

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA VALENTINA DI LEO

RELAZIONE DI STIMA

FALLIMENTO n. 6/2016: OMISSIS

Allegati:

Documentazione fotografica (Allegato A);

Planimetria catastale e planimetria rilevata (Allegato B);

Visure catastali aggiornate (Allegato C);

Atto di assegnazione notaio Pasquale Faccioli del 14/10/2009

Repertorio 66699 raccolta 16059 (Allegato D)

Fatture inviate dal Curatore del Fallimento (Allegato E).

Nota Spese (Allegato F)

STUDIO TECNICO

ING. MASSIMO MAZZEO

VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170

email: massimo.mazzeo@ingpec.eu

email: massimo.mazzeo@ingpec.eu

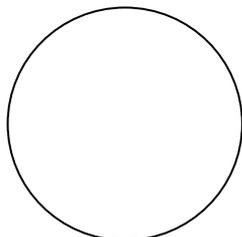
VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170

ING. MASSIMO MAZZEO

STUDIO TECNICO

LO STIMATORE

Dott. Ing. Massimo Mazzeo



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ingegnere Massimo Mazzeo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n° 221, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato dal signor Curatore Fallimentare Avvocato Sofia Greco, stimatore dei beni rientranti nel fallimento *omissis* R.G. 6/2016.

In data 18.05.2016, il sottoscritto C.T.U. ha contattato il Curatore Fallimentare Avv. Sofia Greco, che ha indicato i beni che dovevano essere stimati, ed ha consegnato le visure catastali ed ipocatastali. Il 23/05/2016 il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo in Vibo Valentia frazione Portosalvo sui beni oggetto di stima.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha effettuato un rilievo planimetrico, ed ha effettuato una documentazione fotografica dei beni oggetto di fallimento.

Ultimati i rilievi planimetrici di massima, essi sono stati confrontati con le planimetrie catastali preliminarmente acquisite, verificando che, rispetto a queste, erano state apportate alcune variazioni. Più volte il sottoscritto si è recato presso gli uffici del Consorzio Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia per acquisire la documentazione inerente il capannone oggetto di stima.

I beni oggetto di pignoramento risultano ubicati sia nel Comune di Vibo Valentia, ed è un capannone realizzato all'interno del Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia frazione Portosalvo, esso risulta identificato catastalmente come segue:

- 1) Fabbricato industriale sito nel Comune di Vibo Valentia frazione Portosalvo censito al N.C.E.U. foglio n.5 particella n.407 categoria D/7 con relativa area di pertinenza identificata al N.C.T. del comune di Vibo Valentia foglio n.5 particelle 407 area di sedime del capannone e parte della corte, 337,326,192,331,342 corte di pertinenza;***

I quesiti posti al sottoscritto Stimatore risultano:

QUESITO 1

Identificare i beni acquisiti all'attivo del fallimento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e specifici 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;

QUESITO 2

Fornire una sommaria descrizione dei beni

QUESITO 3

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

- a) Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni;
- b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, o diritti di prelazione;
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione)
- e) Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

QUESITO 4

Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate 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.

QUESITO 5

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza del certificato di agibilità, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sulla sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con l'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 378/01: indichi in particolare gli estremi della Concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/ permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 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.

QUESITO 6

Fornire indicazioni circa la presenza o meno:

- a) certificazione energetica di cui al D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;

Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.

QUESITO 7

Indicare il valore commerciale degli immobili comprensivi di impianti ed accessori già installati, nonché l'ipotetico valore del canone annuo di locazione, 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 di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

QUESITO 8

Indicare per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

QUESITO 9

Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

QUESITO 10

Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.).

QUESITO 11

Ove possibile, 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.

QUESITO 12

Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore.

QUESITO 13

Sintetico riepilogo;

OSSERVAZIONI PRELIMINARI

In relazione alla documentazione acquisita dal fascicolo il sottoscritto evidenzia che mancano per i beni indicati:

- **i titoli di provenienza e la certificazione notarile che copre il ventennio,**

per tal motivo, al fine di evitare una duplicazione di spese per il fallimento, il sottoscritto chiede al Curatore di effettuare tali adempimenti, ovvero come la S.V. riterrà più opportuno.

- **Variazioni planimetriche**

Dal sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che sull'immobile oggetto di stima erano state realizzate delle variazioni riguardanti la realizzazione all'interno del capannone di bagni ed uffici posti su due

piani (piano primo con accesso da scala in ferro esterna). È opportuno segnalare che **tali variazioni, prima del decreto di trasferimento dovranno essere regolarizzate prima del trasferimento del bene**. La regolarizzazione comporta la presentazione di una SCIA in Sanatoria e rettifica della planimetria al catasto. Il costo totale per tali incombenze ammonta a € 3500,00 oltre oneri previdenziali (per meglio specificare le spese possono essere così dettagliate: SCIA sanzione da versare al comune 516,00+16+16=548,00, redazione SCIA elaborati e relazione 1500,00€, 100€ per verifiche catastali, redazione docfa 100,00€ per spese e € 1252,00 per compensi tecnici).

