

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 66/2018

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Danila Gilda Romano

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
**Credito Cooperativo di San Calogero e
Maierato – BCC del Vibonese**
- CONTROPARTE (Debitore):

Esperto incaricato

Dott. Arch. Maria Giampà

Via Nazionale snc

89812 Pizzo (VV)

Tel: 349/1878236



INDICE :**1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

1.1 – Premessa2

2. CRONOLOGIA DELLE FASI DI INDAGINE.....5**3. RISPOSTA AI QUESITI.....6**

3.1 – Quesito n.1.....6

3.2 – Quesito n.2.....6

3.3 – Quesito n.3.....8

3.4 – Quesito n.4.....9

3.5 – Quesito n.5.....10

3.6 – Quesito n.6.....10

3.7 – Quesito n.7.....11

3.8 – Quesito n.8.....16

3.9 – Quesito n.9.....17

3.10 – Quesito n.10.....22

3.11 – Quesito n.11.....23

3.12 – Quesito n.12.....24

3.13 – Quesito n.13.....24

3.14 – Quesito n.14.....24

3.15 – Quesito n.15.....25

3.16 – Quesito n.16.....25

4. CONCLUSIONI.....26

1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Giudice dell'Esecuzi. Del Tribunale di Vibo Valentia, **Dott. Danila Gilda Romano**

1.1 PREMESSA

Con Provvedimento dell'11.01.2019, la sottoscritta Arch. Giampà Maria, con studio professionale in Pizzo (VV), in via Nazionale, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n°418, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in oggetto ed invitata a comparire in tribunale entro dieci giorni per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, avvenuto in data 16.01.2019.

In sede di provvedimento, il Giudice, Dott.ssa Danila Gilda Romano, sottoponeva all'esperto i seguenti quesiti:

1. *Provverda ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e alla relativa ricevuta di ritorno;*
2. *Provveda a 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. *Provveda a fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso;*
4. *Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, -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. *Provveda a 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. *Provveda 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. Indichi i costi a ciò necessari.*
7. *Provveda a 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, 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'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della 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. Qualora via 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. *Provveda, ad 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 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 dei beni, effettuate 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 sugli immobili, quantificandone il valore.*
- 16.** *Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;*



2. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Dopo un primo sopralluogo effettuato in data **04 febbraio 2019** in presenza del Custode Giudiziario l'Avv. Francesco Parisi e della figlia dei debitori, la sig.ra ho effettuato i necessari rilievi fotografici del pignorato immobile riservandomi di effettuare i rilievi metrici nel corso di un altro accesso.

In data **06.02.2019** invio Richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Rombiolo, tramite PEC di poter visionare ed eventualmente di effettuare copia di Atti ed Elaborati Tecnici dell'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima situati in Rombiolo (VV) Località "Torre Polisano".

In data **12.02.2019** invio ulteriore Richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Rombiolo, tramite PEC come Richiesta di Accesso Formale a Documenti amministrativi in merito sempre

all'immobile Oggetto dell'esecuzione e della stima situato in Rombiolo (VV) Località "Torre Polisano".

In data **14.02.2019** prendo Visione e Ritiro di parte della documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rombiolo.

In data **20.02.2019** prendo Visione e Ritiro della documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rombiolo.

Il secondo accesso è avvenuto in data **28 febbraio 2019** alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Francesco Parisi, dei debitori e e del loro avvocato di fiducia ho eseguito i rilievi metrici ed un ulteriore rilievo fotografico. Da un attenta visione degli Elaborati e della Documentazione rinvenuta all'ufficio tecnico del Comune di Rombiolo è emerso che gli immobili interessati dal pignoramento, Capannoni e Struttura di collegamento adibito a mattatoio, risultano regolari dal punto di vista amministrativo, urbanistico ed edilizio tranne una *Tettoia* ad uso dell'attività adiacente ad uno dei capannoni che risulta, urbanisticamente e catastalmente irregolare.

A seguito dell'abuso riscontrato, in data **13.03.2019**, relaziono al Giudice mettendo in evidenza i costi se si ha la volontà di sanare e i costi se si ha la volontà di demolire.

Il Giudice anticipa l'udienza al **03.04.2019** invitando le parti a trovare una soluzione al problema.

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, la sottoscritta C.T.U. redige quanto segue:



3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1.1 QUESITO N.1:

Provveda ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e alla relativa ricevuta di ritorno;

Non abbiamo avuto nessun tipo di impedimento ad accedere all'immobile oggetto di pignoramento.

