

**Arch. SAVERIO FRANCO**

Via Giovanni Spadolini, 14

89900 – Vibo Valentia (VV)

Tel. 338 90 78 121

Email: [arkentia@gmail.com](mailto:arkentia@gmail.com); [saveriofranco@archiworldpec.it](mailto:saveriofranco@archiworldpec.it)

---



## **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 33/2019

Giudice: **Dott. MARIO MIELE**



## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Proc. Es. n. 33/2019

**XXXXXXXXXXXXXX**

Contro

**XXXXXXXXXXXXXX**

Il C.T.U.

**Arch. Saverio Franco**

# **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Proc. Esecuzioni Immobiliari n. 33/2019

**XXXXXXXXXX**

Contro

**XXXXXXXXXX**

## **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 02 Settembre 2019, dall'Illustrissimo Giudice Dott. Mario Miele nella procedura esecutiva **n. 33/2019** tra **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXX**, con verbale di giuramento del 03 Settembre 2019, 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 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;*
- 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*

## **- 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 **XXXXXXXXXX** con sede in Conegliano Veneto alla Via Vittorio Alfieri n. 1, contro la **XXXXXXXXXX** con sede nel Comune di Soriano (VV) alla Via Nazionale, S.S. n. 182, Km 44.200, codice fiscale - P.Iva **XXXXXXXXXX**, nella persona dell'**Amministratore Pro Tempore** ed in carica, **XXXXXXXX**, nato a Catanzaro il **XXXXX** Cod. Fisc. **XXXXXX**

I beni pignorati sono ubicati in nel Comune di Soriano (VV) alla Località Savini-Fago e precisamente:

1. Complesso Industriale composto da due fabbricati, censito al N.C.E.U del Comune di Soriano al **fg. 10; p.lle graffate ai n.ri 467 e 468, contrada Savini-Fagos nc, Categoria D/1 rendita € 8.420,00, con annessa corte estesa mq. 6.969, riportata nel N.C.T. di Soriano al fg. 10 p.lla 466, are 69.39, seminativo, classe 3<sup>^</sup> reddito dominicale € 180, reddito agrario € 6,12.**

L'immobile è intestato a **XXXXXXXXXX**, codice fiscale - P.Iva **XXXXXXXXXX**, con sede nel Comune di Soriano proprietà per 1/1.

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, considerato che i beni oggetto di contenzioso ricadono nel Comune di Soriano, previa comunicazione inviata alle parti dall'Avv. Antonella Misiti, Custode Giudiziario, congiuntamente si fissavano le operazioni peritali per il giorno 17/09/2019 alle ore 9,30.

Il giorno stabilito per il primo sopralluogo, sui luoghi di contesa, era presente il Sig. **XXXXXX**, fratello dell'Amministratore Pro Tempore **XXXXXX**, il quale ha garantito l'accesso ai beni pignorati consentendoci l'espletamento delle operazioni peritali per i rilevamenti metrici e fotografici del caso. Per le attività di rilievo sono stato assistito dal mio collaboratore di fiducia Arch. Nicola Arena.

Dalle attività compiute, sul capannone industriale si è riscontrata una situazione conforme alla documentazione in mio possesso, mentre per l'immobile adibito ad uffici si è rilevata una piccola difformità planimetrica.

Si precisa che in questa data non si è potuto accedere al fabbricato adibito ad uffici, poiché la porta di ingresso era chiusa a chiave.

A tal riguardo il Sig. **XXXXXX**, presente al primo sopralluogo, previo contatto telefonico all'Avv. Domenico Barillari, difensore della società, ha chiesto un rinvio per consentire la presenza del fratello, Amministratore Pro Tempore **XXXXXX**, al fine di assicurare l'accesso agli Uffici non misurati in quella data.

Pertanto si fissava unitamente al custode giudiziario, Avv. Antonella Misiti, la data del 04 Ottobre 2019 per il secondo sopralluogo.

Nella seconda data utile, e nell'ora stabilita, insieme al custode giudiziario, mi sono recato presso i luoghi oggetto di pignoramento, coadiuvato dal mio collaboratore di fiducia Arch. Nicola Arena. Sui luoghi di controversia erano presenti l'Avv. Domenico Barillari, in qualità di legale della società esecutata e il Sig. XXXXX, Amministratore Pro Tempore. Quest'ultimo ha consentito l'accesso ai locali adibiti ad uffici, e per questo si è proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici.

In tale occasione si è riscontrata una diversa distribuzione planimetrica degli ambienti, inoltre è stata rilevata un'apertura sul muro perimetrale che consente l'accesso ad un'altra porzione di fabbricato, adibita a servizi (docce e bagni), non oggetto di controversia. Dai documenti Urbanistici esaminati presso il Comune di Soriano, l'apertura non risulta autorizzata, in più non è presente negli elaborati planimetrici depositati all'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia .

Dai controlli effettuati, le planimetrie rilevate hanno corrispondenza con quelle presenti all'ufficio del Catasto, tranne per l'immobile adibito ad uffici in quanto le due unità immobiliari presenti nella pianta catastale, ripostiglio e Wc, in realtà sono state unificate in un unico ambiente privo di bagno.

