

Reg Per 35/02

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA FALLIMENTARE N° 36/1998

CONTRO

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 5. MAR. 2002
IL CANCELLIERE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ROMOLO CIUFOLINI

CREDITORI INTERVENUTI:

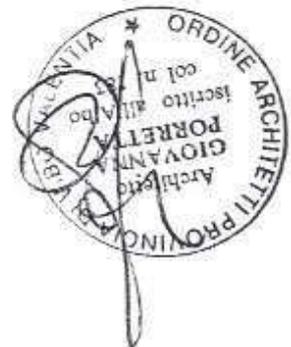
Avv. Giancarlo Garufi

Avv. Marica Inzillo

Nominata con provvedimento del 6 Novembre 2001

Rinviata all'udienza del 19 Marzo 2002

Giorni per la redazione della consulenza 120 gg.



Consulenza Tecnica di Ufficio

Io sottoscritta Arch. Giovanna Porretta, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 183, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vibo Valentia, nominata C.T.U. nell'udienza del 06/11/2001 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Romano Ciufolini nella esecuzione in oggetto specificata, prestavo giuramento di rito.

Previo avviso a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, fissavo la data del sopralluogo per il giorno 16/11/2001 alle ore 9,30. Alla data e all'ora stabilita mi recai presso l'immobile sito nel Comune di Ionadi (Campo di aviazione) VV ed iniziai le operazioni peritali alla presenza del signor Petrolo Francesco e del collaboratore di studio. (vedi allegato Verbale sopralluogo)

La presente relazione tecnica viene redatta dalla sottoscritta Arch. Giovanna Porretta, nominata C.T.U. nel corso dell'udienza del 12/02/2001. onde rispondere e chiarire i quesiti posti dal signor G. E. Dott. Romano Ciufolini.



QUESITO N°1 " Descrivere i beni pignorati previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando inoltre:

- la rispondenza tra beni pignorati e dati catastali;
- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la regolarità del censimento catastale di tutte le proprietà esistenti provvedendo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;
- la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali predisponendo "nel caso" un progetto di separazione in natura della quota di pertinenza del debitore eseguito ai fini del giudizio di divisione;
- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili al o ai creditori precedenti.

I beni pignorati sono ubicati nel Ionadi (VV)

La sottoscritta ha rilevato la rispondenza dei beni pignorati con i rispettivi dati catastali precisando che il seguente immobile descritto in grassetto ed in corsivo è di proprietà dell'Idrotecnica.

Fabbricato in Ionadi, N.C.E.U. Foglio 3 part. 923 sub. 1

Fabbricato in Ionadi, N.C.E.U. Foglio 3 part. 923 sub. 2

Fabbricato in Ionadi, N.C.E.U. Foglio 3 part. 923 sub. 3

Fabbricato in Ionadi, N.C.E.U. Foglio 3 part. 923 sub. 4

Fabbricato in Ionadi, N.C.E.U. Foglio 3 part. 923 sub. 5

Fabbricato in Ionadi, N.C.E.U. Foglio 3 part. 923 sub. 6

Fabbricato in Ionadi, N.C.E.U. Foglio 3 part. 923 sub. 7

Fabbricato in Ionadi, N.C.E.U. Foglio 3 part. 227 sub. 1

Fabbricato in Ionadi, N.C.E.U. Foglio 3 part. 227 sub. 4

Descrizione delle singole unità immobiliari

oggetto di consulenza

Descrizione dei Fabbricati:

- 1) Fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Ionadi al foglio 3 particelle 923 sub. 1 Cat. C/3 Classe U di mq. 945 con rendita di £. 2.929.500, in testa a :
..... dati derivati da
variazione n. 6453 del 30/11/2000 (allegato n°2)
- 2) Fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Ionadi al foglio 3 particelle 923 sub. 5 Cat. A/10 Classe U di vani 18,5 con rendita di £. 3.515.0000, in testa a :
..... dati derivati da
variazione n. 6455 del 30/11/2000 (allegato n°2)
- 3) Fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Ionadi al foglio 3 particelle 923 sub. 6 Cat. A/2 Classe 1 di vani 9 con rendita di £. 846.0000, in testa a :
..... dati derivati da
variazione n. 6456 del 30/11/2000 (allegato n°2)
- 4) Fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Ionadi al foglio 3 particelle 923 sub. 7 Cat. A/10 Classe U di vani 8.5 con rendita di £. 1.615.000, in testa a :
..... dati derivati da
variazione n. 6457 del 30/11/2000 (allegato n°2)
- 5) Fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Ionadi al foglio 3 particelle 923 sub. 1103 Cat. A/2 Classe 1 di vani 8 con rendita di £. 752.000, in testa a :
..... dati derivati da
variazione n. 6460 del 30/11/2000 (allegato n°2)
- 6) Fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Ionadi al foglio 3 particelle 923 sub. 1104 Cat. A/10 Classe U di vani 9 con rendita di £. 1.7140.000, in testa a :
..... dati derivati da
a :
da variazione n. 6458 del 30/11/2000 (allegato n°2)
- 7) Fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Ionadi al foglio 3 particelle 923 sub. 1105 Cat. A/10 Classe U di vani 8.50 con rendita di £. 1.615.000, in testa a :
..... dati