- Certificati destinazione urbanistica

Il sottoscritto specifica che per quanto riguarda i certificati di destinazione urbanistica dei terreni, avendo essi una validità temporale limitata ed un costo in funzione al numero di particelle, non sono stati richiesti all'Amministrazione comunale di Vibo Valentia, ma la destinazione specifica è stata desunta dalla verifica condotta del sottoscritto direttamente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Vibo Valentia. Prima del decreto di trasferimento il sottoscritto provvederà a richiederli all'ufficio competente. Il costo preventivato per l'acquisizione ammonta a € 200,00.

OMISSIS

LOTTO 1: Capannone industriale sito nel Comune di Vibo Valentia frazione Portosalvo all'interno del Nucleo per lo Sviluppo Industriale di Vibo Valentia, censito al N.C.E.U. foglio n. 5 particella n.407 categoria D/7 con relativa area di pertinenza identificata al N.C.T. del comune di Vibo Valentia foglio n.5 particelle 407 area di sedime del capannone e parte della corte, 337,326,192,331,342 corte di pertinenza;

RISPOSTA AL QUESITO 1-2

1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Il bene oggetto della presente relazione è un capannone industriale sito in Vibo Valentia frazione Portosalvo, censito al N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia al foglio n.5 particella n. 407 e area di

pertinenza censita al N.C.T. del Comune di Vibo Valentia foglio n.5 particelle 407, 337,326,192,331,342 (cfr. Allegato C).

2.1) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto della presente stima è un capannone industriale, con area esterna di pertinenza, sito in



Vibo Valentia frazione Portosalvo, inserito all'interno del Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia.

Il capannone è inserito in un'area regolarmente recintata, esso è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e cemento armato precompresso. Ha una forma rettangolare il cui lato minore misura ml.20,00 e quello maggiore ml. 40,00 per una superficie coperta di 800 mq. circa, ed un'altezza interna di ml. 5,80.

Il capannone ha porte di accesso da tutti e quattro i lati. All'interno del capannone sul lato opposto all'ingresso principale è stato realizzato, spogliatoi e servizi igienici al piano terra ed uffici al piano primo. Al piano primo si accede dall'esterno del capannone mediante una scala un ferro (cfr. fotografia n.2).

Il capannone è dotato di impianto idrico, impianto elettrico a norma con illuminazione interna e esterna, impianto di video sorveglianza. La tamponatura esterna in pannelli precompressi, risulta intonacata esternamente e rifinita con pittura al quarzo, mentre gli intonaci interni sono in gesso e pittura lavabile. La pavimentazione interna è in pavimentazione industriale, gli infissi esterni in PVC e vetrocamera e porte esterne in alluminio.

Fotografia n.2



2.2) IDENTIFICAZIONE CONFINI:

Il bene oggetto della presente relazione confina per un lato con area parcheggi, campeggio Eden Park, proprietà Energeticastore srl. e Vittoria Trasporti snc, lotto n. 53 del Nucleo Industriale di Vibo Valentia salvo altri (cfr. fotografia n.1).

Fotografia n.3



2.3) IDENTIFICAZIONE DATI CATASTALI AGGIORNATI:

Il bene oggetto di stima ha i seguenti dati catastali:

a) per quanto riguarda il capannone

N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia in testa a:

- *Omissis* con sede in Vibo Valentia Proprietà per 1/1;

➤ foglio 5 particella 407 categoria D/7 Rendita 7.180,00€ via Zona Industriale snc piano terra;

b) per quanto riguarda il terreno di pertinenza si avrà:

N.C.T. del comune di Vibo Valentia in testa a:

- *Omissis* con sede in Vibo Valentia Proprietà per 1/1;

- foglio 5 particella 407 Qualità Ente Urbano Superficie mq. 2.020;
- foglio 5 particella 337 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie mq. 350 Reddito Dominicale 2,08€ Reddito Agrario 0,72€;
- foglio 5 particella 326 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie mq. 210 Reddito Dominicale 3,04€ Reddito Agrario 0,98€;
- foglio 5 particella 192 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie mq. 800 Reddito Dominicale 11,57€ Reddito Agrario 3,72€;
- foglio 5 particella 331 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie mq. 1.140 Reddito Dominicale 6,77€ Reddito Agrario 2,36€;
- foglio 5 particella 342 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie mq. 170 Reddito Dominicale 1,01€ Reddito Agrario 0,35€

2.4) QUOTA DI PROPRIETÀ:

La quota oggetto del fallimento è l'intera proprietà.

2.5) PROVENIENZA:

Il terreno proviene alla *Omissis* per assegnazione da parte del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Vibo Valentia, con atto notaio Pasquale Faccioli del 14/10/2009 Repertorio 66699 raccolta 16059 (cfr. Allegato D).