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 Soriano), 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 Avv. Antonella Misiti. Il controllo non ha presentato problematiche in merito, in quanto sia in sede di primo sopralluogo che nel secondo, il Sig. XXXXX si è prontamente dimostrato bendisposto ad accordare le ispezioni del caso. Pertanto, in tale occasione, con la piena collaborazione sia del fratello dell'esecutato, Sig. XXXXX, presente al primo sopralluogo,

sia con il Sig. XXXXX, presente al secondo sopralluogo, si è proceduto ad eseguire i rilievi necessari per l'espletamento della pratica di tutti gli 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 Arch. Nicola Arena.

**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 Soriano e precisamente:

1. **Complesso Industriale composto da due fabbricati, censito al N.C.E.U del Comune di Soriano al fg. 10; p.lle graffate n.ri 467 e 468, contrada Savini-Fago snc, Categoria D/1 rendita € 8.420,00, con annessa corte estesa mq. 6.969, riportata nel N.C.T. di Soriano al fg. 10 p.la 466, are 69.39, seminativo, classe 3<sup>^</sup> reddito dominicale € 180, reddito agrario € 6,12.**

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

- a) a Est con la p.la n. 272;
- b) a Nord con la p.la n. 59;
- c) a Sud con la Strada Statale n. 182;
- d) a Ovest con la p.la n. 695

L'immobile è intestato a **XXXXX**, codice fiscale - P.Iva **XXXXX**, con sede nel Comune di Soriano proprietà per 1/1.

### **ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento risulta emesso dal Tribunale di Vibo Valentia in data 28 Maggio 2019 rep. 802, trascritto il 24/06/2019 ai nn.ri 3060 del Registro generale e 2570 del Registro particolare, a favore di **XXXXX** con sede in Conegliano (TV) **Codice Fiscale XXXXX**, contro **XXXXX**, **Codice Fiscale - P.Iva XXXXX**, con sede nel Comune di Soriano.

Per l'unità immobiliare sita in Sorianello località Savini-Fago snc, e censita al **N.C.E.U del Comune di Sorianello al fg. 10; p.lle graffate n.ri 467 e 468, contrada Savini-Fago snc, Categoria D/1 rendita € 8.420,00, con annessa corte estesa mq. 6.969, riportata nel N.C.T. di Sorianello al fg. 10 p.la 466, are 69.39, seminativo, classe 3<sup>a</sup> reddito dominicale € 180, reddito agrario € 6,12**, la quota di proprietà pignorata alla Società **XXXXXX, Codice Fiscale-P.Iva XXXXXX** è pari ad 1/1.

#### **ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della società **XXXXXX** con sede in Sorianello (VV) P.IVA **XXXXXX** per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogato dal Notaio Tigani Maria Stella il 29 Aprile 2008, Repertorio n.ri 6888/3693, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 05 Maggio 2008 ai n.ri 2726/2135 di formalità dalla società **XXXXXX** con sede in Sorianello (W) - P.IVA **XXXXX**. Alla società sopra indicata quanto d'interesse era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Comerci Sapienza il 08 marzo 1991, Repertorio 15705, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 18 marzo 1991 ai n.ri 6186/5433 di formalità.

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

#### **LOTTO 1**

Complesso Industriale composto da due fabbricati, censito al **N.C.E.U del Comune di Sorianello al fg. 10; p.lle graffate n.ri 467 e 468, contrada Savini-Fago snc, Categoria D/1 rendita € 8.420,00, con annessa corte estesa mq. 6.969, riportata nel N.C.T. di Sorianello al fg. 10 p.la 466, are 69.39, seminativo, classe 3<sup>a</sup> reddito dominicale € 180, reddito agrario € 6,12.**

