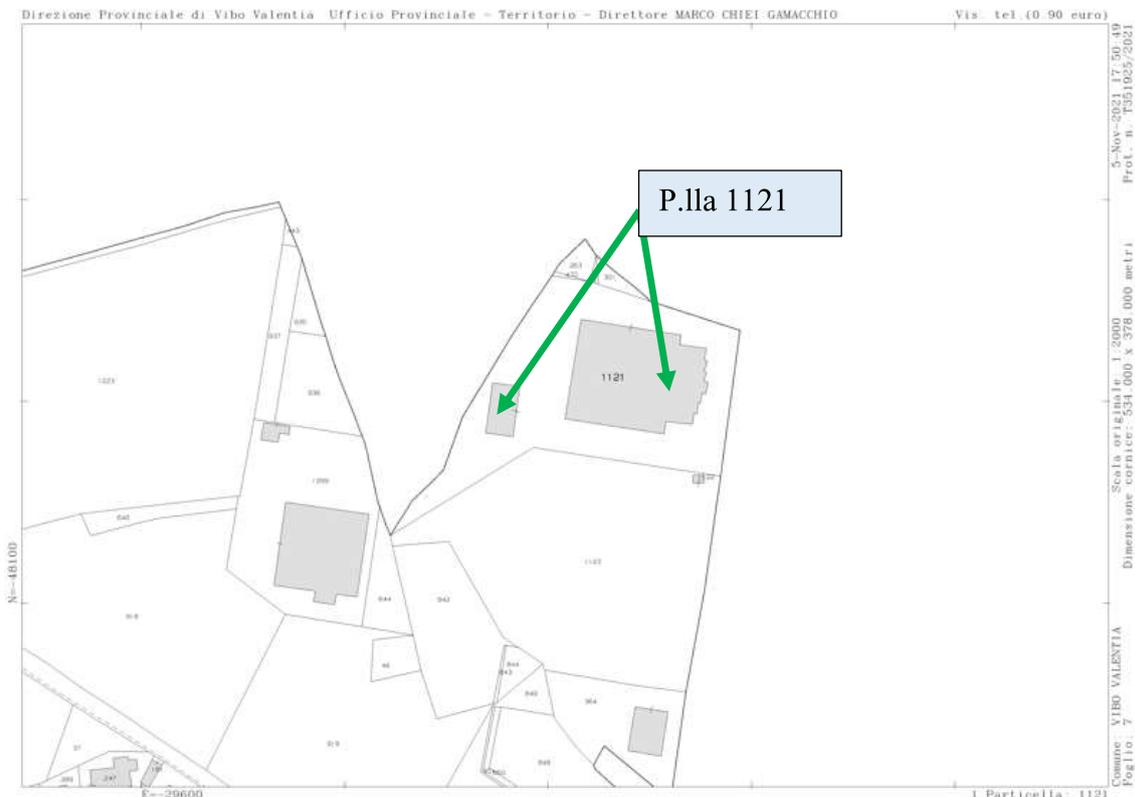
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Vibo Valentia.

3) Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;**LOTTO 1**

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

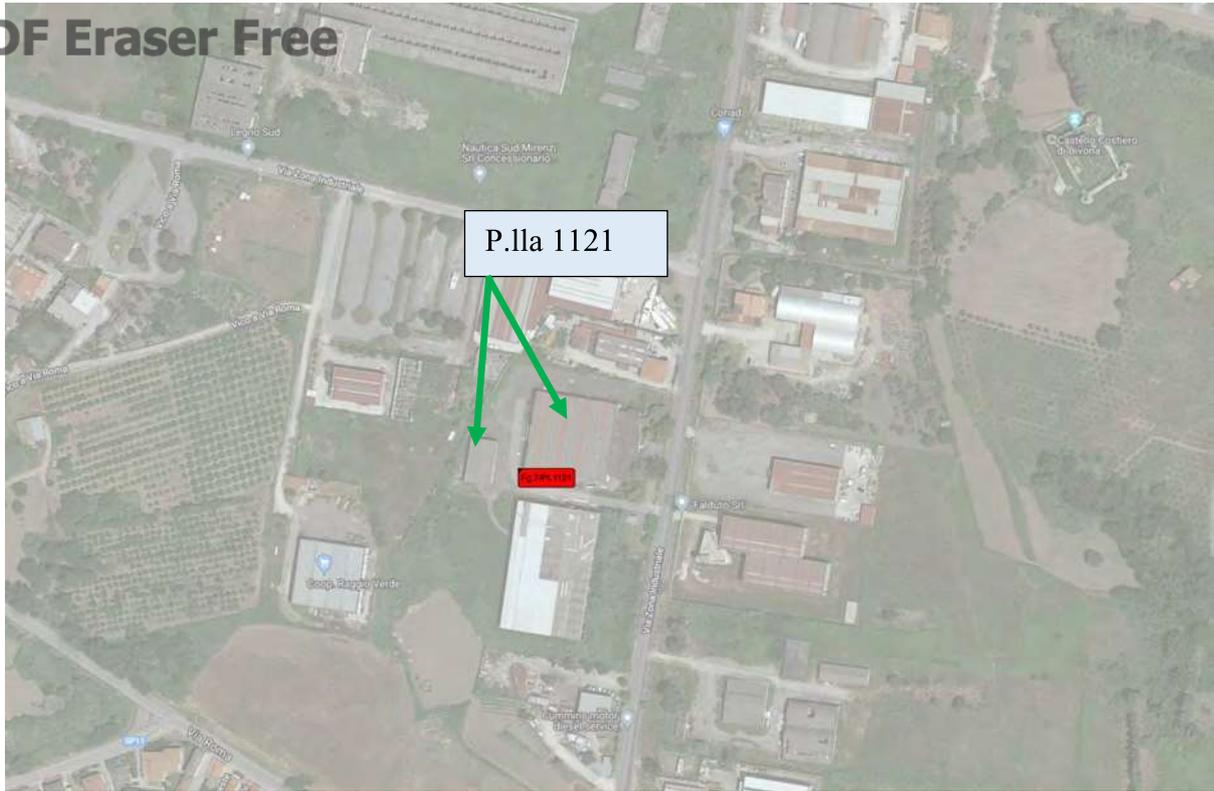
..., codice fiscale - P.Iva

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



estratto di mappa N.C.E.U. fg. 18 p.lla 201 correlata al N.C.T. fg. 7 p.lla 1121

COMUNE DI VIBO VALENTIA



INQUADRAMENTO GOOGLE N.C.T. VIBO VALENTIA

FG. 7 P.LLA 1121



Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/06/2021

Data: 09/06/2021 - Ora: 10.57.43 Segue

Visura n.: T125888 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VIBO VALENTIA (Codice: F537) Provincia di VIBO VALENTIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 18 Particella: 201

INTESTATO

I	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------------------

Unità immobiliare dal 28/06/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I	Urbana	18	201		4		D/1				Euro 18.901,81 L. 36.599.000	COSTITUZIONE del 28/06/1989 in atti dal 29/06/1999 (n. 728/1989)
Indirizzo		VIA PORTO SALVO piano: T-1;			Partita	6265	Mod.58					
Notifica												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F537 - Sezione - Foglio 7 - Particella 1121

Situazione degli intestati dal 24/10/1989

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
I		(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/10/1989 protocollo n. 96078 Voltura in atti dal 24/03/2001 Repertorio n.: 19034 Rogante: SCORDAMAGLIA Sede: VIBO VALENTIA Registrazione: Sede: (n. 7064.1/1990)		

Situazione degli intestati dal 28/06/1989

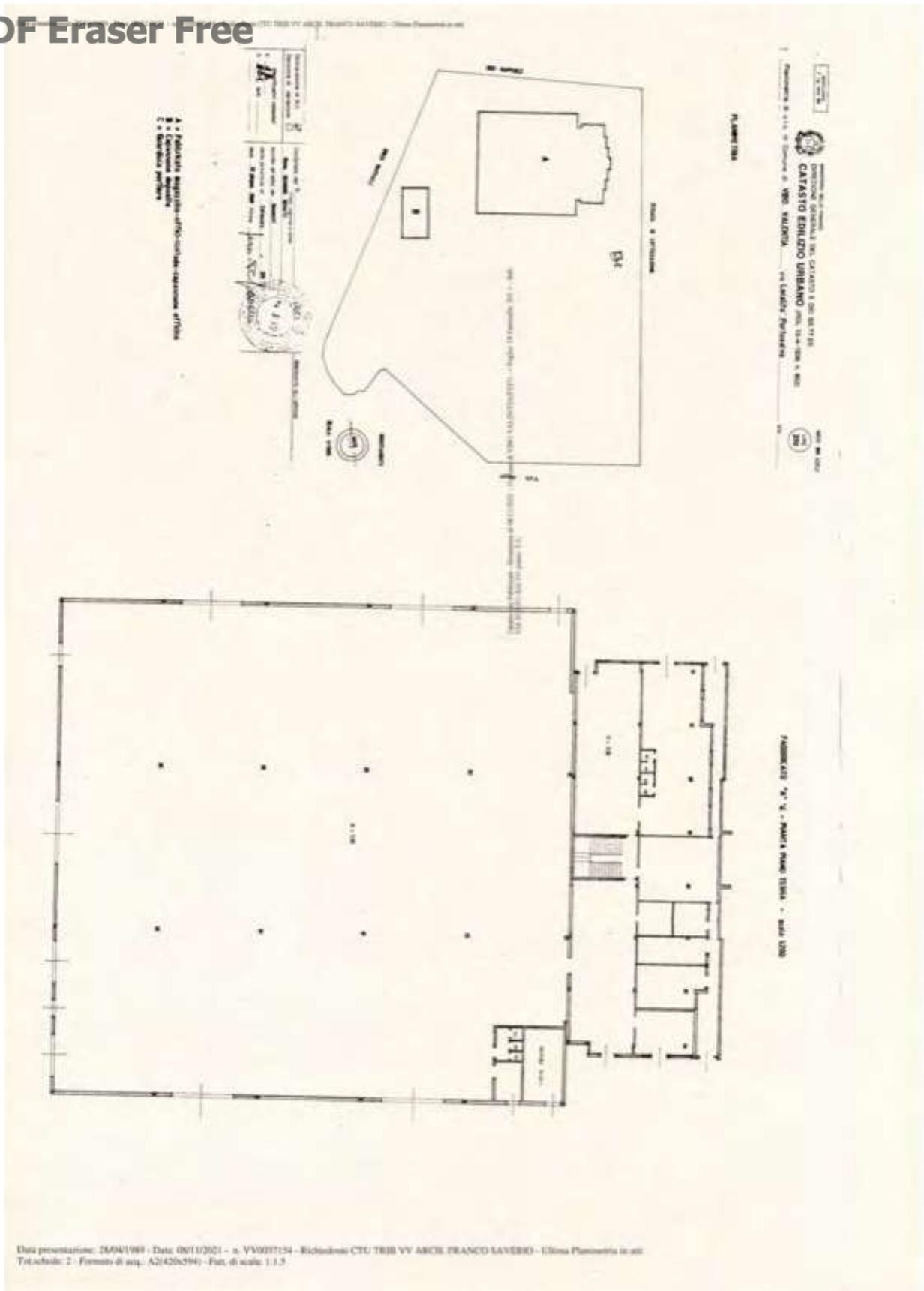
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
I			(1) Proprieta' fino al 24/10/1989
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/06/1989 in atti dal 29/06/1999 Registrazione: (n. 728/1989)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

