

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: Fallimento [REDACTED] n° 28/2012 R.F.

Giudice Esecuzione: Dr. Fabio REGOLO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della provincia di Catanzaro con il n°
1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1° stralcio

(appartamento in Vibo Valentia fg. 38, p.lla 132, sub 7)

Via D. Rubino, 21 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Tel. - Fax: 0968/523445 Cell.: 347/5217468

Cod. Fisc.: VCC R50 74H45 M208V Partita I.V.A.: 02631320799

E-mail: studioviceconte@libero.it pec: rosa.viceconte@archiworldpec.it

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Fabio REGOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 03 luglio 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; **aggiorni i documenti catastali** già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni).

Provveda quindi, previa **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari** della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la **visita dell'immobile**.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del 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. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione –se occupato 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. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
 7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
 8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - 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 della documentazione 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.
 9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo
-

- frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. 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;
 11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 13. 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.D. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Vibo Valentia:

1. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – ufficio Catasto** (accertamento della corrispondenza catastale del bene, dell'intestatario, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia – Contratti registrati**;
3. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – Servizi di pubblicità immobiliare** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 2002 fino ad oggi);
4. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Servizi di pubblicità immobiliare** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 1979 fino al 2002);
5. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Vibo Valentia** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
6. **Studio notarile** Dott.ssa Tiganì Maria Stella (richiesta copia atto di compravendita).

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 03 luglio 2013 con comunicazione effettuata precedentemente dal Curatore Fallimentare Avv. Francesca Misuraca.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, praticante Geom. Roberto Trunzo.

A queste operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

E' stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra [REDACTED] (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quesito n° 2 – *A identificare il/i bene/i oggetto del 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. Ubicazione del bene

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno cantinato, sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) via P.E. Murrura n°52 (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica del bene**).

Lo stesso è inserito in un contesto altamente urbanizzato ed individuato, nella Variante al Piano Regolatore Generale Comunale in vigore dal 01/06/1998, nella zona **RC – Zone residenziali esistenti e di completamento**.

b. Descrizione catastale del bene

Appartamento, censito nel N.C.E.U. del comune di Vibo Valentia al Fg. **38**, p.lla **132**, sub **7**, zona cens. **1**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**, Rendita Euro **276,56**, piano **2**, interno **5** (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa, visure e planimetria catastale del bene**), in testa a [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1 (1).

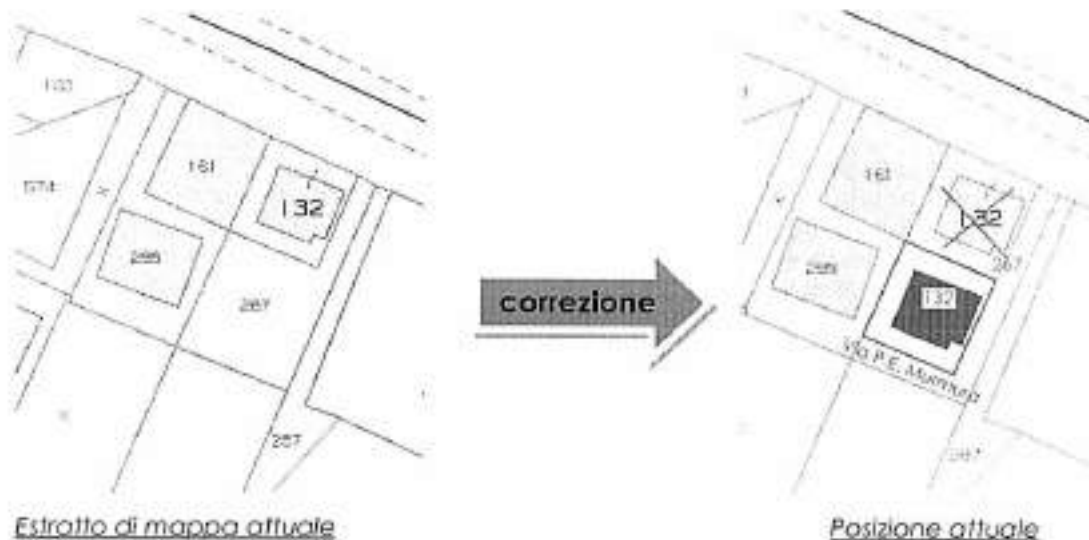
c. Confini catastali del bene

Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord e a est con il sub **6**, ad ovest con il vano scala condominiale, interessando circa la metà della superficie complessiva del piano secondo destinato a civile abitazione.