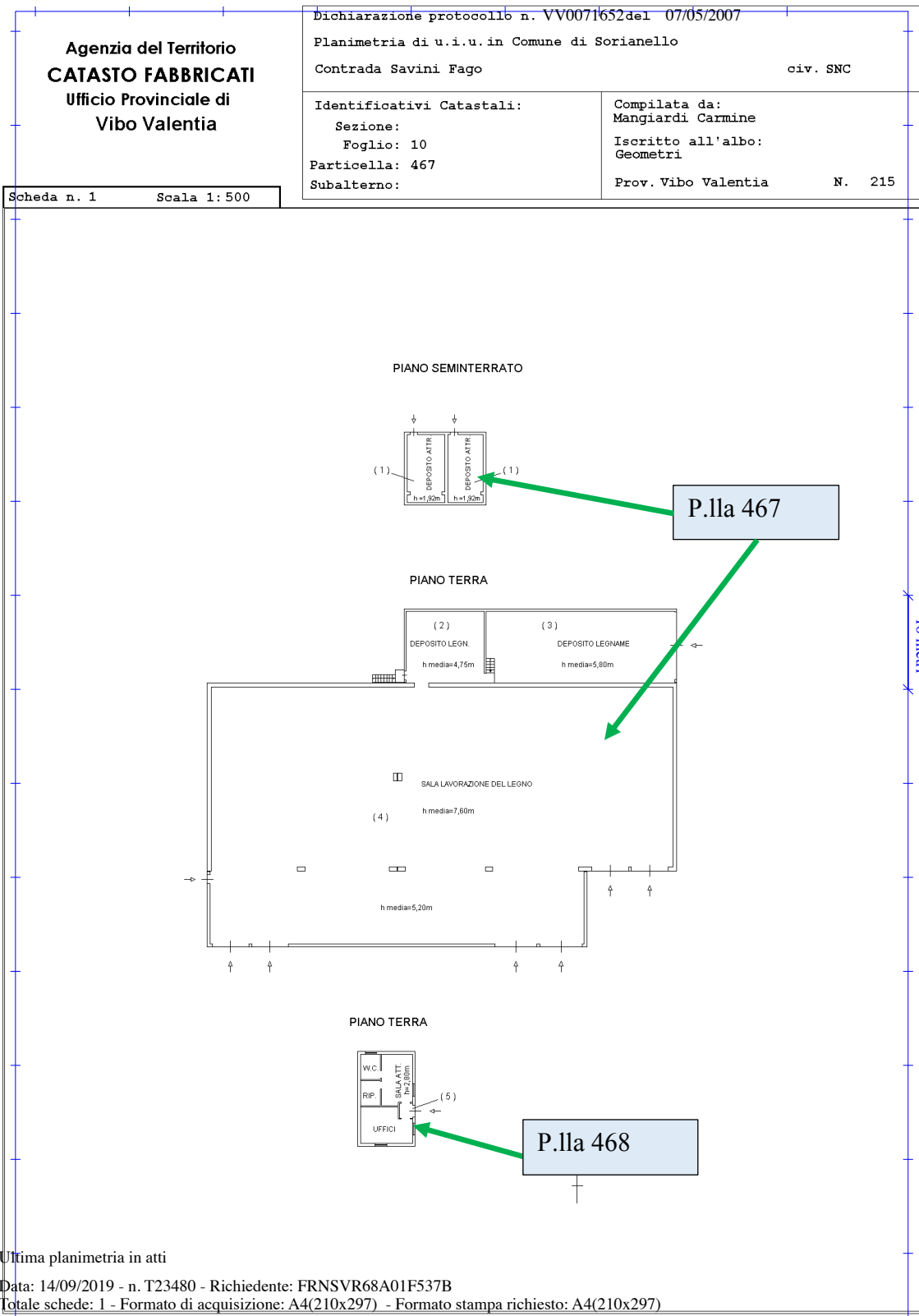
L'immobile è intestato a **XXXXXX**, codice fiscale - P.Iva **XXXXXX**, con sede nel Comune di Sorianello proprietà per 1/1.





**ESTRATTO DI MAPPA N.C.E.U. FG. 10 P.LLA 467-468 GRAFFATE ALLA 466**

**COMUNE DI SORIANELLO**



**PLANIMETRIA CATASTALE N.C.E.U. SORIANELLO**

**FG. 10 P.LLA 467 – 468**

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che gli immobili pignorati, sono in evidente stato di degrado ed abbandono perché da diversi anni non vi è alcuna attività lavorativa, inoltre i locali adibiti ad uso uffici, presentano evidenti segni di effrazione.

Il complesso è ubicato in località Savini-Fago del Comune di Soriano e trattasi di un opificio industriale composto da un corpo di fabbrica adoperato per l'attività della lavorazione del legno con annessi depositi di legname, quest'ultimi realizzati con una seconda concessione, ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Soriano al fg. 10, p.la 467.

L'intero stabilimento industriale, inoltre, risulta servito da un altro immobile posto nelle immediate vicinanze, adibito ad uffici e servizi ed identificato al N.C.E.U. del Comune di Soriano al fg. 10, p.la 468.

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

La corte identificata al N.C.T. del Comune di Soriano al fg 10 p.la 466 per una consistente porzione, è pavimentata con lastre di cemento, molto probabilmente 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 è presente una pesa a ponte in ferro per la pesatura degli automezzi.

I confini della corte, con la strada Statale n. 182, sono assicurati per un lungo tratto da un muro di recinzione in cemento armato elevato alla stessa altezza dei cancelli d'ingresso e per la restante parte con un muretto basso sormontato da paletti in ferro e rete metallica. Dalla corte esclusiva si ha l'accesso a tutti i beni pignorati e si evidenzia che il giorno del primo sopralluogo si è potuto procedere ai rilievi metrici e grafici del capannone perché tutte le porte erano aperte.

Il corpo di fabbrica centrale, utilizzato per la lavorazione del legno si sviluppa su un piano fuori terra ed è costituito da una struttura portante con telaio in cemento armato. Lo stesso dispone di una copertura a falde curve del tipo volta a botte con struttura portante reticolare in acciaio, sormontata da pannelli isolanti coibentati. La tamponatura esterna è del tipo a cassa vuota in laterizi forati dello spessore di cm. 30, rivestita con intonaco esterno del tipo liscio tradizionale.

In adiacenza al corpo di fabbrica centrale, sono presenti altre due porzioni di edificio realizzati in un secondo momento, e si sviluppano uno su due livelli, S1 (seminterrato) e T

(terra), e l'altro ad un solo piano fuori terra, ma entrambi adibiti a deposito legnami e attrezzi per la lavorazione del legno.