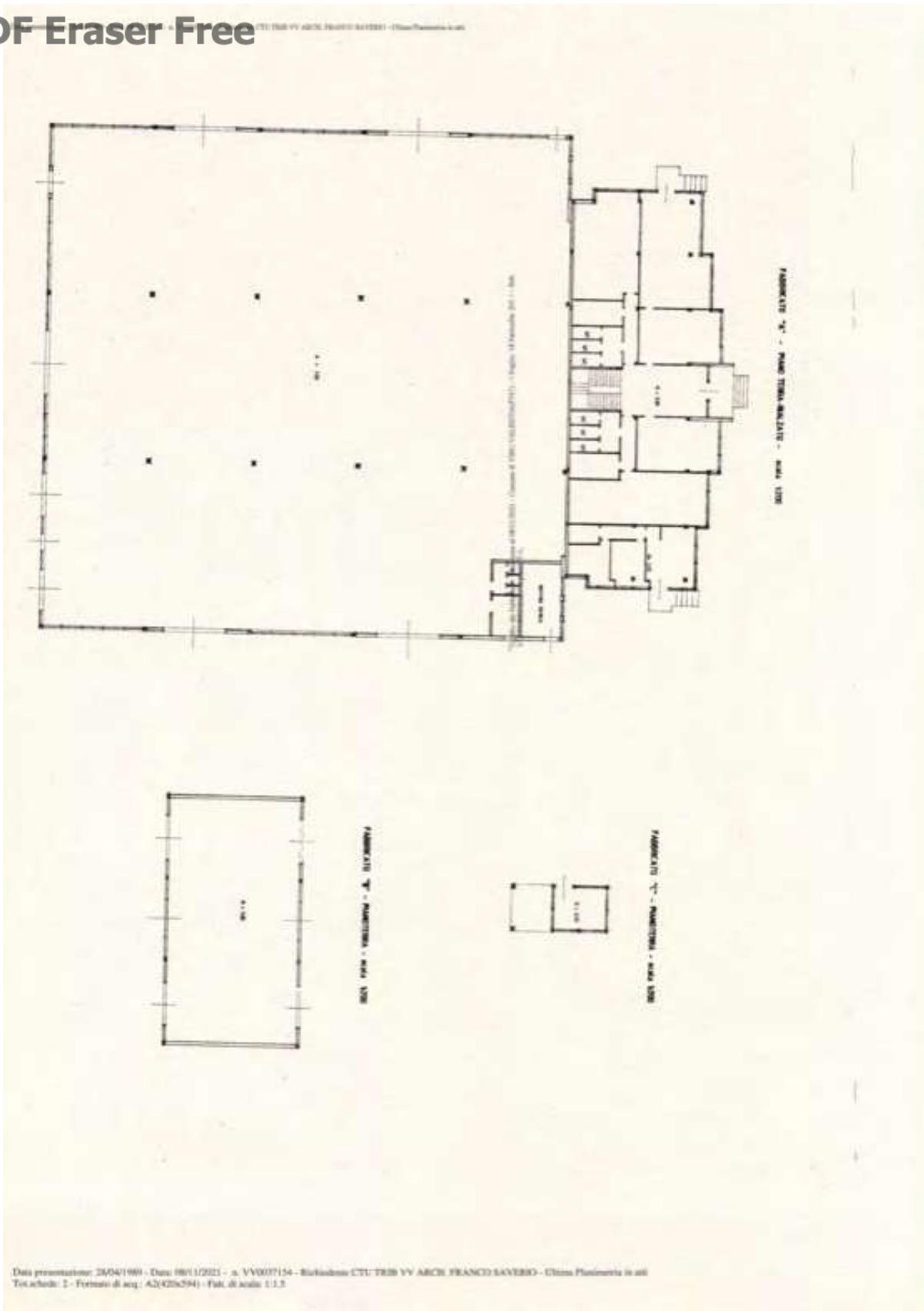
VISURA CATASTALE PER SOGGETTO N.C.E.U. VIBO VALENTIA

FG. 18 P.LLA 201



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA
N.C.E.U. VIBO VALENTIA FG. 18 P.LLA 201

Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 – 89900 Vibo Valentia
Tribunale di Vibo Valentia – Procedura Esecutiva n. 14/2021



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA-RIALZATO

N.C.E.U. VIBO VALENTIA FG. 18 P.LLA 201

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che l'immobile pignorato si trova in evidente stato di degrado ed abbandono perché da diversi anni non vi è alcuna attività lavorativa. 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 utilizzato 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'intero stabilimento industriale, inoltre, risulta servito da un altro immobile adibito a deposito, posto nelle immediate vicinanze nell'area di pertinenza esclusiva e graffato alla stessa particella.