3.1.2 QUESITO N.2

Provveda a 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;

Identificazione del bene e dei dati catastali

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Rombiolo, Località Torre Polisano. Trattasi di due capannoni collegati da un ulteriore struttura sempre in metallo e a piano terra per l'allevamento e la macellazione di conigli. Originariamente era distinto al Catasto fabbricati del Comune di Rombiolo al foglio di mappa 15 particella 423 sub 1 e sub 2, C.da Torre Polisano - snc, piano T, categoria D/10.

In seguito ad avvenuto accatastamento con tipo mappale n.88426 del 20.12.2004 e ad una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni in data 20.07.2012 con prot. VV0070475 l'immobile avrà un solo sub.

Oggi l'immobile è censito al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Rombiolo al foglio 15, particella 423, sub 4, Categoria Catastale D/10** (fabbricati per funzione produttiva connesse alle attività agricole) con Rendita € 7.688,00.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle visure catastali e dall'estratto di mappa aggiornato (All. A) l'immobile interessato dal pignoramento risulta regolare dal punto di vista amministrativo, urbanistico ed edilizio tranne per una *Tettoia* ad uso dell'attività che risulta, urbanisticamente e catastalmente irregolare.



Confini

L'immobile oggetto di pignoramento è individuato catastalmente *al foglio 15, particella 423, sub 4* e si trova a Rombiolo in località Torre Polisana. L'area su cui sorge detto manufatto si trova a ridosso della zona industriale e confina con la strada interpodereale "Polisano" e con altre particelle di vari proprietari: 87,74,77,328,424.

Estremi dell'atto di pignoramento

La richiesta di pignoramento avanzata dalla banca "Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato – BCC del Vibonese" e per essa la mandataria "BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti S.p.A. con sede legale in Roma, alla via Carucci n.131, in persona del Dott. Massimiliano D'Aguanno, rappresentante in virtù di atto di procura per scrittura privata rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore di "BCC Gestione Crediti", Prof. Domenico Cavallo, autenticata nella firma in data 14.11.2017 a ministero del Notaio Sapienza Comerci di Vibo Valentia, rep. n. 69360, racc. n.31017, rilasciata dal Dott. Gennaro Davola, nato a Joppolo (VV) il 1° ottobre 1971, Presidente del Consiglio di Amministrazione della Banca "Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato – BCC del Vibonese", rappresentata e difeso, dall'avv. Roberto Franco è stata accolta dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni Del Tribunale di Vibo Valentia, Dott. Chiarello Maria Delia, in data 27/07/2018, la quale ha provveduto a notificare l'atto di pignoramento a

ed ivi mediante consegna a mani della moglie

, ed ivi mediante consegna a mani della stessa.

In virtù del contratto di mutuo stipulato ai sensi dell'art. 38 e ss del D.lgs. 1° settembre 1993, n 385 con atto per notaio dott.ssa Armanda Ilaria Miceli di Pizzo in data 17 marzo 2005 (rep. n. 1.227, racc.n.298), registrato in Vibo Valentia il 23.03.2005 al n.534 serie 1T, iscritto a Vibo Valentia IL 24.03.2005 AL N.1604 rg. n. 384 RP, munito delle formula esecutiva il giorno 04.04.2005, è creditrice di quale mutuario e di quale fideiussore della somma complessiva di € 148.556,52 calcolata alla data del 09.06.2017 per capitale residuo, rate scadute insolute, interessi e spese.

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione vengono descritti come segue:

Due Capannoni con struttura portante in acciaio ad un piano fuori terre, di cui uno



ultimato e uno in corso di costruzione (...) . Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rombiolo al foglio di mappa 15 delle particelle:

- 423 sub 1, C.da Polisano snc, piano T, categoria D/10, Rendita Catastale Euro 4.358,00;
- 432 sub 2, C.da Torre Polisano snc, piano T, in corso di costruzione.

L'ipoteca è stata iscritta presso la Coservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 24.03.2005, al n.r.g 1.604, n.r.p. 384.

Ad oggi inoltre bisogna rilevare che tra i due capannoni gravanti da ipoteca della banca precedente (ove all'origine era presente una semplice tettoia di collegamento) è stato costruito recentemente un nuovo fabbricato – che unisce i due precedenti capannoni – con all'interno un ufficio, una cella frigorifera, servizi igienici e area di carico.

Si allega foto Aerea (All.B) al fine di comprendere meglio la realtà del bene pignorato.

Oggi il tutto riportato al Catasto dei fabbricati del Comune di Rombiolo al Foglio 15, particella 423, sub 4, Cat. D/10.

3.1.3 QUESITO N.3

Provveda a fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso;

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Rombiolo, Località Torre Polisano.

Trattasi di due Capannoni con struttura portante in acciaio, per allevamento cunicolo, collegati da una Struttura sempre in acciaio e ad un piano fuori terra adibita originariamente a Tettoia ed oggi adibita a Mattatoio, ufficio, celle frigo, servizi igienici e area di carico.