*I locali posti al piano Seminterrato sono adibiti a depositi attrezzi. Si precisa che in sede di sopralluogo non si è potuto accedere poiché l'ingresso è ostruito da sterpaglie e rovi. (cfr. foto) pertanto vista la corrispondenza delle planimetrie catastali con le misurazioni rilevate, la superficie totale per i depositi sarà ricavata da quella presente nella banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia.*

Il corpo di fabbrica che si sviluppa su due livelli, ha una struttura mista infatti, il piano S1 dispone di struttura intelaiata in c.a., mentre il piano Terra è realizzato con una struttura in acciaio; allo stesso modo dispone di struttura in acciaio la parte di fabbricato adibito a deposito legname che si sviluppa ad un solo piano fuori Terra.

Le porzioni di fabbricato sopra descritte dispongono di copertura a falde inclinate con pannelli isolanti coibentati.

La pavimentazione del capannone è in cemento del tipo industriale e l'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, 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 1.550,00 mq. ed una netta di circa 1.480,00 mq., mentre i locali seminterrati hanno una superficie lorda di circa 67 mq. ed una netta di 58 mq..

Per quanto riguarda il fabbricato adibito ad uffici, è realizzato con una struttura portante con telai in cemento armato ad un solo piano fuori terra avente una copertura a falde a padiglione con tegole del tipo coppi. La tamponatura esterna è a cassa vuota in laterizi forati dello spessore di cm. 30, rivestita con intonaco esterno del tipo liscio per civile abitazione. Si compone di ingresso con disimpegno e n. 3 camere, privo di bagni.

Le pareti orizzontali e verticali sono rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura ad acqua a tinte chiare.

La pavimentazione è in gres porcellanato, mentre gli infissi esterni, sono in alluminio anodizzato preverniciato provvisti di vetrocamera e corredati di persiane in alluminio, mentre quelli interni sono in legno, liscio, del tipo tamburato. 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.

Procedendo con i rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata una diversa distribuzione planimetrica in quanto le due unità immobiliari presenti nella pianta catastale, ripostiglio

e Wc, in realtà sono state unificate in un unico ambiente. Infatti i servizi per i dipendenti dell'opificio sono stati ricavati in un'altra porzione di fabbricato adiacente agli uffici, il cui confine in realtà ricade in un'altra proprietà non oggetto di controversia. L'accesso ai bagni-docce, avviene tramite una porta realizzata sul muro perimetrale del fabbricato, che dai documenti Urbanistici esaminati presso il Comune di Sorianoello non risulta autorizzata, in più non è presente negli elaborati planimetrici depositati all'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia .

*L'immobile pignorato è in pessimo stato di conservazione e manutenzione in quanto vi sono evidenti segni di umidità di risalita sulle pareti verticali, in più gli infissi interni ed esterni sono stati divelti o parzialmente distrutti dagli atti di vandalismo e per gli scassinamenti subiti. L'immobile misura una superficie calpestabile di circa 52,0 mq; e una superficie lorda di 61,00 mq.*