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.



Foto 1 corte – ingresso area fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 2 aree interne fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 3 ingresso uffici - fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 4 area interna-capannone-deposito fg. 18 p.lla 201 NCT Fg. 7 p.lla 1121



Foto 5 deposito fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 6 capannone fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 7 zona lavorazione fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 8 zona lavorazione fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 9 celle frigorifere fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 10 detriti copertura crollata fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 11 zona carico e scarico merci fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 12 celle di conservazione prodotti fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 13 deposito fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 14 deposito fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 15 uffici piano terra fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 16 uffici piano terra fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 17 uffici piano terra fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121

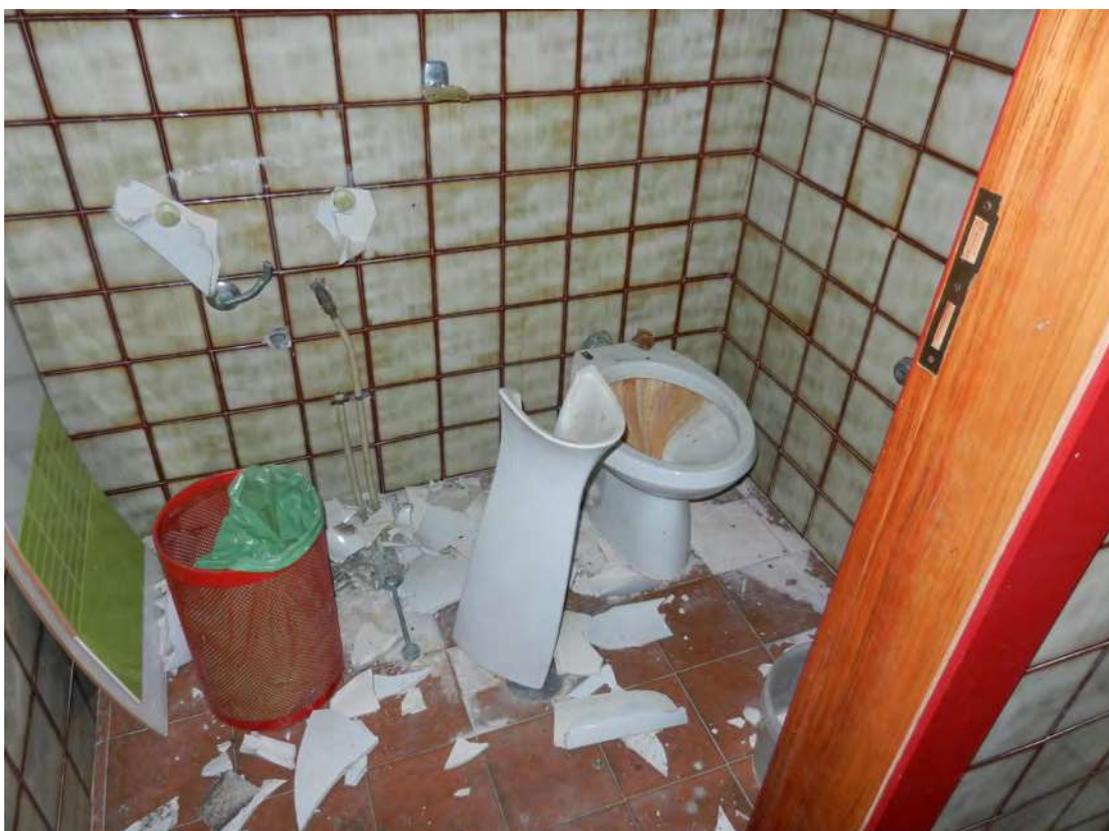


Foto 18 bagni piano terra fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 19 ingresso uffici P.T.-rialzato – fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



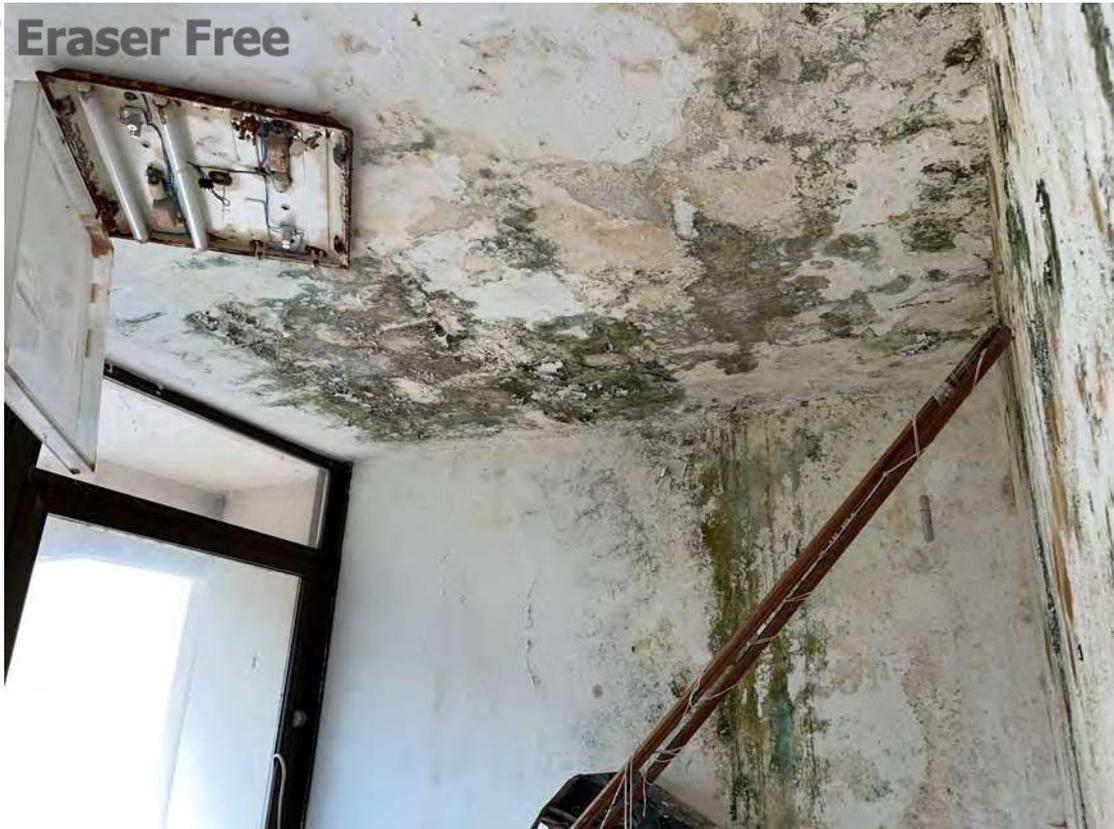
Foto 20 uffici P.T.-rialzato fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 21 uffici P.T.-rialzato fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 22 uffici P.T.-rialzato fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