2.6) STATO DI POSSESSO:

Il bene è alla data del sopralluogo utilizzato dalla *omissis*

RISPOSTA AL QUESITO 3

È necessario la cancellazione dei seguenti gravami e formalità:

- Sentenza dichiarativa di fallimento;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 26/08/2010 al numero 3769 a favore di *omissis*;

RISPOSTA AL QUSITO 4

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Vibo Valentia risulta che il capannone è stato realizzato con Permesso a Costruire n. 1422 progetto n. 03788.

Sono presenti alcune minime difformità rispetto il progetto assentito, sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria (costo preventivato € 516,00 per sanzione € 1500,00 per diritti tecnici), e variazione catastale (1500,00€) il cui costo verrà detratto dal valore di stima.

RISPOSTA AL QUSITO 5-6

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stata riscontrata certificazione energetica al sensi del D. Lgs. 192 del 19.08.2005, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22/01/2008 n.37 dovrà dichiarare di rinunciare alla garanzia di conformità. L'eventuale costo per la redazione del certificato energetico è di €500,00, mentre per quanto riguarda l'adeguamento alla disciplina energetica, occorrerà effettuare un progetto e solo dopo è possibile quantificare il costo per l'adeguamento alla disciplina energetica, anche tale costo è stato decurtato dal valore di stima.

RISPOSTA AL QUSITO 7

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Per la stima del bene si procede operando un calcolo del valore venale mediante la Stima analitica o capitalizzazione del reddito, che risulta nel caso in questione la più coerente

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso l'immobile si considererà locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi di immobile di media grandezza; quindi useremo la formula

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

R = Reddito normale medio annuo

Rl = Reddito annuo lordo

Q= Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al fabbricato

Servizi= Spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

In base a quanto pubblicato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, mediati con i valori ottenuti da un analisi di mercato svolta in **Vibo Valentia**, tenendo in considerazione:

- la difficoltà di locazione, legate al particolare periodo di contrazione economica;
 - I numerosi Capannoni che sono stato oggetto di vendita forzosa
- si è stimato un prezzo medio di affitto è di circa **€/mq.1,80**.

Ovviamente, quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e si sono considerati nella stima rispettivamente:

Il capannone mq.800;

5% della corte di pertinenza.

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione è stato valutato in funzione delle difficoltà contingenti aziendali cui versa il mercato.

Per il complesso industriale oggetto di stima si avrà:

valore netto immobile	sup. adeguata	coefficiente di affitto m	reddito mensile	redd. annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI 5-8%	TR7-11%	AMMNE 2-4%	SFITTO 2-3%	INTERESSI	SOMMANO	costo normale medio a m	STIMA 8,0%
800,00	800,00	1,80	1.440,00	17.280,00	1.382,40	1.209,60	1.900,80	518,40	518,40	193,54	5.723,14	11.556,86	144.460,80
3.890,00	194,50	1,80	350,10	4.201,20	336,10	294,08	420,12	126,04	84,02	44,11	1.304,47	2.896,73	36.209,09
4.690,00	994,50		1.790,10	21.481,20	1.718,50	1.503,68	2.320,92	644,44	602,42	237,65	7.027,61	14.453,59	180.669,89

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **180.669,89€**.

La quota di pertinenza del fallimento è 1/1 dunque con arrotondamenti un valore di €180.000,00

RISPOSTA AL QUESITO 8

INDICARE LE FORMALITÀ' DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA

È necessario la cancellazione dei seguenti gravami e formalità:

- Sentenza dichiarativa di fallimento;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 26/08/2010 al numero 3769 a favore di *omissis*;

RISPOSTA AL QUESITO 9

I DATI NECESSARI PER LA VOLTURA DEI BENI ALL'AGGIUDICATARIO

I dati per la voltura all'aggiudicatario risultano, per il quadro A i dati dell'aggiudicatario, mentre per il quadro B i dati sotto riportati:

N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia in testa a:

- *Omissis* con sede in Vibo Valentia Proprietà per 1/1;
- foglio 5 particella 407 categoria D/7 Rendita 7.180,00€ via Zona Industriale snc piano terra;

RISPOSTA AL QUESITO 10

Non vi è eternità da smaltire

RISPOSTA AL QUESITO 11

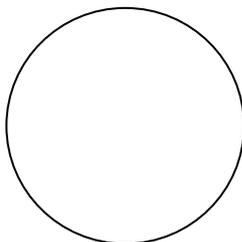
Non è economicamente vantaggioso una eventuale conversione della destinazione d'uso del bene.

RISPOSTA AL QUESITO 12

Dalle verifiche non risultano erogati finanziamenti.

Tanto il C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Vibo Valentia, manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento in merito

Vibo Valentia, li 18 giugno 2016



IL TECNICO
Dott. Ing. Massimo Mazzeo