#### REPORT FOTOGRAFICO



**Foto 1 corte - area esterna fg. 10 - p.lla 466**



**Foto 2 cancello d'ingresso fg. 10 - p.lla 466**



**Foto 3 corte - pesa a ponte fg. 10 - p.lla 466**



**Foto 4 corte – area esterna fg. 10 - p.lla 466**



**Foto 5 capannone fg. 10 - p.lla 467**



**Foto 6 capannone corpo centrale fg. 10 - p.lla 467**



**Foto 7 corpo centrale e deposito legna fg. 10 - p.lla 467**





**Foto 8 deposito legna fg. 10 - p.lla 467**



**Foto 9 deposito legna fg. 10 - p.lla 467**



**Foto 10 deposito legna fg. 10 - p.lla 467**



**Foto 11 deposito attrezzi seminterrato fg. 10 - p.lla 467**



**Foto 12 dep. attr. S1 ingressi ostruiti da rovi e sterpaglie fg. 10 - p.IIa 467**



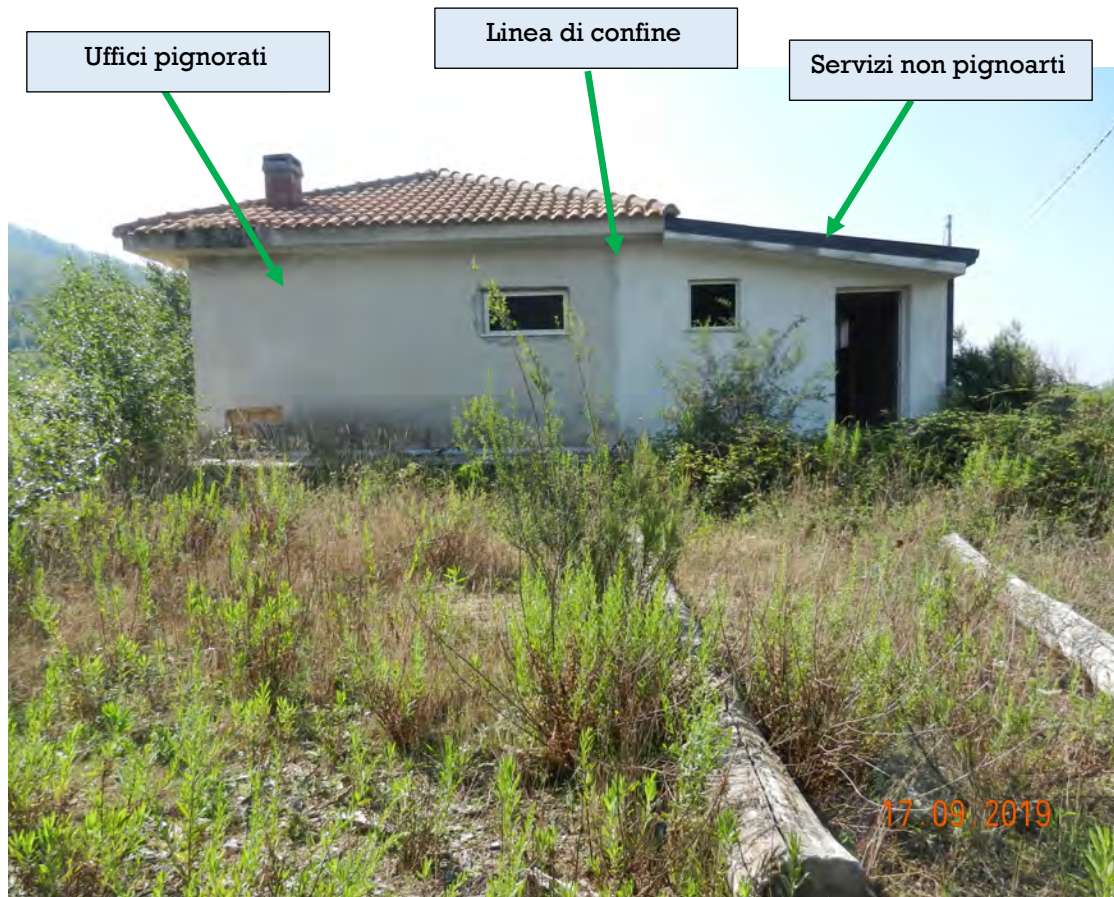
**Foto 13 particolare struttura in ferro deposito legna fg. 10 - p.IIa 467**



**Foto 14 particolare struttura in ferro copertura fg. 10 - p.lla 467**



**Foto 15 capannone e uffici - servizi fg. 10 - p.lle 467-468**



**Foto 16 uffici fg. 10 - p.lla 468**



**Foto 17 uffici fg. 10 - p.lla 468**



**Foto 18 uffici fg. 10 - p.lla 468**



**Foto 19 uffici – sala d’attesa fg. 10 - p.lla 468**



**Foto 20 uffici – ingresso fg. 10 - p.lla 467**



**Foto 21 ambiente ripostiglio fg. 10 - p.lla 467**

**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 **XXXXXX** con sede nel Comune di Soriano (VV) alla Via Nazionale, S.S. n. 182, Km 44.200, codice fiscale - P.Iva **XXXXXX**, è nella piena ed esclusiva disponibilità dell’**Amministratore Pro Tempore** in carica, **XXXXXX**, nato a Catanzaro il **XXXXXX** Cod. Fisc. **XXXXXX**.

**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;**



Contro la società **XXXXXX**, **codice fiscale - P.Iva XXXXXX**, non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni oggetto di consulenza, ad eccezione di:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dal Tribunale di Vibo Valentia in data 28 Maggio 2019 rep. 802, trascritto il 24/06/2019 ai nn.ri 3060 del Registro generale e 2570 del Registro particolare, a favore di XXXXXX con sede in Conegliano (TV) Codice Fiscale XXXXXX, contro XXXXXX, Codice Fiscale - P.Iva XXXXXX, con sede nel Comune di Soriano, per il diritto di proprietà 1/1.
- **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Tigani Maria Stellail 15 luglio 2008, repertorio 7155/3894, iscritta presso l'agenzia delle entrate di Vibo Valentia il 17 luglio 2008 ai n.ri 4315/645 di formalità in favore XXXXXXXX. con sede in Napoli (NA) P.Iva XXXXXX (domicilio ipotecario eletto Napoli, Via Toledo n. 177) e contro XXXXXX con sede in Soriano (VV) p. Iva XXXXXX (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la somma complessiva di € 500.000,00 (capitale di Euro 250.000,00);
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**, derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione il 04 aprile 2018, repertorio 1258/13918, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia il 06 aprile 2018 ai n.ri 1774/145 di formalità on favore di XXXXXX con sede in Roma (RM) P. Iva XXXXXX (domicilio ipotecario eletto V. Kennedy Cond.- Villa Paola, Vibo Valentia) e contro la società XXXXXX con sede in Soriano (VV) p. Iva XXXXXX (per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente all'immobile distinto in Catasto al foglio 10 particella 467 graffato 468) per la complessiva somma di € 243.709,58 (capitale di € 121.854,79)

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 262,00 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 94, 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 Soriano, a seguito di istanza protocollata dal sottoscritto in data 17/09/2019 con protocollo generale n. 2841, 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 del legno, composto da due fabbricati, siti in Soriano alla località Savini-Fago, Via Nazionale, S.S. n. 182, Km. 44.200, identificati al N.C.E.U. del Comune di Soriano al foglio 10 - p.lle graffate ai numeri 467 e 468, categoria D/1, rendita €. 8.420,00, con annessa corte, estesa mq. 6.969 riportata nel N.C.T., al foglio 10 p.la 466 seminativo, classe 3<sup>^</sup>, R.D. €.10,80, R.A. €. 6,12.