**Foto 23 uffici P.T.-rialzato fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121
(infiltrazioni evidenti)**



Foto 24 uffici P.T.-rialzato fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121



Foto 25 uffici fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121

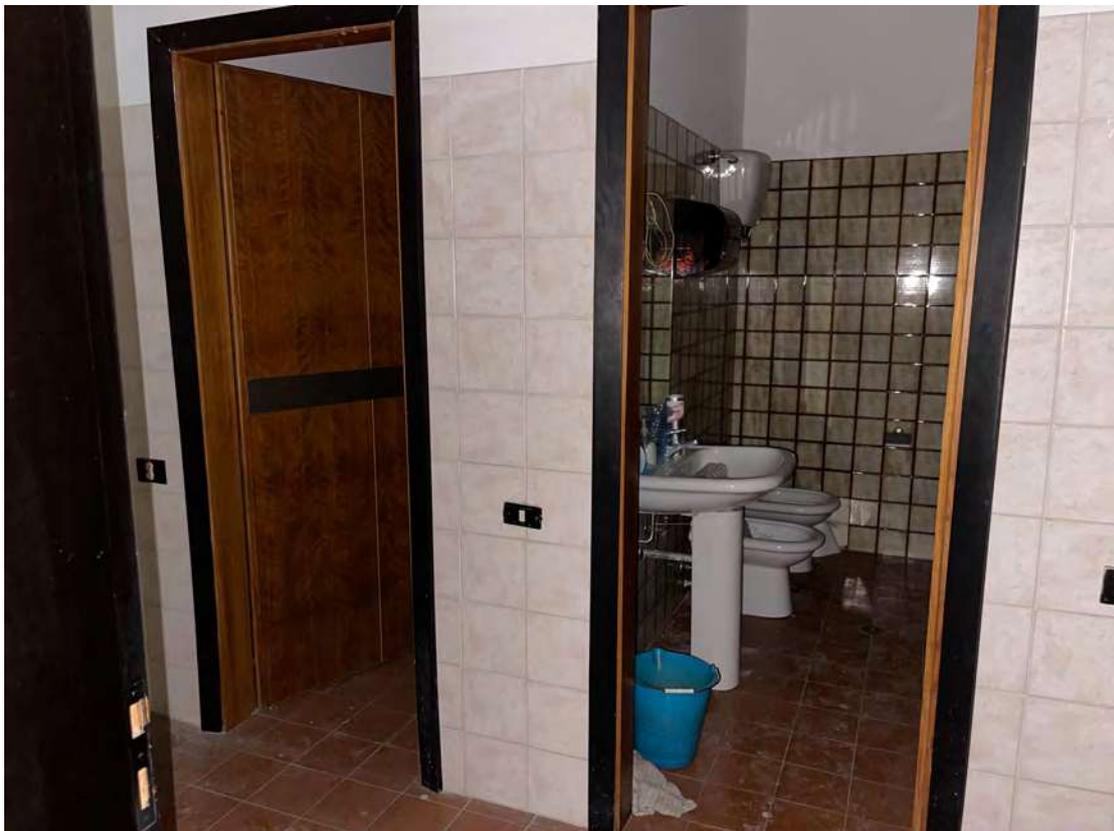


Foto 26 WC P.T.-rialzato fg. 18 - p.lla 201 NTC Fg. 7 p.lla 1121

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

Alla data del sopralluogo, il complesso industriale di proprietà

codice

fiscale - P.Iva _____, con sede nel Comune di Vibo Valentia proprietà per 1/1, è nella piena ed esclusiva disponibilità dell'**Amministratore Pro Tempore** in carica, _____, nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____

5) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto.

LOTTO1

Per quanto riguarda gli immobili pignorati non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale perché trattasi di opificio industriale del tipo isolato non facente parte di un condominio. Oltre a quanto già riferito non sono emersi altri vincoli.