Il fabbricato di cui lo stesso bene è parte integrante, circondato da una corte di pertinenza condominiale su due lati, confina catastalmente e **secondo il foglio di**

mappa, a nord con la corte di pertinenza lato Via Dante Alighieri, a sud e ad est con la p.lla 267 di proprietà di altra ditta (medesimo costruttore) lato Via Moricca, ad ovest con la p.lla 161.

In realtà, come si evince dallo schema di seguito riportato, nonostante l'allineamento mappe effettuato d'ufficio in data 28/07/2006, protocollo n. VV0045944, **la posizione del fabbricato è ancora errata.**



Estratto di mappa attuale

Posizione attuale

Tenendo in considerazione il fatto che risultano mancanti numerosi fabbricati e strade (compreso Via P.E.Murmura), e, pertanto, la situazione in mappa non è corrispondente a quella reale, la stessa mappa dovrà comunque essere corretta mediante nuova presentazione di tipo mappale (Pregeo) e pratica Docfa. Il costo, pari a circa € 2.500,00, sarà detratto dal valore dell'immobile.

Si precisa, altresì, che, per come meglio specificato di seguito, anche la planimetria catastale risulta essere difforme dallo stato rilevato. Tuttavia, avendo prospettato il ripristino dell'immobile secondo proprio la suddetta planimetria, non occorrerà effettuare ulteriori variazioni.

Considerazioni catastali

Dallo studio della visura catastale è emerso che l'attuale identificativo catastale (fg. 38, p.lla 132, sub 7) è stato generato a mezzo di variazione del 28/07/2006 per allineamento mappe. In precedenza, infatti, lo stesso immobile era identificato al fg. 30, p.lla 132, sub 7. Essendo la variazione recente, in relazione alle formalità presenti sull'immobile, la sottoscritta ha effettuato un controllo incrociato anche sul precedente identificativo.

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125** da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri beni contemplati nell'inventario, compreso il bene oggetto della presente relazione, sono di **piena proprietà** della società fallita per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, non è presente il Quadro B – Immobili in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere l'immobile 'libero' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'.

e. Estremi atto di provenienza

In data 30/01/2008, con **atto di compravendita** rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, rep. 6411, racc. 3450, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 20/02/2008 R.P. 780, R.G. 976, il sig. _____ (coniugato in regime di comunione legale dei beni) vende l'intera quota del bene (in quanto bene personale perché acquisito prima del matrimonio) alla società fallita (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**).

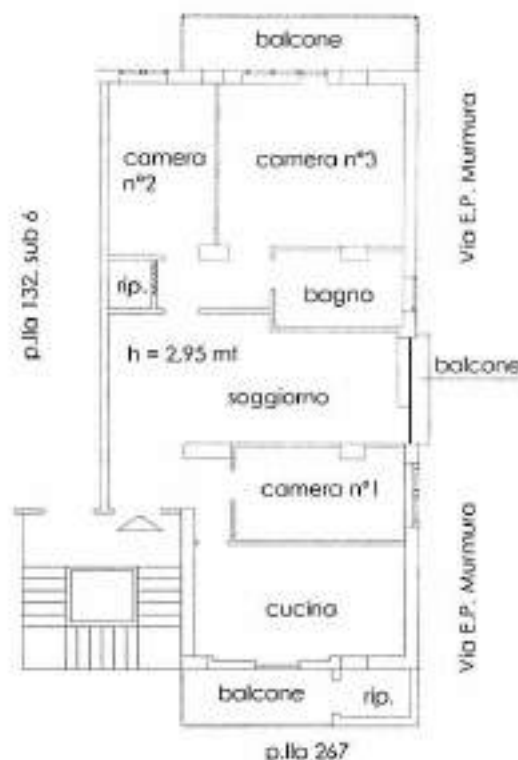
Al fine di poter verificare le formalità dell'ultimo ventennio, è stato necessario ricostruire la proprietà a ritroso. Nella fattispecie, dallo studio delle visure storico-catastrali confermato dalle trascrizioni degli atti, è emerso che gli acquisti precedenti risalgono:

- al 29/09/1995, rep. 44935, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 24/10/1995 R.P. 15932, R.G. 19240, rogito notaio Dott. Pasquale FACCIOLI. In tale atto, veniva affermato il passaggio di proprietà dal

venditore Sig.ra _____ all'acquirente Sig. _____ (cfr. **Allegato 4**);

- al 28/05/1986, rep. 30356, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 14/06/1986 R.P. 8376, R.G. 9802, rogito notaio Dott. Pasquale FACCIONI. In tale atto, veniva affermato il passaggio di proprietà dal venditore Sig. _____ all'acquirente Sig.ra _____; (cfr. **Allegato 4**).

Quesito n° 3 – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.



Planimetria bene

Con accesso diretto da Via P. E. Murrura, il bene è ubicato al secondo piano di un fabbricato di maggiori dimensioni su cinque livelli fuori terra, sito nel Comune di Vibo Valentia (VV). Dotato di ascensore, il fabbricato si presenta in buone condizioni. In particolare, il bene oggetto di causa mostra un medio livello di conservazione.

Aperto su tre lati di cui uno proprio su Via Murrura, l'appartamento (per civile abitazione) si compone di una zona giorno ed una zona notte che nell'interezza comprendono una cucina abitabile con annesso balcone parzialmente chiuso, tre

camere (n°1, n°2 e n°3), un soggiorno, un ripostiglio ed un servizio igienico. Più precisamente, partendo dall'ingresso (cfr. **Allegato 5: Rilievo fotografico del bene**):

- Piccolo atrio di ingresso che distribuisce alla cucina, alla camera n°1 ed al soggiorno avente una superficie utile di circa mq 4,65;
- ampia cucina abitabile, piastrellata solo centralmente (altezza top cucina) con piastrelle monocottura delle dimensioni di circa cm20 x cm15, di colore beige con decori, avente una superficie utile di circa mq 12,65;
- balcone con accesso mediante infisso in alluminio di finitura datata medio-bassa di colore bronzo, dotato di ringhiera in ferro classica dal duplice colore bianco e marrone e vista sulla corte di pertinenza, avente una superficie utile di circa mq 4,00. Lo stesso balcone è stato parzialmente chiuso con muratura tradizionale fino all'altezza di circa mt 1,00, rivestito con mattonelle monocottura colore bianco marmorizzato parzialmente danneggiate. La parte superiore della chiusura è stata realizzata con struttura in alluminio e vetro sempre di colore bronzo. All'interno è presente una caldaia ed un lavatoio. Si specifica che, allo stato, tale locale avente una superficie utile di circa mq 2,10 **risulta abusivo**;
- camera n°1 (studio) dotata di finestra con infisso in legno di vecchia generazione color noce ed affaccio su Via P. E. Murrura, avente una superficie utile di circa mq 8,40;
- soggiorno aperto dotato di intera parete quasi totalmente finestrata caratterizzata da infisso in alluminio, di finitura datata medio-bassa di colore bronzo, per finestra e balcone, che garantisce l'illuminazione dell'ambiente ed un piccolo affaccio sempre su Via P. E. Murrura, avente una superficie utile di circa mq 18,95;
- piccolo affaccio dotato di ringhiera in ferro classica di colore marrone e vista su via Murrura, avente una superficie utile di circa mq 1,00 (da ingrandire e riportare allo stato originario);
- porta di accesso alla zona notte caratterizzato da un piccolo atrio di distribuzione per il ripostiglio, due camere ed il servizio igienico, avente una superficie utile di circa mq 2,90;
- piccolo ripostiglio non areato né illuminato, avente una superficie utile di circa mq 1,15;
- camera n°2 (singola) dotata di finestra con affaccio su Via Moricca, caratterizzato da infisso in legno di vecchia generazione color noce, avente una superficie utile di circa mq 9,70;