Gli immobili sono stati edificati con n. 2 concessioni edilizie regolarmente autorizzate e rilasciate dal Comune di Soriano:

1. Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 3 rilasciata in data 08/05/2002 a nome di XXXX residente a Serra San Bruno in Via Calcarella, in qualità di Amministratore Unico della ditta "XXXXX.", "**per la realizzazione di un opificio per la lavorazione del legno in località Fago**";
2. Permesso a Costruire n. 5 rilasciato in data 22/11/2004 a nome di XXXXX residente a Serra San Bruno in Via Calcarella, in qualità di Amministratore Unico della ditta XXXXX, "**per la realizzazione di n. 2 locali da adibire a deposito legname, adiacenti ad un opificio in corso di costruzione in località Fago**";

Si evidenzia che il fabbricato adibito ad uffici, identificato al N.C.E.U. di Soriano al fg. 10 p.la 468, era stato autorizzato dal Comune di Soriano con regolare Concessione Edilizia n. 9/1988, rilasciata in data 16 luglio 1988, al Sig. XXXXX, residente in Via M. Bianchi n. 48 in qualità di amministratore unico e rappresentante legale della Ditta XXXX

con sede in Soriano, “per la costruzione di un fabbricato per deposito attrezzature agricole”.

Nella nuova progettazione dell’opificio, oggetto di contenzioso, il progettista ha modificato la destinazione d’uso ad uffici. Tali modifiche sono state regolarmente autorizzate con le sopra elencate autorizzazioni.

Per quanto riguarda la corte dell’opificio industriale identificata al N.C.T. di Soriano, al foglio 10 p.la 466, estesa mq. 6.969, seminativo, classe 3<sup>a</sup>, R.D. €.10,80, R.A. €. 6,12, l’ufficio Urbanistico del Comune di Soriano, ha rilasciato regolare certificato di destinazione urbanistica, attestando che il terreno ricade, nel vigente strumento urbanistico comunale (P.R.G.I.), in **zona D1 Artigianale Commerciale**.

I fabbricati risultano regolarmente autorizzati dal Comune di Soriano per la classe d’uso a cui sono destinati nel vigente strumento urbanistico comunale (P.R.G.I.).

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

- Deposito all’Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del “**progetto di un fabbricato per deposito attrezzi agricoli**” **avvenuto in data 05 luglio 1988 prot. N. 5769**;
- Deposito all’Ufficio Regione Calabria Dip. LL.PP. ed Acque, settore 20, Servizio Tecnico Decentrato per la Provincia di Vibo Valentia, Servizio 78,Ex Genio Civile del “**progetto per la realizzazione di un opificio per la lavorazione del legno località Fago**” **avvenuto in data 04 Aprile 2002 prot. N. 1033, pratica n. 303**;
- Deposito all’Ufficio Regione Calabria Dip. LL.PP. ed Acque, settore 20, Servizio Tecnico Decentrato per la Provincia di Vibo Valentia, Servizio 78,Ex Genio Civile del “**progetto per la realizzazione di un opificio per la lavorazione del legno località Fago variante strutturale al deposito n. 1033, pratica n. 020303 del 04/04/2002**” **avvenuto in data 04 Marzo 2003 prot. N. 840, pratica n. 020303**;
- Deposito all’Ufficio Regione Calabria Dip. LL.PP. ed Acque, settore 20, Servizio Tecnico Decentrato per la Provincia di Vibo Valentia, Servizio 78,Ex Genio Civile del “**progetto per la realizzazione n. 2 locali da adibire a deposito legname, adiacenti ad un opificio in corso di costruzione**” **avvenuto in data 04 Agosto 2004, pratica N. 9893, prot. N. 670**;
- Autorizzazione di Agibilità dei locali, siti nel Comune di Soriano in località Fago, identificati nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale 467 per l’attività di opificio per la lavorazione del legno, rilasciata in data 08/05/2008.
- Certificati di Collaudo Statico n. 293 e 294 del 31 gennaio 2008 depositati al Genio Civile, Servizio Tecnico Regionale n. 10 per la Provincia di Vibo Valentia.

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

Dal confronto tra gli elaborati progettuali approvati dal Comune di Soriano, 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, tranne per una diversa distribuzione planimetrica catastale e un'apertura nel fabbricato ad uso uffici sul muro perimetrale che non risulta né autorizzato né presente nelle planimetrie catastali.

## **SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RILEVATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE**

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, sarà necessario predisporre CILA IN SANATORIA mediante la presentazione della documentazione firmata dal proprietario o di che ne fa le veci, ed 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 **€ .51,64**;
2. Prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere difformi presso il Comune di Soriano, per una spesa stimata a corpo per spese tecniche ed edilizie per le opere murarie di **€ .1.200,00** circa, oltre oneri di legge;

**Totale spese per sanare il fabbricato ad uso uffici = € 1.251.64**

**In sede di valutazione, pertanto, si ritiene equo procedere alla valutazione dei beni pignorati nell'interessa della loro superficie commerciale, al cui al valore complessivo, si defalcheranno i costi necessari per gli interventi in sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi originari.**

**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 negli uffici, sono facilmente sanabili presentando una variazione al Catasto tramite un Docfa, ai costi già evidenziati in precedenza. Naturalmente le opere abusive riscontrate vanno prima sanate poiché la legge non consente di variarne la consistenza catastale se le opere sono abusive.