L'attività praticata nella struttura oggetto di pignoramento è quella di macellazione di Conigli, allevati nella stessa azienda.

I Capannoni (All.C) sono ad un piano fuori terra ed hanno una struttura portante in metallo zincato posta su fondazione in c.l.s. adeguatamente armato a trave rovescia. Le pareti di tamponatura son realizzate con murature in blocco di poroton intonacate all'interno ed all'esterno con malta di cemento, la pavimentazione in cacestruzzo lisciato e sistemato con opportuni canali di raccolta delle deiezioni, il manto di copertura in lamiera grecata e coibentata, tutti gli infissi saranno in metallo zincato.

I locali destinati all'allevamento hanno una superficie di 1.145,48 mq



Il Mattatoio, le celle frigo (All. C) sono ambienti che hanno anche loro una struttura in metallo e si trovano in quell'area che fa da collegamento tra i due capannoni.

Il Mattatoio si compone di ambienti separati per le diverse fasi di lavorazioni e sono così suddivisi:

Locale di stordimento e dissanguamento

Locale di lavaggio e svisceramento

Locale di selezione e di incassetamento

In questi ambienti tutte le pareti ed i pavimenti sono rivestiti con resine per uso alimentare.

I locali destinati al Mattatoio hanno una superficie di 155,40 mq

All'interno, oltre alle zone destinate in maniera specifica alle varie lavorazioni vi è uno spazio destinato a deposito, a spogliatoi e ai bagni per i lavoratori oltre ad un'ufficio amministrativo. **Ed hanno una superficie di 67,92 mq (All.C)**

L'intero manufatto è completo di tutti gli impianti igienici, idrici ed elettrici. Sul retro della struttura e a 10 ml dal capannone, in maniera da assicurare una maggiore salubrità dell'allevamento vi è un concimaia e un pozzo liquami interrati a struttura in c.l.s. armato con adeguata impermeabilizzazione in maniera da garantire l'SSLUT tenuta stagna in ossequio alle vigenti normative sulla tutela delle acque acquifere.

3.1.4 QUESITO N.4

Provveda a 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;

L'immobile oggetto di pignoramento attualmente risulta occupato dai debitori i Sig.ri
e che stanno svolgendo regorare attività lavorativa.



3.1.5 QUESITO N.5

Provveda a 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;*

Dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri, usufrutti o altri diritti reali gravanti sul bene ed ad eventuale carico dell'acquirente.

3.1.6 QUESITO N.6

Provveda 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 cmq non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE del 07.01.2019 a firma del Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro e Vibo Valentia risulta che:

Dall'8.03.2000 al 3.01.2019, a favore e contro i Sigg. _____ e _____
già generalizzati;

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- vincolo obbligo edilizio a favore del Comune di Rombiolo, giusta atto redatto dal Notaio Giampiero Monteleone in data 22.01.2004 rep. 25470, trascritto in data 30.01.2004 ai nn° 1056/1003 gravante sul terreno censito con foglio 15 p.lla251;
- vincolo obbligo edilizio a favore del Comune di Rombiolo, giusta atto redatto dal Notaio Giampiero Monteleone in data 06.10.2004 rep. 26114, trascritto in data 15.10.2004 ai nn° 6140/5250 gravante sul terreno censito con foglio 15 p.lla251;



- ipoteca volontaria di € 260.000,00 per anni 15 a favore di “Banca di Credito Cooperativo di San Calogero Soc.Coop. a R.L.”, con sede legale e domicilio ipotecario in San Calogero-Viale della Musica, a garanzia del mutuo di € 130.000,00 concesso ai coniug in forza dell’atto redatto dal Notaio Armanda Ilaria Miceli in data 17.03.2005 rep.1227 ed iscritta in data 24.03.2005 ai nn°1604/384;
- ipoteca volontaria di € 355.900,92 a favore “Cargill S.r.l.” con sede sociale e domicilio ipotecario in Milano – Via G.Ripamonti n°89”, a garanzia della costituzione di ipoteca volontaria pari ad € 355.900,92 giusta atto redatto dal Notaio Beatrice Romano in data 15.05.2015 rep.34626, iscritta in data 8.06.2015 ai nn°1604/384;
- pignoramento immobiliare a favore del “Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato-BCC del Vibonese”, con sede in Vibo Valentia, notificato ai Sigg. dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 27.09.2018 rep. 1364 trascritto in data 9.11.2018 ai nn°6038/5078;

3.1.7 QUESITO N.7

Provveda a 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, 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’articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della 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.

Qualora via 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.