- servizio igienico completo di vasca con aero-illuminazione naturale mediante finestra (con affaccio su via Murmura) caratterizzata da infisso in legno di vecchia generazione color noce, avente una superficie utile di circa mq 5,00;
- camera n°3 (matrimoniale) dotata di finestra/balcone con affaccio Via Moricca, caratterizzata da infisso in legno di vecchia generazione color noce, avente una superficie utile di circa mq 16,15;
- balcone con accesso dalla camera n°3 (matrimoniale) dotato di ringhiera in ferro classica di colore marrone (parzialmente chiusa da muretto) e vista su Via Moricca, avente una superficie utile di circa mq 6,50.

Mentre l'esterno si presenta lintecciato con un duplice colore bianco e beige, l'interno è totalmente bianco. Il tutto caratterizzato da finitura con intonaco civile liscio.

Gli infissi, parte in legno color noce e parte in alluminio color bronzo, entrambi di datata manifattura, sono dotati di serrande avvolgibili in plastica di colore grigio chiaro in linea con quelle dell'intero fabbricato.

La pavimentazione esterna è caratterizzata da marmo bianco di rifinitura per la parte più esterna, mentre per la parte restante mattonelle di colore rosso di circa cm 5 x cm 10, allo stato, in condizioni mediocri.

La pavimentazione interna, invece, è caratterizzata da piastrelle di gres porcellanato di colore beige chiaro di circa cm 30 x cm 30 (probabilmente di recente posa).

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che:

- il balcone del soggiorno è ubicato più all'esterno rispetto sia alla planimetria catastale che al balcone del piano sottostante;
- la cucina risulta spostata rispetto all'ubicazione nella planimetria catastale;
- la cucina è stata trasformata in soggiorno demolendo un tramezzo;
- è stato creato un nuovo vano (camera n°1);
- è stato creato un ripostiglio sia all'interno dell'appartamento che su parte del balcone vista corte pertinenziale chiusa.

Ciò indica una variazione successiva all'epoca di realizzazione del fabbricato ed al 29/03/1971 (data della presentazione della planimetria catastale).

Per poter regolarizzare tale situazione, sarà necessario effettuare le operazioni di seguito approfondite (quesito n°7).

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 6: Planimetria rilevata del bene**):

Sup. Utile	mq 80,35	
Sup. Balconi mq (6,50+1,00+4,00)/4=		mq 2,85
Sup. ripostiglio su balcone		mq 2,10
Sup. Lorda		<u>mq 93,50</u>
superficie convenzionale di vendita:		mq 98,45

Quesito n° 4 - *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato 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.*

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, dal Curatore Fallimentare e da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, non sussistono contratti registrati sul bene compreso nella massa fallimentare che, pertanto, **risulta libero**.

Si precisa, altresì, che non esiste un condomino costituito né tabelle millesimali. Le **spese condominiali** vengono equamente suddivise tra i proprietari dello stabile ed ammontano, allo stato, a circa **€ 450,00 annuali**.

In data 31/01/2014, è pervenuta, altresì, comunicazione da parte di _____ che, in qualità di 'amministratore' del condominio (si ribadisce non costituito) ha segnalato lo scoperto di € 2.570,96 pari alla quota della [REDACTED] e relativi a pulizie scale/luce scale/luce ascensore/manutenzione ordinaria dei vani comuni, oltre che la somma di € 1.000,00 costituita dalla quota parte spettante alla società fallita per i lavori di rifacimento di scossaline, pluviali, frontalini, pensiline, effettuati nell'anno 2012 (cfr. Allegato 7: Spese condominiali).