Le unità immobiliari oggetto di consulenza non presentano caratteristiche d'interesse storico, artistico o alberghiero né possiedono finiture di particolare pregio, pertanto non sono gravati da nessun tipo di vincolo, così, per come potuto accertare.

6) 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. Indichi i costi a ciò necessari;

, 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 riportato 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 riportato 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).

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.

7) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 D.L 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 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

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 ad 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

- 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

In sede di valutazione, pertanto, si ritiene equo procedere alla valutazione dei beni pignorati nell'interezza della loro superficie commerciale, al cui valore complessivo, si defalcheranno i costi necessari per gli interventi in sanatoria per le spese tecniche delle difformità rilevate.

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

Dalla documentazione verificata i beni pignorati risultano regolarmente accatastati. La diversa distribuzione planimetrica riscontrata durante il rilievo, è facilmente sanabile presentando una variazione al Catasto tramite un Docfa, ai costi già evidenziati in precedenza, previa SCIA in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune.

9) Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e 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; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Si tratta, nel caso in esame, di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di consulenza, per cui si è preferito adottare due criteri di stima :

A. Criterio di Stima Sintetico-Comparativo, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quelle degli immobili oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;

B. Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito, attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuali;

Con riferimento ai prezzi medi di mercato della zona riferiti ad unità immobiliari consimili, avuto riguardo dello stato di conservazione degli immobili da stimare, nonché delle caratteristiche strutturali, della posizione e dell'esposizione del medesimo, della vetustà e delle attuali condizioni in cui versa il bene, dell'esistenza o meno di vincoli urbanistici o di altra natura e di ogni altra caratteristica capace di influire sulla determinazione del valore medesimo, al fine di procedere alla stima dei beni, per i fabbricati, è stato opportunamente individuato il metro quadrato di "Superficie lorda Commerciale" come parametro da adottare.

Tale entità di superficie, desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in situ, è stata computata in base a quanto previsto dal **D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 allegato "C" per il gruppo "T"**, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, in particolare, la sopracitata superficie lorda commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre per i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, precisamente per i locali accessori comunicanti con i locali aventi funzione principale o ad essi collegati con scala interna, computate nella misura del 50%; e per il 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20% (giardini, percorsi esterni recintati ecc.). (DPR del 23 marzo 1998 n. 138).

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale, scelte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione quali: epoca di costruzione, tipologia, superficie, piano, grado di rifinitura, struttura portante, posizione, stato manutentivo, situazione di occupazione, esposizione ecc., in un'ottica prettamente estimativa, il sottoscritto ha riferito il singolo bene, nel contesto locale cui appartiene, ricorrendo al metodo sintetico di stima ritenendolo il più rispondente al fine richiesto basandosi sulla

conoscenza dei valori di mercato riscontrati nella zona quali risultati di libera compravendita in ragione d'ogni mq nel Comune di Vibo Valentia.

In particolare, nel pervenire alla valutazione si è tenuto conto, oltre che dalle risultanze delle ricerche di mercato condotte, dalla sussistenza dei seguenti principali elementi:

- a. la zona in cui è esposto il bene, con le relative peculiarità (per i terreni la posizione e la Destinazione d'uso Urbanistica dello stesso);
- b. le condizioni di manutenzione e conservazione delle relative parti esterne ed interne, le rifiniture dell'alloggio (infissi esterni, pavimentazioni, rivestimenti bagni, porte interne, ecc...) nonché gli impianti tecnologici di cui è asservito;
- c. la buona commerciabilità (anche ai fini di investimento per una possibile locazione) il tutto diretto verso uno specifico segmento di "domanda";
- d. l'attuale situazione edilizia e la possibilità o meno di poter sanare l'immobile.

Per quanto concerne le più importanti caratteristiche estrinseche del bene, le condizioni climatiche dell'area in esame, che sono quelle tipiche delle aree interne della regione mediterranea (caratterizzata da inverni brevi e relativamente miti, estati lunghe e calde), tali da consentire discrete condizioni di abitabilità per la maggior parte dell'anno; le condizioni igieniche e di salubrità della zona, in generale, non destano particolari preoccupazioni.

La presenza di servizi pubblici a servizio dell'abitato, che risulta essere adeguatamente dotato di infrastrutture (viarie, telefoniche, elettriche, idriche), può essere considerata, in generale, buona.

Pertanto, svolto l'accertamento tecnico ed i rilievi dei cespiti, a supporto delle attività finalizzate a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, esperite le analisi del mercato immobiliare del comune di Vibo Valentia, interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari, sentiti i tecnici ed operatori immobiliari, vagliate le analogie con immobili simili a quelli cui è richiesta la valutazione, considerata la tipologia degli immobili, la localizzazione nella zona industriale e l'immediato contesto, nonché il periodo di particolare crisi del mercato immobiliare, che non vede volumi di compravendite di immobili simili nel territorio in esame, in riferimento agli immobili ubicati nel Comune di Vibo Valentia, il sottoscritto ha ricavato un valore unitario medio attuale di **€. 400,00 €/mq.**, desunto dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio-OMI (2° semestre 2020) che, nella zona specifica e riferiti alla tipologia degli immobili capannoni industriali con stato conservativo "normale" zona industriale, riportano un valore minimo di 350 €/mq e un valore massimo di 450 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: VIBO VALENTIA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE, C.DA CUCCURATA, VIA BRIATICO, LOC. PENNELLO

Codice di zona: E8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	450	L	1,9	2,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI AGENZIE DELLE ENTRATE"

VALORE COMPARATIVO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: VIBO VALENTIA Frazione Portosalvo Zona Industriale

Indirizzo: Via Zona Industriale

Qualità dell'immobile: Capannone industriale per la lavorazione del pesce fresco e congelato con annesso corpo di fabbrica su due livelli adibito ad uffici. Il complesso industriale è corredato di corte esterna pavimentata con asfalto bituminoso di circa 7.110,00 mq. nella quale insite un edificio industriale adibito a deposito graffato alla stessa particella. L'accesso alla corte avviene tramite cancello carrabile in ferro attualmente non funzionante e presumibilmente motorizzato e dalla stessa corte la proprietà ha un accesso esclusivo agli immobili staggiti e ad altri beni non oggetti della perizia.

Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà e della data in cui si è rilevato il bene. In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decadono fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato. Per la corretta individuazione di un coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tener conto anche della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, delle unità immobiliari, giacché esse, di solito, vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Quindi per individuare l'appropriata percentuale correttiva di deprezzamento nell'approccio della valutazione complessiva, viene tenuto conto dello stato di degrado degli immobili che, allo stato attuale risultano non praticabili viste le condizioni di degrado in cui versano e l'impellente necessità di apportare interventi di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza dell'intero compendio in particolare alcune porzioni della copertura dove sono stati riscontrati i crolli dei pannelli in lamiera grecata coibentata.

TABELLE DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Si utilizzano quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.

Il valore di mercato V_x si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
FABBRICATO SU DUE LIVELLI - UFFICI	PIANO: terra e terra-rialzato colelgato senza ascensore	-20%
	COPERTURA: piana coibentata	-10%
	STATO DI CONSERVAZIONE: fortemente degradato, non fruibile	-40%
	AFFACCIO: su tre lati	-15%
	STRUTTURE: degradate	-40%
	ESPOSIZIONE: soleggiatura presente solo in parte del giorno	0%
	VINCOLI: zona industriale aumenti superfici e volumi non disponibili	-30%
	IMPIANTI: non funzionanti	-30%
	EDIFICIO: oltre 40 anni	-20%
	PANORAMICITA': interna	-40%
	REGIME LOCATIVO: libero	0%
	FABBRICATO INDUSTRIALE	PIANO: terra
STATO DI CONSERVAZIONE: fortemente degradato, non fruibile		-40%
STRUTTURE: degradate		-40%
AFFACCIO: su tre lati		-15%
ESPOSIZIONE: soleggiatura presente solo in parte del giorno		0%
VINCOLI: zona industriale aumenti superfici e volumi non disponibili		-30%
IMPIANTI: non funzionanti		-30%
EDIFICIO: oltre 40 anni		-15%
PANORAMICITA': interna		-40%
REGIME LOCATIVO: libero		0%
EDIFICIO: oltre 40 anni		-20%
SPAZI ESTERNI: area di pertinenza		0%
POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO: buona		0%
CONTESTO	ZONA INDUSTRIALE DI VIBO VALENTIA FRAZ. PORTOSALVO	-15%

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di attribuire sul valore finale, ottenuto con il metodo comparativo, un abbattimento totale in percentuale nella misura del 20%, considerata la media dei fattori globali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei coefficienti correttivi dei beni staggiti oltre agli eventuali costi da sostenere per ristrutturare e rendere agibile e fruibile il compendio industriale.

Valore Comparativo per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia al fg. 18 - p.lla 201 correlato N.T.C. Fg. 7 p.lla 1121

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
	Piano Terra	Capannone industriale	2.400,00	1.00	2.400,00
	Piano Terra	Deposito	310,00	1.00	310,00
	Piano Terra	Uffici	535,00	1.00	535,00
	Piano Terra-rialzato	Uffici	535,00	1.00	535,00
	Piano Terra	Corte	7.110,00	0.10	711,00
CONSISTENZA TOTALE m² equivalenti					4.491,00

VALORE COMPARATIVO LOTTO 1

P.lla	Tipologia	Destinazione	Superficie equivalente	€/mq	Euro
201	Capannone	Categ. D/1	2.400 mq.	400,00	€. 960.000,00
201	Deposito	Categ. D/1	310,00 mq.	400,00	€. 124.000,00
201	Uffici Piano Terra	Categ. D/1	535 mq.	400,00	€. 214.000,00
201	Uffici Piano T. rialzato	Categ. D/1	535 mq.	400,00	€. 214.000,00
466	corte-giardino	corte	711 mq.	400,00	€. 284.400,00
VALORE TOTALE					€. 1.796.400,00

VALORE COMPARATIVO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 20% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€. 1.437.120,00

B. Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito

Premesso che le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, in questo caso l'immobile si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, quindi utilizzeremo la seguente formula:

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

R = Reddito normale medio annuo;

RL = Reddito annuo lordo;

Q = Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative all'immobile;

Tr = Tributi vari;

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato;

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità;

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

I valori sono stati desunti dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari, quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e nel caso di balconi si considera la superficie virtuale pari al 25% di quella reale.