derivati da variazione n. 6458 del 30/11/2000 (allegato n°2)

8) Fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Ionadi al foglio 3 particelle 227 sub. 1 Cat. C/2 Classe 1 di mq. 363 con rendita di £. 834.900, in testa a :
..... proprietà per 1/1 in regime
di comunione legale dei beni ricevuto con voltura n. 189 del 27/11/1992
(allegato n°2)

1/1

9) Fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Ionadi al foglio 3 particelle 227 sub. 4 Cat. C/2 Classe 1 di mq. 352 con rendita di £. 809.600, in testa a :
..... proprietà per 1/6
..... proprietà per 1/6
..... proprietà per 3/6
..... proprietà per 1/6

1/2

Descrizione del bene oggetto di consulenza

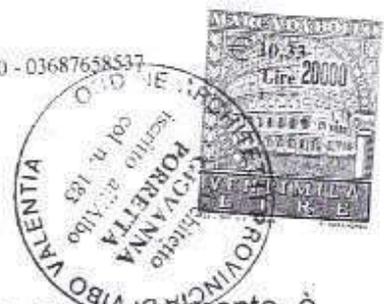
I fabbricati individuati ai punti [1) 2) 3) 4) 5) 6) 7)] sottoposti a procedura di pignoramento sono di proprietà della ditta

ricevuti con atto di compravendita rogato dal notaio Siracusano Enrico in data 28/11/1997 contro e la moglie signora favore della

Dati derivati da nota di trascrizione rilasciata dalla conservatoria dei registri di Catanzaro in data 30/11/2001 e pertanto non valutabili perchè venduti prima della data di pignoramento.

I fabbricati individuati ai punti [8) 9)] sottoposti a procedura di pignoramento sono di proprietà del signor ricevuto con atto di assegnazione di beni sociali ai soci redatto dal notaio Giuseppe Iannello in data 27/11/1992 n. rep. 21.103 Racc. 5.047

I suddetti fabbricati sono considerati come unico lotto.



Lotto 1 Foglio 3 particella 227 sub. 1

Immobile sito a piano terra adibito a **magazzino**. (vedi foto). Il pavimento è realizzato in piastrelle di marmo, le pareti presentano intonaco in malta bastarda e pittura in latte di calce, porte in alluminio anodizzato ed serrande in ferro zincato, infissi esterni sono in alluminio anodizzato, di discreta qualità, si trova sfalsato dal livello di terra di circa cm. 50, ha una superficie di mq. 360 circa più area adibita a corte

Lotto 1 Foglio 3 particella 227 sub. 4

Immobile al piano terra adibito a **magazzino**. (vedi foto). Il pavimento è realizzato in piastrelle di marmo, le pareti presentano intonaco in malta bastarda e pittura in latte di calce, porte in alluminio anodizzato ed serrande in ferro zincato, infissi esterni sono in alluminio anodizzato, di discreta qualità, si trova sfalsato dal livello di terra di circa cm. 50, ha una superficie di mq. 350 circa più corte più area adibita a corte.

I due magazzini sono dotati di impianto di energia autonoma sotto traccia.

CRONISTORIA DELL' IMMOBILE:

- Il signor _____ ha ricevuto gli immobili con atto di assegnazione di beni sociali ai soci redatto dal notaio Giuseppe Iannello in data 27/11/1992 n. rep. 21.103 Racc. 5.047

QUESITO N°2

" La conformità tra opera realizzata e opera licenziata previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o usabilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28/02/1985 n°47 e successive modificazioni e/o integrazioni e la possibilità, con le relative spese presumibili, di sanatoria totale o parziale;"

Per gli immobili risulta stata rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 - IX comma capo IV° della legge 28 febbraio 1985, n° 47, dal sindaco del Comune di Ionadi in data 31/10/1991

QUESITO N°3

" Indicare chi abiti gli immobili pignorati ed a che titolo ed in caso di immobile adibito ad attività commerciale, industriale o comunque produttiva indichi quale sia l'attività esercitata, da chi ed a che titolo."