Quesito n° 5 - *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

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

• Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sull'immobile oggetto della procedura non è emerso nessun vincolo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto [persona giuridica], non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che il fabbricato di cui l'immobile oggetto della procedura è porzione, è stato realizzato con destinazione a **civile abitazione**. Attualmente è correttamente accatastato con la categoria **A/3** – abitazione di tipo economico. Tuttavia, in virtù delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRGC in vigore, la destinazione potrebbe essere modificata secondo quanto descritto in risposta al quesito n°13.

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate, si evince che sull'immobile oggetto della procedura non è emerso nessun vincolo.

Quesito n° 6 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (fra 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.

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 3**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura (in quanto compreso nella massa

fallimentare) e sul soggetto, grava la sola formalità della Sentenza dichiarativa di fallimento del 17/12/2012 trascritta sul soggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO

I. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del 17/12/2012
Registro generale 7125

Registro particolare 5792
Numero Repertaria 28/2012 del 26/10/2012

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** [REDACTED]
Con sede in: -
Codice Fiscale: -

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]
Con sede in: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, l'unico creditore iscritto risulta:

- **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** [REDACTED]

Si precisa nuovamente che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere l'immobile 'libero' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI	
Tassa ipotecaria	€ 90,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 168,00=
Totale	€ 317,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00.

Quesito n° 7 - *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Difformità urbanistiche

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia, è stata richiesta la regolarità edilizia del fabbricato con richiesta prot. n.54129 del 31/10/2013.

La regolarità, accertata dall'ufficio tecnico comunale in data 28/11/2013, sussiste mediante rilascio di Licenza Edilizia n°14/912/1967 del 28/08/1967 (cfr. **Allegato 7: Regolarità edilizia**).

Si precisa che, il fabbricato per civile abitazione composto da tre piani fuori terra, è stato edificato dietro richiesta dell'allora proprietario ditta Geom. Antonino Bruni, e che il rilascio della Licenza Edilizia era vincolato all'osservanza delle prescrizioni di cui al n. 1,2,3 e 4 della nota del Genio Civile.

All'interno del fascicolo, però, oltre alla Licenza Edilizia non è stato possibile ritrovare altra documentazione (tipo elaborati grafici, agibilità, etc.), per come certificato dallo stesso Ufficio Tecnico con comunicazione inviata in data 17/12/2013, necessaria per poter verificare che l'immobile nello stato di fatto sia conforme al progetto approvato.

Contestualmente, è stata ritirata copia sia del Piano Regolatore Generale approvato con D.P. del 30/07/1966, che della Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale approvato in data 01/06/1998.

Da tali elaborati, è stata accertata l'assenza del fabbricato nel primo PRG del 1966 e la presenza dello stesso nella Variante al PRGC del 1998 (elaborati grafici risalenti al 1982).

D'altro canto, ai fini di giustizia si ritiene congruo prendere come riferimento dello status quo, la planimetria catastale reperita ed allegata come parte integrante alla presente relazione, in quanto presentata in data 29/03/1971.

Difformità edilizie

Ciò premesso, in sede di sopralluogo è stato possibile appurare la presenza di modifiche sia interne che esterne rispetto alla planimetria catastale.

Per ciò che concerne le **modifiche interne**, le stesse potranno essere sanate, entro 120 gg dalla data di trasferimento dell'immobile, presentando **D.I.A. in sanatoria** il

cui costo è pari a circa € 600,00 per spese vive. In questo caso le spese tecniche potranno essere non necessarie disponendo della presente perizia.

Per le **modifiche esterne**, invece, pur rispettando i requisiti igienico-sanitari interni mediante la verifica dell'aero-illuminazione di seguito riportata,

superficie del nuovo ambiente maggiore di 1/8 della superficie finestrata:

- soggiorno	finestra mt 1,60 x mt 1,20 = mq 1,92 balcone mt 0,85 x mt 2,20 = mq 1,87 totale mq 3,79	
mq 18,95 / 8 = mq 2,36 mq 3,79 > mq 2,36	VERIFICATO	
- camera n°1	finestra mt 1,47 x mt 1,20 = mq 1,76 mq 8,40 / 8 = mq 1,05 mq 1,76 > mq 1,05	VERIFICATO
- cucina	balcone mt 1,00 x mt 2,20 = mq 2,20 mq 12,65 / 8 = mq 1,58 mq 2,20 > mq 1,58	VERIFICATO

non è possibile affermare alcunché non essendo a conoscenza della volumetria complessiva computata in fase di progetto.