Dopo aver inoltrato formale richiesta all’ufficio tecnico del comune di Rombiolo (VV), ho avuto accesso agli atti urbanistici ed edilizi dell’immobile oggetto della presente relazione di stima potendo così da appurare che:

I Capannoni sono stati autorizzati con un primo **Permesso di Costruire** n.04/2004 rilasciato in data 01/03/2004 (All. E) e da un secondo **Permesso di Costruire** n.28/2004 rilasciato in data 02/12/2004 (quest’ultimo P.C. è enunciato nel certificato di Collaudo e di Agibilità ma materialmente non trovato negli archivi del Comune di Rombiolo).

Vi è il **Deposito** del progetto presso la Regione Calabria Dipartimento LL.PP. ed acque servizio Tecnico Decentrato per la provincia di Vibo Valentia (ex Genio Civile) prot n° 136 pratica N° 26 del 21/01/2004 (All. E) e un secondo Deposito prot. N°3879 pratica n°040894



del 20/10/2004 (quest'ultimo Deposito è enunciato nel certificato di Collaudo e di Agibilità ma materialmente non trovato negli archivi del Comune di Rombiolo,).

Vi è **Parere favorevole dell'Azienda Sanitario** Locale n°8 – Servizio di medicina veterinaria con prot. n° 245 del 17/02/2004 (All. E)

Vi è il **Certificato di Collaudo Statico di Struttura** a firma del Dott. Ing. Gaetano Chiarelli con prot n° 1918 del 20/05/2005. (All. E)

I Capannoni hanno un primo regolare **Certificato di Agibilità** rilasciato dall'Ufficio tecnico del comune di Rombiolo il 19.01.2006 n.4 (non trovato negli atti ma enunciato nel certificato di agibilità successivo_rilasciato il 24.09.2012 n.37)

La struttura di Collegamento che originariamente risultava essere una Tettoia verrà autorizzata successivamente e trasformata a mattatoio con **SCIA** prot. n.4191 del 20/06/2011. (All. E)

Vi è **Parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Provinciale** di Vibo Valentia - SPISAL-con prot. n° 1749 del 29/09/2011 (All. E)

Vi è Certificato di Collaudo finale con Prot. n° 4841 del 24/07/2012

Vi è regolare **Certificato di Agibilità** rilasciato dall'Ufficio tecnico del comune di Rombiolo il 24.09.2012 n.37 di tutto l'immobile identificato in catasto al foglio 15 p.IIa 243 sub.4. (All. E)

Da un attenta visione degli Elaborati e della Documentazione rinvenuta all'ufficio tecnico del Comune di Rombiolo è emerso che gli immobili interessati dal pignoramento, Capannoni e Struttura di collegamento adibito a mattatoio, risultano regolari dal punto di vista amministrativo, urbanistico ed edilizio tranne una *Tettoia* ad uso dell'attività adiacente ad uno dei capannoni che risulta, urbanisticamente e catastalmente irregolare.





- *Tettoia Abusiva* -

Risulta una Tettoia abusiva, ossia una tettoia edificata senza permesso di costruire, priva della regolarità edilizia, urbanistica e della conformità catastale.

Ha una Superficie di circa 27 mq ed un'altezza media di 2,95 m .

E' una struttura leggera ancorata al muro di uno dei capannoni, pignorati, sorretta in parte da pilastri in metallo e coperta con pannelli in alluminio leggero.

Il testo unico per l'edilizia (d.p.r. n. 380/01), prevede la possibilità di ottenere un così detto permesso in **sanatoria** per quelle opere che già realizzate senza le necessarie autorizzazioni e avrebbero comunque la possibilità di ottenerla (art. 36 d.p.r. n. 380/01). Il buon esito del procedimento è legato anche al pagamento di alcune somme a titolo di sanzione.

La Tettoia rientra come *Opera minore non soggetta al deposito/autorizzazione presso il servizio tecnico regionale ai sensi delle norme vigenti in materia di edilizia sismica* .

In quanto risulta tettoia aperta su tre lati, con *Orditura leggera e coperta $\leq a 0.25 \text{ KN/m}^2$, di altezza massima $\leq a 3,50 \text{ m}$ rispetto al piano di calpestio e di Superficie $\leq a 30\text{mq}$.*

I costi da affrontare per regolarizzare dal punto di vista edilizio la Tettoia possono essere sintetizzati come in Tabella 1 :



Costi per la regolarizzazione edilizia				
Voce di Spesa	Imponibile	Iva	Cassa	Importo
Oneri Professionali	1.200,00 E		48,00E	1.248,00 E
Versamento Oneri Costo di Costruzione	667,28 E			667,28 E
Sanzione Comune per opera abusiva	516,00 E			516,00 E
Diritti di Segreteria e Istruzione	100,00 E			10,000 E
n. 2 Marche da Bollo da 16,00 E	32,00 E			32,00 E
			TOTALE	2.563,28 E

Tabella 1 : - *Costi per la regolarizzazione edilizia*

Verifica della conformità catastale

Il tutto originariamente era distinto al Catasto fabbricati del Comune di Rombiolo al foglio di mappa 15 particella 423 sub 1 e sub 2, C.da Torre Polisano - snc, piano T, categoria D/10.