**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 attuale;

#### **A. Criterio di stima Sintetico - Comparativo**

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, 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, mentre per i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell’unità immobiliare e, precisamente per le pertinenze di “ornamento”, quali balconi, terrazze, computate nella misura del 30%;
- per le pertinenze accessorie, quali cantine, computate per il 25% poiché non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori;
- per le pertinenze esclusive (giardini, percorsi esterni recintati ecc.) saranno computate per il 10%.

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 Soriano.

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 e cucina, 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 Soriano, 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, in riferimento agli immobili ubicati nel Comune di Soriano, Località Savini-Fago, il sottoscritto ha ricavato un valore unitario medio attuale di **€. 300,00 €/mq.** per superficie commerciale degli immobili ad uso opificio industriale e per la vetustà e le attuali condizioni in cui versa il bene.

## LOTTO 1 – fg. 10 - p.lla 466 – 467 - 468

### VALORE COMPARATIVO

#### UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

**Comune:** SORIANELLO

**Indirizzo:** Via Nazionale Via Nazionale, S.S. n. 182, Km. 44.200,

**Qualità dell'immobile:** Opificio industriale per la lavorazione del legno posto al piano Terra corredato di Corte esterna pavimentata per una parte con lastre di cemento. 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 staggiati.

### LOTTO 1

**Valore Comparativo per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Sorianello al Fg. 10 P.lla - 467 – 468 e N.C.T. P.lla 466**

#### • CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
	Piano Terra	Opificio	1.550,00	1.00	1,550,00
	Piano Seminterrato	Depositi attrezzi	67,00	1.00	67,00
	Piano Terra	Uffici	61.00	1.00	61.00
	Piano Terra	corte-giardino	6.969,00	0.10	696,90
<b>CONSISTENZA TOTALE m<sup>2</sup> equivalenti</b>					<b>2.374,90</b>

#### VALORE COMPARATIVO LOTTO 1

P.lla	Tipologia	Destinazione	Superficie equivalente	€/mq	Euro
467	opificio	Categ. D/1	1.550 mq.	300,00	<b>€. 465.000,00</b>
467	Depositi attrezzi	Categ. D/1	67 mq.	300,00	<b>€. 20.100,00</b>
468	Uffici	Categ. D/1	61 mq.	300,00	<b>€. 18.300,00</b>
466	corte-giardino	seminativo	696,9 mq.	300,00	<b>€. 209.070,00</b>
<b>VALORE TOTALE</b>					<b>€. 712.470,00</b>

**VALORE TOTALE € . 712.470,00**



## 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 Soriano al Fg. 10 P.IIa - 467 - 468 e N.C.T. P.IIa 466**

#### **CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

##### Calcolo reddito lordo RL

	<b>Mq netti</b>	<b>€/mq x mese</b>	<b>Mesi 12</b>	
<b>Opificio Sup. Equivalentente</b>	1.490,00	1,00	12	€ 17.880,60
<b>Deposito Attrezzi Sup. Equivalentente</b>	58,00	1,00	12	€ 696,00
<b>Uffici Sup. Equivalentente</b>	52,00	1,00	12	€ 624,00

<b>Corte-giardino</b>	696,90	1,00	12	€ 8.362,80
<b>Sup. Equivalente</b>				
<b>RL (Reddito Lordo)</b>				<b>€ 27.562,80</b>

Calcolo detrazione al reddito lordo RL  
**(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)**

		%	€
<b>Q</b>	€ 27.562,80	10%	€ 2.756,28
<b>Servizi</b>	€ 27.562,80	2%	€ 551,26
<b>Tr</b>	€ 27.562,80	8%	€ 2.205,02
<b>Amm/ne</b>	€ 27.562,80	1%	€ 275,63
<b>Sf+Ines</b>	€ 27.562,80	2%	€ 551,26
<b>I2</b>	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2) € 6.339,00	½	€ 3.169,72
	<b>TOTALE DETRAZIONE</b>		<b>€ 9.509,17</b>

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

$$R = € 27.562,80 - € 9.509,17 = € 18.053,63$$

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:

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

	Reddito	r	€
<b>V<sub>m</sub>(val. cap.)</b>	<b>€ 18.053,63</b>	2,50%	<b>€ 722.145,36</b>

**VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO 1**

**€. 722.145,36**

## 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 Sorianello al fg. 10 - p.lla 466 - 467 - 468 categ. D/1.**

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

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

2

	<b>A</b> <b>Valore comparativo</b>	<b>B</b> <b>Valore capital. Reddito</b>	<b>A+B/2</b>
<b>Fg. fg. 10 - p.lla 466-467-468</b>	<b>€. 712.470,00</b>	<b>€. 722.145,36</b>	<b>€ 717.307,68</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 717.307,68</b>

**DAL VALORE OTTENUTO SI DEVONO DECURTARE I COSTI DI SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI RILEVATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE QUANTIFICATI IN €. 1.251,64**

**Pertanto €.** 717.307,68 – €. 1.251,64 = €. 716.056,04

**TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE**

**€ 716.056,04**

**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 per manutenzione ordinaria o straordinaria poiché il fabbricato si presenta in buone condizioni sia esterne che interne, e dalle indagini esperite non vi sono attualmente spese condominiali da affrontare per eventuali manutenzioni straordinarie.