Per cui, pur riconoscendo l'eventuale doppia conformità allo strumento urbanistico attuale e precedente in quanto l'immobile ricade nella medesima zona con le medesime condizioni, non è possibile stabilire la sanabilità delle opere eseguite in difformità.

In sostanza, **non potendo stabilire la sanabilità dell'opera**, la sottoscritta ritiene opportuno che, *salvo auspici ritrovamenti*, l'immobile sia riportato allo stato **originario** mediante:

- demolizione del locale posto sul balcone;
- ripristino della parte di balcone mancante;
- demolizione infisso soggiorno;
- rifacimento infisso con ampliamento del balcone adiacente fino allo status quo.

L'ammontare dei lavori di ripristino dello status quo, che saranno detratti dal valore dell'immobile, sono stati computati in circa € 3.000,00 (€ 2.000,00 per lavori, €1.000,00 fra imprevisti ed utile dell'impresa) (cfr. **Allegato B: Criteri di stima – computo metrico estimativo**).

Difformità catastali

Come già descritto in precedenza, sussistono delle difformità catastali che devono essere corrette in quanto, nonostante l'allineamento mappe effettuato d'ufficio in data 28/07/2006, protocollo n. VV0045944, **la posizione del fabbricato è ancora errata.**

Agibilità

Si fa presente che, nell'atto di compravendita del 30/01/2008, rep. 6411, rogante Dott.ssa Tigani (cfr. Allegato 4), oltre alla licenza edilizia, si menziona il rilascio del **certificato di agibilità** dell'intero edificio, emesso in data 22/03/1973 dal Comune di Vibo Valentia.

Alla data tale certificato non è presente, ma, si suppone, nuovamente rilasciabile dalla stessa autorità competente dietro richiesta.

Quesito n° 8 - A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) *Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*
- 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 della documentazione 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.

Non è stato riscontrato alcun attestato di Certificazione Energetica né documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti.

Ciò potrebbe essere facilmente imputato alla vetustà dell'immobile risalente, come già accennato, al 1967.

Per poter ottenere l'**attestato di certificazione energetica**, rilasciato da tecnico abilitato, i costi oscillano tra **€ 250,00** ed **€ 300,00**.

Impianto elettrico: Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13 marzo 1990 si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA. L'immobile è dotato di differenziale, pertanto può essere considerato a norma.

Impianto parafulmini (messa a terra): secondo quanto riferito dall'Amministratore Condominiale, il fabbricato è dotato di impianto di messa a terra.

Impianto riscaldamento: l'impianto è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia a gas. Sarà necessario verificare, da tecnico abilitato, le condizioni dell'attuale caldaia (circa € 100,00).

Impianto idrico-sanitario: allo stato, a seguito dell'unico controllo possibile (visivo e superficiale) risulta funzionante.

Per i suddetti impianti, in caso di vendita non potrà essere rilasciata nessuna certificazione valida agli effetti di legge. Per questo motivo, al fine di considerare i vizi occulti dell'immobile per la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, sarà effettuata una detrazione in percentuale al valore dell'immobile che, tenendo conto dell'anno di costruzione (1967) e dello stato di conservazione dell'immobile intero, può essere ragionevolmente stabilita nel **10%**.