In seguito, ad avvenuto accatastamento con tipo mappale n.88426 del 20.12.2004, ad una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni in data 20.07.2012 con prot. VV0070475 l'immobile avrà un solo sub.

Oggi l'immobile è censito al *Catasto dei Fabbricati del Comune di Rombiolo al foglio 15, particella 423, sub 4, Cat. D/10.*

Come già anticipato dal punto di vista catastale non vi è conformità

Secondo l'art.3: *Immobili oggetto di censimento* del Decreto del 02.01.1998 n.28, *Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale*

detta *Tettoia* rientra tra gli *Immobili da Censire* in quanto ha un'altezza utile inferiore a 1,80 m ed ha una volumetria inferiore a 150 m³.

Per regolarizzare la *Tettoia* in ampliamento all'immobile oggetto di pignoramento è necessario fare

- Rilievo planimetrico con strumentazione GPS sia della tettoia che di tutto l'immobile compresa corte di terreno intorno al fabbricato e rilievo dei punti fiduciali.
- Bisogna redarre un tipo mappale (inserimento in mappa) con elaborazione e presentazione del modello 3SPC presso l'agenzia del territorio.
- Redarre e presentare il docfa completo di rilevamento ed elaborazione delle



planimetrie interne.

I costi da affrontare per regolarizzare dal punto di vista *Catastale* la Tettoia possono essere sintetizzati come in Tabella 2 :

Costi per la regolarizzazione catastale				
	Imponibile	Iva	Cassa	Importo
Costi per la regolarizzazione catastale	1.800,00 E	396,00 E	90,00 E	2.286,00 E
TOTALE				2.286,00 E

Tabella 2 : - *Costi per la regolarizzazione catastale*

Demolizione Tettoia

Nel caso in cui si decida di rinunciare volontariamente a volumetrie legittimate da titoli abilitativi e quindi non sanare la tettoia allora bisogna intervenire tramite *Demolizione* della stessa.

La Demolizione della Tettoia richiede una Comunicazione di inizio Lavori Asseverata all'ufficio tecnico del Comune di Rombiolo la cosiddetta CILA.

I costi da affrontare per l'eventuale Demolizione della Tettoia possono essere sintetizzati come in Tabella 3 :

Costi per la Demolizione				
	Imponibile	Iva	Cassa	Importo
Oneri Professionali Presentazione CILA	500 E		20 E	520,00 E
Diritti di Segreteria e Istruzione	100 E			100 E
Smontaggio - Trasporto - Smaltimento	1200,00 E	264,00 E		1464,00 E
TOTALE				2.084,00 E

Tabella 3 : - *Costi per la Demolizione*



3.1.8 QUESITO N.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.

Come già affermato è emerso che gli immobili interessati dal pignoramento, Capannoni e Struttura di collegamento adibito a mattatoio, risultano regolari dal punto di vista amministrativo, urbanistico ed edilizio tranne una *Tettoia* ad uso dell'attività adiacente ad uno dei capannoni che risulta, urbanisticamente e catastalmente irregolare. L'iter secondo il testo unico per l'edilizia (d.p.r. n. 380/01), prevede la possibilità di ottenere un così detto permesso in sanatoria per quelle opere che già realizzate senza le necessarie autorizzazioni e avrebbero comunque la possibilità di ottenerla (art. 36 d.p.r. n. 380/01). Il buon esito del procedimento è legato anche al pagamento di alcune somme a titolo di sanzione.

La *Tettoia* rientra come *Opera minore non soggetta al deposito/autorizzazione presso il servizio tecnico regionale ai sensi delle norme vigenti in materia di edilizia sismica*.

In quanto risulta tettoia aperta su tre lati, con *Orditura leggera e coperta* $\leq a 0.25 \text{ KN/m}^2$, di *altezza massima* $\leq a 3,50 \text{ m}$ rispetto al piano di calpestio e di *Superficie* $\leq a 30 \text{mq}$. dal punto di vista catastale non vi è conformità

Secondo l'art.3: *Immobili oggetto di censimento* del Decreto del 02.01.1998 n.28,

Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale detta Tettoia rientra tra gli *Immobili da Censire* in quanto ha un'altezza utile inferiore a 1,80 m ed ha una volumetria inferiore a 150 m³.