LOTTO 1

Valore Capitalizzazione del Reddito per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia al Fg. 18 P.IIa – 201 correlato N.C.T. fg. 7 P.IIa 1121

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONECalcolo reddito lordo RL

	Mq netti	€/mq x mese	Mesi 12	
Capannone	2340	1,90	12	€ 53.352,00
Deposito	300	1,90	12	€ 6.840,00
Uffici Piano Terra	500	1,90	12	€ 11.400,00
Uffici P.T. rialzato	500	1,90	12	€ 11.400,00
RL (Reddito Lordo)				€ 89.992,00

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

$$(Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm}/\text{ne} + \text{Sf e ines} + I2)$$

		%	€
Q	€ 89.992,00	10%	€ 8.299,20
Servizi	€ 89.992,00	2%	€ 1.659,84

Tr	€ 89.992,00	8%	€ 6.639,36
Amm/ne	€ 89.992,00	1%	€ 829,92
Sf+Ines	€ 89.992,00	2%	€ 1.659,84
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2) € 19.088,16	1/2	€ 9.544,08
	TOTALE DETRAZIONE		€ 28.632,24

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

$$R = € 89.992,00 - € 28.632,24 = € 54.359,76$$

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 2,50% (r).

Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm \text{ (valore per capitalizzazione)} = R/r$$

	Reddito	r	€
Vm(val. cap.)	€ 54.359,76	2,50%	€ 2.174.390,40

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 20% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€. 1.739.512,32

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE**LOTTO 1**

CALCOLO FINALE DEL VALORE DI MERCATO per il bene identificato al *N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia al Fg. 18 P.IIa – 201 correlato N.C.T. fg. 7 P.IIa 1121 categ. D/1.*

Il valore di mercato finale per l'immobile sito nel comune di Vibo Valentia sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i due criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$VM = \frac{A + B}{2} \text{ €} \dots\dots\dots$$

2

	A Valore comparativo	B Valore capital. Reddito	A+B/2
<i>Fg. 18 - p.IIa 201 – NTC fg. 7 P.IIa 1121</i>	€ 1.437.120,00	€ 1.739.512,32	€ 1.588.316,16
	TOTALE		€ 1.588.316,16

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 1.588.316,16

**DAL VALORE OTTENUTO SI DEVONO DECURTARE I COSTI DI SANABILITÀ
DELLE OPERE DIFFORMI RILEVATE E STIMA DELLE SPESE DI
REGOLARIZZAZIONE QUANTIFICATI IN € 3.616,00**

Pertanto € 1.588.316,16 – € 3.616,00 = € 1.584.700,16

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 1.584.700,16

10) **Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Nel caso esaminato, non sono presenti eventuali spese deliberate per manutenzione ordinaria o straordinaria anche se gli immobili si presentano in pessime condizioni sia esterne che interne, pertanto non sono previsti progetti di manutenzione straordinaria allo stato attuale. Dalle indagini esperite non vi sono attualmente spese condominiali da affrontare perché non esiste condominio in quanto i beni sono abbandonati, non vi è attività produttiva e i locali risultano inagibili.

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;**

Non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni oggetto di consulenza, ad eccezione di:

- **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 riportato 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 riportato 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.

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).

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.

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

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

LOTTO N. 1

Comune di Vibo Valentia – Provincia di Vibo Valentia

Catasto Fabbricati - fg. 18; p.lla n. 201 correlata al Catasto Terreni al fg. 7 p.lla n. 1121, Via Zona Industriale di Vibo Valentia Frazione Portosalvo, zona censuaria 4, Categoria D/1, rendita € 18.901,81, con annessa corte estesa di circa mq. 7.110

DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

., codice fiscale - P.Iva con sede nel Comune di Vibo Valentia proprietà per 1/1, nella persona dell'**Amministratore Pro Tempore** ed in carica, , nato a il Cod. Fisc.

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.);*

All'interno dell'area di pertinenza sono presenti delle macerie edili che non hanno attinenza con l'attività produttiva della Sicuramente sono scarti di lavorazioni edili effettuate altrove e il Decreto Legislativo 152 del 2006 stabilisce con estrema chiarezza che la competenza dello smaltimento è del soggetto "produttore" delle macerie. Dunque, nella stragrande maggioranza dei casi, ossia quando a svolgere l'opera non è il proprietario stesso, è l'impresa dei lavori a doversi occupare dei rifiuti da costruzione. Lo smaltimento dovrà avvenire con il conferimento in una discarica autorizzata del materiale inerte tramite una ditta specializzata e il costo per lo smaltimento delle macerie varia da 12,15 € a 38,00 € per tonnellata.

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.*

In base alla tipologia e alla conformazione degli immobili pignorati non si riscontra la possibilità di convertire la destinazione d'uso attuale a diversa destinazione.

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

I beni staggiti non risultano destinatari di contributi regionali o comunitari.

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

Per quanto non espressamente descritto nella presente, si rimanda agli elaborati tecnico-illustrativi allegati.

Tanto si è inteso segnalare all'ill.mo Giudice per renderlo edotto su ogni circostanza correlata all'immobile oggetto della presente relazione, nel ringraziarla per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U.

Arch. Saverio Franco

ELENCO ALLEGATI:
PDF Eraser Free

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visure catastali ed Estratto di Mappa;
- 3) Atto di pignoramento e Nota di Trascrizione;
- 4) Relazione notarile;
- 5) Elaborati Planimetrici Catastali;
- 6) Documenti presenti in atti all'Ufficio Urbanistica di Vibo Valentia;
- 7) Documentazione Fotografica su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 8) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 9) Ricevuta deposito bozza;
- 10) Richiesta Documentazione Ufficio Tecnico di Vibo Valentia;
- 11) Istanze e proroga del Giudice;
- 12) Parcella dei Consulenti Tecnici in Ambito Giudiziario;