Io sottoscritta C.T.U. ho potuto personalmente accertare che l'unità immobiliare in analisi è ultimata.

Che l'immobile citato nel pignoramento risulta intestato a
inoltre non risulta nessun contratto di locazione o di godimento opponibili al fallimento in corso.

I magazzini al piano terra sono condotti dal signor.

QUESITO N°4

"Determinare il valore commerciale degli immobili con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile precisando la data del contratto e, comunque, del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo l'eventuale frazionamento con tutti i dati catastali di ciascun lotto, e redigendo per ogni lotto su pagine separate in prospetto riepilogativo e descrittivo, giusto il modello riportato in calce al presente decreto (da denominarsi allegato A e da porsi come primo allegato della consultazione.)"

Io sottoscritto perito estimatore ritiene che è opportuno procedere alla vendita del bene in un' unica unità immobiliari, come si può rilevare dalle planimetrie (vedi allegato n° 4).

LOTTO 1°

Stima sintetica foglio 3 particella 227 sub. 1 e sub 4:

Consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonando l'immobile in oggetto ad immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato;

VALUTAZIONE

I valori unitari adottati nei conteggi che seguono sono stati desunti da elementi relativi a degli edifici analoghi per caratteristiche, ubicati nella zona che ci interessa o in zone equivalenti.

- Si fa presente che la struttura è realizzata su un livello fuori terra e presenta un terreno adibito a corte, da assegnare come area destinata a parcheggio.

Pertanto il prezzo di mercato per edifici con analoghe pertinenze sono di **580,00 € / m²**.

Passando ai conteggi si ha:

Magazzino particella 227 sub. 1 m ²	352.00 dati interni x €/m ² 350,00	= € 123.200,00
Magazzino particella 227 sub. 4 m ²	363.00 dati interni x €/m ² 350,00	= € 127.050,00
Totale valutazione Lotto 1		= € 250.250,00

VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA..... € 250.250,00

Stima analitica:

Premesso che le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso l'appartamento si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successive patti in deroga, trattandosi di magazzino al piano terra;

quindi useremo la formula:

$$R = R_i - (Q + \text{Servizi} + Tr + A_{\text{ammine}} + Sf e Ines + I_2)$$

R = Reddito normale medio annuo

R_i = Reddito annuo lordo

Q = Quota di reintegrazione, manutenzione relativa al fabbricato.

Servizi = Spese relative al portierato, pulizia, custodia, illum.ne, gestione ascensori.

Tr = Tributi vari (ILOR imposta locale sul fabbr.to, IRPEF, tasse passo carraio ecc.)

A_{ammine} = Spese relative all'amministrazione del fabbricato.

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità.

I₂ = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

Magazzino: in base ad indagini di mercato il prezzo medio in affitto è di €/m² 1,50 mese ovviamente, quale parametro verrà usata la superficie adeguata che è la seguente:

- Superficie magazzino particella 227 sub. 1..... = m² 363.00

- Superficie magazzino particella 227 sub. 4..... = m² 352.00

E quindi, con le dovute approssimazioni:

m² 363.00 x €/m² mese 1,50 = € 544,50

m² 352.00 x €/m² mese 1,50 = € 528,00

Totale £. 1.072,50

Reddito annuo lordo complessivo € 1.072,50 x 12 = € 12.870

Detrazioni al reddito annuo lordo:

Q = € 12.870,00 x 10% = € 1.287,00

Servizi = non presenti

Tr = € 12.870,00 x 10% = € 1.287,00

A_{mm/ne} = € 12.870,00 x 2% = € 257,40

Sf e Ines = € 12.870,00 x 5% = € 643,50

I₂ = $\frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + A_{\text{mm/ne}} + \text{Sf e Ines}) \times 0.07 = € 121,62$

e in definitiva:

R = R_l - spese = € 12.870,00 - € 3.596,52 = € 9.273,48

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione.

In base ad indagini di mercato, tenendo conto della circostanza che l'immobile è soggetto alla disciplina sulle locazioni di immobili urbani (Legge 392 del 27 luglio 1978) si fissa il saggio di capitalizzazione, essendo quest'ultimo influenzato dalla legge medesima nella misura del 4%.