Per regolarizzare la *Tettoia* in ampliamento all'immobile oggetto di pignoramento è necessario fare

- Rilievo planimetrico con strumentazione GPS sia della tettoia che di tutto l'immobile compresa corte di terreno intorno al fabbricato e rilievo dei punti fiduciali.
- Bisogna redarre un tipo mappale (inserimento in mappa) con elaborazione e presentazione del modello 3SPC presso l'agenzia del territorio.
- Redarre e presentare il docfa completo di rilevamento ed elaborazione delle planimetrie interne.

Tenendo conto quindi delle spese tecniche e amministrative previste per adempire



all'iter procedurale si è ritenuto opportuno limitarsi ad esporre la situazione all'Ill.mo Giudice e attendere sua eventuale autorizzazione, qualora lo ritenesse necessario, ad avviare le pratiche.

3.1.9 QUESITO N.9

Provveda, ad 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 di manutenzine, 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;

Di seguito e sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla cartografia esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo produttivo oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguglio.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, previa accurata analisi delle condizioni del mercato immobiliare nel Comune di Vibo Valentia , si è operato nel modo seguente:

- Computo della superficie commerciale dell'immobile;
- Determinazione del valore di mercato a mezzo di giudizio di stima sintetico comparative;



➤ COMPUTO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Di seguito sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
<i>Capannone piano terra uso agricolo produttivo - Foglio 15 part.423 sub 4 - Cat. D/10</i>			
SUPERFICI	SUPERFICI MQ	COEFFICIENTI	SUPERFICIE CONVENZIONALE
LOCALI DESTINATI ALL'ALLEVAMENTO	1.145,48 MQ	1	1.145,48 MQ
LOCALI DESTINATI ALLA LAVORAZIONE	155,40 MQ	1	155,40 MQ
UFFICI E SERVIZI	67,92 MQ	1	67,92 MQ
AREA PERTINENZ.	5.405,00 MQ	0,1	540,5 MQ
TOTALE SUPERFICIE			1.909,3 MQ

Il ragguglio è effettuato attraverso un coefficiente che esprime il rapporto tra valore unitario e mq della destinazione in esame e quello del vano principale, i coefficienti correttivi adottati sono quelli indicati dall'Azienda per il Mercato Immobiliare della Camere di Commercio, approvati della Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con norma UNI 10750.

Si specifica che per l'Area pertinenziale di mq 6.231,00 si è utilizzato un indice mercantile del 10%, mentre si sono equiparate le metrature di tutte le altre superfici presenti nel capannone

➤ STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON METODO COMPARATIVO SINTETICO

Un primo giudizio di stima è stato effettuato attraverso il metodo comparative sintetico, Basato sul confront del bene oggetto di stima con altri beni di simili caratteristiche. Il metodo presuppone il calcolo del valore medio di mercato per via statistica, ovvero a mezzo della costruzione della curva di distribuzione di frequenza. Nel caso in esame, trattasi di un centro di dimensioni modeste, non è stato possibile raccogliere un numero



di dati tale da poter applicare la tipologia di calcolo suddetta. Per questa ragione, ai fini della determinazione del valore medio di mercato per l'unità immobiliare, si è fatto riferimento alle informazioni ricavate da fonti dirette e indirette.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati forniti da personale specializzato del settore, ovvero dai responsabili di diverse agenzie immobiliari della zona (Vibo Valentia). In particolare, i prezzi al mq forniti per l'immobile oggetto di stima e formulate sulla scorta delle caratteristiche posizionali estrinseche (ubicazione) e delle caratteristiche intrinseche (età dell'immobile e stato di fatto e conservative).

INFORMAZIONI DIRETTE	
Superficie lorda Capannone	
Agenzia 1	300 €/mq
Agenzia 2	280 €/mq
Agenzia 3	260 €/mq
Valori medi	280 €/mq

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto, in qualità di fonti indirette, unicamente dei dati ricavati dal sito dell' Agenzia delle Entrate (OMI).

In un territorio come Rombiolo non è stato potuto reperire valori di mercato . I valori di mercato e di locazione, minimi e massimi, sono riconducibili nel Comune di Vibo Valentia forniti per immobili di tipo produttivo sito in zona E10 – Suburbana/ c.da Aeroporto, via Nazionale, loc. Scopanneco.

INFORMAZIONI INDIRETTE					
QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)					
		Valori di Mercato		Valori di Locazione	
		Min	Max	Min	Max
Capannoni Industriali		350 €/mq	450 €/mq	1,9 €/mq	2,4 €/mq
		Valore Medio di Mercato		Valore Medio di Locazione	
Capannoni Industriali		400 €/mq		2,15 €/mq	



Nella individuazione del criterio di stima per un capannone a destinazione agricolo produttivo e in una località quale Torre Polisano in Rombiolo non è stato potuto reperire valori di mercato .