**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:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso dal Tribunale di Vibo Valentia in data 28 Maggio 2019 rep. 802, trascritto il 24/06/2019 ai nn.ri 3060 del Registro generale e 2570 del Registro particolare, a favore di XXXXX con sede in Conegliano (TV) Codice Fiscale XXXXX, contro XXXXX, Codice Fiscale - P.Iva XXXXX, con sede nel Comune di Soriano, per il diritto di proprietà 1/1.
- IPOTECA VOLONTARIA, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Tigani Maria Stellail 15 luglio 2008, repertorio 7155/3894, iscritta presso l'agenzia delle entrate di Vibo Valentia il 17 luglio 2008 ai n.ri 4315/645 di formalità in favore XXXXX con sede in Napoli (NA) P.Iva XXXXX (domicilio ipotecario eletto Napoli, Via Toledo n. 177) e contro XXXXX con sede in Soriano (VV) p. Iva XXXXX (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la somma complessiva di € 500.000,00 (capitale di Euro 250.000,00);
- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione il 04 aprile 2018, repertorio 1258/13918, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia il 06 aprile 2018 ai n.ri 1774/145 di formalità on favore di XXXXX con sede in Roma (RM) P. Iva XXXXX (domicilio ipotecario eletto V. Kennedy Cond.- Villa Paola, Vibo Valentia) e contro la società XXXXX con sede in Soriano (VV) p. Iva XXXXX (per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente all'immobile distinto in Catasto al foglio 10 particella 467 graffato 468) per la complessiva somma di € 243.709,58 (capitale di € 121.854,79)

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 262,00 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 94, 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 Soriano – Provincia di Vibo Valentia

Catasto Fabbricati - fg. 10; p.lle graffate n.ri 467 e 468, contrada Savini-Fagos nc, Categoria D/1 rendita € 8.420,00, con annessa corte estesa mq. 6.969, riportata nel N.C.T. di Soriano al fg. 10 p.la 466, are 69.39, seminativo, classe 3<sup>a</sup> reddito dominicale € 180, reddito agrario € 6,12.

Via Nazionale, S.S. n. 182, Km 44.200.

**DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N. 1**

**XXXXX** con sede nel Comune di Soriano (VV) alla Via Nazionale, S.S. n. 182, Km

44.200, codice fiscale - P.Iva XXXXX, nella persona dell'**Amministratore Pro Tempore**

ed in carica, **XXXXX**, nato a Catanzaro il **XXXXX** Cod. Fisc. **XXXXX**

Successivamente alla vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso dal Tribunale di Vibo Valentia in data 28 Maggio 2019 rep. 802, trascritto il 24/06/2019 ai nn.ri 3060 del Registro generale e 2570 del Registro particolare, a favore di XXXXX con sede in Conegliano (TV) Codice Fiscale XXXXX, contro XXXXX, Codice Fiscale - P.Iva XXXXX, con sede nel Comune di Soriano, per il diritto di proprietà 1/1.
- IPOTECA VOLONTARIA, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Tigani Maria Stellail 15 luglio 2008, repertorio 7155/3894, iscritta presso l'agenzia delle entrate di Vibo Valentia il 17 luglio 2008 ai n.ri 4315/645 di formalità in favore XXXXX con sede in Napoli (NA) P.Iva XXXXX (domicilio ipotecario eletto Napoli, Via Toledo n. 177) e contro XXXXX con sede in Soriano (VV) p. Iva XXXXX (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la somma complessiva di € 500.000,00 (capitale di Euro 250.000,00);

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione il 04 aprile 2018, repertorio 1258/13918, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia il 06 aprile 2018 ai n.ri 1774/145 di formalità on favore di XXXXX con sede in Roma (RM) P. Iva XXXXX (domicilio ipotecario eletto V. Kennedy Cond.- Villa Paola, Vibo Valentia) e contro la società XXXXXXXXXXXXX con sede in Soriano (VV) p. Iva XXXXX (per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente all'immobile distinto in Catasto al foglio 10 particella 467 graffato 468) per la complessiva somma di € 243.709,58 (capitale di € 121.854,79)

Alla data del deposito della perizia è stato accertato che sulle unità immobiliari pignorate non gravano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

**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.);**  
Non risulta necessario effettuare smaltimento di nessuna natura dei beni pignorati.

**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:**

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visure catastali ed Estratto di Mappa;
- 3) Atto di pignoramento e Nota di Trascrizione;
- 4) Relazione notarile;
- 5) Concessioni Edilizie e Genio Civile;
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 7) Certificato di Agibilità;
- 8) Certificato di Collaudo;
- 9) Documentazione Fotografica
- 10) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 11) Ricevuta deposito bozza;
- 12) Ricevute di pagamento;
- 13) Richiesta Documentazione Ufficio Tecnico di Soriano;
- 14) Parcella dei Consulenti Tecnici in Ambito Giudiziario;