Quindi la **capitalizzazione del reddito netto annuo** è:

€ 9.273,48 / 0,04..... = € 231.837,00

VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA ANALITICA..... € 231.837,00



A questo punto occorre tenere conto delle aggiunte e detrazioni:

le valutazioni comprendono il terreno adiacente adibito a corte dei suddetti immobili

Aggiunte: NESSUNA

Detrazioni: NESSUNA

Mediando i valori rispettivamente con stima sintetica e stima analitica a capitalizzazione di reddito dell'immobile si ha:

Lotto 1 € (= € 250.250,00 + € 231.837,00) : 2 = € 241.104,50

Si arrotonda a € 241.100,00

Effettuati i dovuti arrotondamenti si ottiene

QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA VALUTAZIONE DEI BENI		
Lotto 1	Immobili foglio 3 part. 227 sub. 1 e sub 4	€ 241.100,00
TOTALE BENI OGGETTO DI STIMA		€ 241.100,00

QUESITO N°5

"Indicare i dati necessari per la compilazione della denuncia INVIM, per la voltura dei beni all'aggiudicatario e per la identificazione, con la relativa descrizione, delle iscrizioni e trascrizioni da cancellare;"

- Come indicato dalla cronistoria dell'immobile nel precedente punto, gli immobili sono stati acquisiti con atto di assegnazione di beni sociali ai soci, redatto dal notaio Giuseppe Iannello in data 27/11/1992 n. rep. 21.103 Racc. 5.047. (vedi allegato n° 1)

Sappiamo inoltre che l'INVIM deve essere pagato per gli immobili acquistati fino al 1992, data dalla quale la sù menzionata imposta è stata sostituita dall'ICI.

Tanto il C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli per chiarire al meglio i quesiti posti dal G.E. Nel depositare tale relazione presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento in merito.

Vibo Valentia, li.....

Arch. Giovanna Porretta



ALLEGATI:

- Allegato A;
- Allegato: Verbale di Sopralluogo;
- Allegato : Elenco sintetico delle Formalità Cons.RR.II.
- Allegato n. 2: Visure Catastali
- Allegato n. 3: Note di Trascrizione
- Allegato n. 4: Rilievi Planimetrici
- Allegato n. 5: Foto



Allegato

A

ALLEGATO A

MODELLO IDENTIFICATIVO DEI DATI IPOCATASTALI DELL'IMMOBILE PER SINGOLO PER SINGOLO LOTTO:

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: Comune, via, numero civico, qualità dell'immobile (capannone, appartamento, ufficio, esercizio commerciale, autorimessa, terreno ecc.);

Trattasi di magazzini con annesso corte al servizio, su un livello fuori terra, siti nel Comune di Ionadi in Località donna Fina.

- **DESCRIZIONE CATASTALE:** numero partita, foglio, mappale, categoria, rendita catastale, ecc. **ED EVENTUALI VARIAZIONI CON INDICAZIONE DELLE NUOVE DENUNCE** (voltura, riferimento atti notarili, ecc.);

- I fabbricati risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Ionadi

Foglio 3 part. 227 sub. 1 categoria C/2 Classe 1 consistenza 352 mq. rendita 834.900. Intestata catastalmente a

Foglio 3 part. 227 sub. 1 categoria C/2 Classe 4 consistenza 363 mq. rendita 834.900. Intestata catastalmente a

PERTINENZA : intera proprietà, quota di proprietà (indicazione dei contitolari), diritti reali parziali (superficie, servitù, usufrutto; fondo patrimoniale, ecc.),

contratti di locazione o di godimento opponibili al fallimento sentenze di separazione, e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge;

- Intera proprietà, nessun contratto di locazione o di godimento opponibili al fallimento in corso, nessuna sentenza di separazione e/o divorzio.

PROVENIENZA DEL BENE;

- Il signor _____ ha ricevuto gli immobili con atto di assegnazione di beni sociali ai soci redatto dal notaio Giuseppe Iannello in data 27/11/1992 n. rep. 21.103 Racc. 5.047

CONFINI:

- Particella 227 confina sub 1 con strada comunale su due lati, particella 227 sub. 2 e terreno adibito a corte
- Particella 227 sub 4 confina strada comunale su un lato fabbricato terreno adibito a corte, particella 227 sub 3

SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri

Sugli immobili risulta stata rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 -IX comma capo IV° della legge 28 febbraio 1985, n° 47, dal sindaco del Comune di Ionadi in data 31/10/1991

Foto



OLTA
ONIA
877

0791