I dati ricavati sono riconducibili nel Comune di Vibo Valentia forniti per immobili di tipo industriale.

Analisi critiche delle fonti

Da un'analisi critica delle varie fonti si è potuto constatare che la divergenza tra I valori ottenute dalle fonti dirette e quelli esposti dall'OMI per la destinazione d'uso in questione, non è notevole. Alla luce delle considerazioni sopra riportate, il valore medio di mercato adoperato per la stima dell'immobile con il metodo sintetico comparative è quello ottenuto dalla media tra I valori ricavati dall'analisi delle fonti dirette e di quelle indirette. I valori medi di mercato considerati per la stima dell'immobile è riportato nella seguente tabella:

VALORI MEDI DI MERCATO - CAPANNONE		
	Valore Medio di Mercato	Valore Medio di Locazione
Da fonti dirette	280 €/mq	
Da fonti indirette	400 €/mq	2,15 €/mq
VALORE MEDIO CONSIDERATO PER LA STIMA	340 €/mq	2,15 €/mq

Quindi il più probabile valore di mercato al mq. (unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore degli immobili) per capannone con destinazione uso produttivo nel la provincia di Vibo Valentia è pari ad €. 340 ,00



VALORE MEDIO DI MERCATO - CAPANNONE				
Stima con metodo comparativo sintetico				
Unità	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore di mercato a mq	Valore di Mercato dell'unità
P.T. - Foglio 15 part. 423 sub 4	D/10 - fab. per funzione prod. per attività agricola	1.909,3 Mq	340 €/mq	649.162,00 €

VALORE COMMERCIALE BENE DI PIGNORAMENTO	€ 649.162,00
--	---------------------

Dall'importo sopra riportato occorre detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale oppure se vi è volontà di demolire la tettoia abusive.

Se si ha intenzione di sanare il valore del bene al netto delle spese di cui sopra risulta, pertanto essere pari a:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE AL NETTO DELLE SPESE	
VALORE COMMERCIALE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	€ 649.162,00
Spese per regolarizzazione edilizia	€ 2. 563,28
Spese per regolarizzazione catastale	€ 2. 286,00

VALORE COMMERCIALE BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO AL NETTO DELLE SPESE PER POTERLO SANARE	€ 644.312,72
--	---------------------

Se si ha intenzione di demolire la tettoia il valore del bene al netto delle spese di cui sopra risulta, pertanto essere pari a:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE AL NETTO DELLE SPESE	
VALORE COMMERCIALE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	€ 649.162,00
Spese per la demolizione	2.084,00

VALORE COMMERCIALE BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO AL NETTO DELLE SPESE PER LA DEMOLIZIONE	€ 647.078,00
--	---------------------



3.1.10 QUESITO N.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;

Oggi l'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rombiolo al foglio 15, particella 423, sub 4, Categoria Catastale D/10 (fabbricati per funzione produttiva connesse alle attività agricole) con Rendita € 7.688,00.

Per l'intero immobile gravano delle spese fisse legate alle varie imposte a norma di Legge, ovvero IMU e TARI. Non è prevista l'applicazione della TASI.

Per la valutazione nelle tasse di cui sopra si è fatto riferimento al sito www.amministrazionicomunali.it adoperando per il calcolo dell'IMU le Aliquote 2019, approvate dall'Amministrazione comunale di Rombiolo con Delibera n.6 del 29/3/2019, e per il calcolo della TARI le Aliquote 2015 approvate dall'Amministrazione comunale di Rombiolo con Delibera n. 17 del 11/06/2015 .

I risultati a cui si è pervenuti sono sintetizzati nelle tabelle seguenti, distinte per subalterno:

➤ IMU

CATEGORIA IMMOBILE	RENDITA	VALORE	QUOTA POSS.	MESI POSS.	ALIQU.	CALCOLO IMU
Immobili industriali commerciali cat D tranne D05	7.688.00€	524.706.00€	100%	12	10.60%	5.561.88€
TOTALE IMU:						5.561.88 €

➤ TARI

CATEGORIA IMMOBILE	SUPERFICIE	IMPOSTA €	ADD.PROV. €	MESI POSS.	RIDUZ.%	TOTALE
Categoria – Attività industriali con capannoni di produzione	1368,8 MQ	2.573,34	128,67 (5%)	12		2.702,00 €
TOTALE TARI:						2.702,00 €



3.1.11 QUESITO N.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;

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Rombiolo, Località Torre Polisano.

Trattasi di due Capannoni con struttura portante in acciaio, per allevamento cunicolo, collegati da una Struttura sempre in acciaio e ad un piano fuori terra adibita originariamente a Tettoia ed oggi adibita a Mattatoio, ufficio, celle frigo, servizi igienici e area di carico.

Dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE del 07.01.2019 a firma del Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro e Vibo Valentia risulta che:

Dall'8.03.2000 al 3.01.2019, a favore e contro i Sigg.
già generalizzati;

Non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sul bene in oggetto, né sul terreno sul quale insiste, ad eccezione di quanto segue:

- vincolo obbligo edilizio a favore del Comune di Rombiolo, giusta atto redatto dal Notaio Giampiero Monteleone in data 22.01.2004 rep. 25470, trascritto in data 30.01.2004 ai nn° 1056/1003 gravante sul terreno censito con foglio 15 p.lla251;
- vincolo obbligo edilizio a favore del Comune di Rombiolo, giusta atto redatto dal Notaio Giampiero Monteleone in data 06.10.2004 rep. 26114, trascritto in data 15.10.2004 ai nn° 6140/5250 gravante sul terreno censito con foglio 15 p.lla251;
- ipoteca volontaria di € 260.000,00 per anni 15 a favore di "Banca di Credito Cooperativo di San Calogero Soc.Coop. a R.L.", con sede legale e domicilio ipotecario in San Calogero-Viale della Musica, a garanzia del mutuo di € 130.000,00 concesso ai coniug _____ in forza dell'atto redatto dal Notaio Armanda Ilaria Miceli in data 17.03.2005 rep.1227 ed iscritta in data 24.03.2005 ai nn°1604/384;
- ipoteca volontaria di € 355.900.92 a favore "Cargill S.r.l." con sede sociale e domicilio ipotecario in Milano – Via G.Ripamonti n°89", a garanzia della costituzione di ipoteca volontaria pari ad € 355.900.92 giusta atto redatto dal Notaio Beatrice Romano in data 15.05.2015 rep.34626, iscritta in data 8.06.2015 ai nn°1604/384;
- pignoramento immobiliare a favore del "Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato-BCC del Vibonese", con sede in Vibo Valentia, notificato ai Sigg. _____ dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 27.09.2018 rep. 1364 trascritto in data 9.11.2018 ai nn°6038/5078;



3.1.12 QUESITO N.12

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

I dati necessari per la voltura catastale dei beni all'aggiudicatario sono i seguenti:

- Copia originale o copia conforme dell'atto di provenienza ;
- Dati relative all'atto stesso e nominative del notaio rogante;
- Dati dell'avente diritto per la richiesta della voltura (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, telefono, cellular, mail) e copia di un document in corso di validità;
- Dati della parte cedente (nome/i, cognome/I, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscal, telefono, cellular, mail) e copia di un documento in corso di validità;
- Dati della parte acquisente (nome/i, cognome/I, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscal, telefono, cellular, mail) e copia di un document in corso di validità;
- Dati catastali e identificativi del bene oggetto di voltura.

3.1.13 QUESITO N.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.);

Sulla scorta di quanto rilevato in sede di sopralluogo, non è riscontrata la presenza di alcun material per cui si debba procedere con lo smaltimento a norma di legge.

3.1.14 QUESITO N.14

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

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rombiolo al foglio 15, particella 423, sub 4, Categoria Catastale D/10 (fabbricati per funzione produttiva connesse alle attività agricola).



L'attività praticata nella struttura oggetto di pignoramento è quella di macellazione di Conigli, allevati nella stessa azienda.

Esistono delle Regole di compatibilità tra categoria catastale destinazione d'uso.

In questo caso la Categoria Catastale D/10 (fabbricati per funzione produttiva connesse alle attività agricole) può essere compatibile con :

- Immobili destinati ad attività agrituristiche;
- Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura;
- Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali;
- Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura;
- Costruzione strumentale alla protezione delle piante ;
- Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile;
- Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola;
- Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso;
- Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche;
- Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali;
- Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli;

3.1.15 QUESITO N.15

Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.

Sulla base delle informazioni acquisite dalla parte debitrice non è stato concesso alcun contributo regionale o comunitario sull'immobile.

3.1.16 QUESITO N.16

Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

Non vi sono ulteriori informazioni da aggiungere.



4. CONCLUSIONI

Certa di aver ottemperato all'incarico conferitomi e rimanendo a complete disposizione per qualsiasi chiarimento, rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

Allegato A – Documentazione Catastale;

Allegato B – Ortofoto;

Allegato C – Documentazione Fotografica;

Allegato D – Planimetria del bene;

Allegato E – Copie Titoli Autorizzativi;

Pizzo, li 18.04.2019

Il C.T.U.

Arch. Maria Giampà