Quesito n° 9 - *Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze. Dalle indagini effettuate è risultato che, per questa zona, il valore di mercato censiti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) oscillano tra **€ 1.100,00 ed €1.450,00** al metro quadrato (**fascia**: Centrale/VIALE KENNEDY, P.ZZA MARTIRI D'UNGHERIA, C.SO VITTORIO EMANUELE III, C.SO UMBERTO I, LARGO CONSERVATORIO - **Codice di zona**: B1 - **Microzona catastale n.:** 1 - **Tipologia prevalente**: Abitazioni di tipo economico - **Destinazione**: Residenziale). Il valore medio accertato dall'Omi, risulta altresì corrispondente alla media del valore desunto dagli annunci immobiliari al momento presenti nella medesima zona e per la medesima tipologia abitativa. In pratica, si ritiene congruo considerare un valore pari a circa **€ 1.200,00** al metro quadrato.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni, considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa, e lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il **10%**. Pertanto, si avrà:

€ 1.200,00 – 10% = **€ 1.080,00** al metro quadrato

Sup. Utile	mq 80,35	
Sup. Balconi mq (6,50+1,00+4,00)/4=		mq 2,85
Sup. ripostiglio su balcone		mq 2,10
Sup. Lorda		<u>mq 93,50</u>
superficie convenzionale di vendita:		mq 98,45

VALORE VENALE = mq 1.080,00 x €/mq 98,45 = **€ 106.326,00**

Verifica con il metodo analitico

Per verificare, altresì, il valore sopra accertato, con indagini di mercato e valori mediati dell'OMI, si è ricercato ed ipotizzato un affitto medio mensile di **€ 300,00 mensili** pari ad € 3.600,00 annue. Tale importo, ridotto del 25% per tenere conto forfettariamente degli oneri gravanti sull'immobile sopra descritti, rende un affitto annuo netto pari ad € 2.700,00 che capitalizzato al valore prudenziale del 2,5%, dà il seguente valore:

$V = Rn / 0,025 = € 2.700,00 / 0,025 = € 108.000,00.$

I due valori sopra accertati, possono essere considerati **FRA LORO COMPATIBILI** quindi, per determinare il valore venale o corrente di mercato, si opera la media aritmetica dei valori precedentemente ricavati e si ottiene:

€ 106.326,00 + € 108.000,00 / 2 = € 107.163,00 che in c.t. è pari a:

VALORE VENALE SINTETICO = € 107.150,00

A tale valore, come accennato in precedenza, occorre effettuare una ulteriore detrazione che tenga conto sia dei vizi occulti dell'immobile che della mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente. Tale detrazione, da effettuarsi in percentuale, tenendo conto dell'anno di costruzione (1967) e dello stato di conservazione dell'immobile intero, può essere ragionevolmente stabilita nel **10%**.

Pertanto si avrà:

€ 107.150,00 – 10% = **€ 96.435,00**

A tale valore dovranno essere detratte:

- le spese di ripristino pari a circa **€ 3.000,00;**

- le spese di sanatoria pari a circa € 600,00;
- le spese di correzione catastale € 2.500,00;

Pertanto si avrà che il valore finale dell'immobile è pari a:

€ 96.435,00 - € 3.000,00 - € 600,00 - € 2.500,00 = 90.335,00 = **€ 90.300,00**

Quesito n° 10 - *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.*

Traffandosi di appartamento compreso nella massa fallimentare per la quota dell'intero, si ritiene opportuno considerare il bene come **lotto unico**. Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione dei beni'.

Quesito n° 11 - *Indichi i dati necessari per la voltura del bene all'aggiudicatario.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura del bene all'aggiudicatario.

Quesito n° 12 - *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.*

Alla data del sopralluogo, non è stato evidenziato nulla di particolare in riferimento allo smaltimento, salvo le usuali procedure da utilizzare per il ripristino dei luoghi, effettuato dalla stessa impresa esecutrice dei lavori.

Quesito n° 13 - *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.*

Come verificato dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRGC del Comune di Vibo Valentia attualmente in vigore, sono ammissibili anche trasformazioni relative alla variazione della destinazione d'uso purché rientranti nelle seguenti categorie (cfr. **Allegato 8: pag 49 Norme Tecniche di Attuazione**):

- Servizi sociali di proprietà pubblica;
- Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione della variante, in caso di ricostruzione o trasformazione);

- Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- Attrezzature a carattere religioso;
- Ristoranti, bar, locali di divertimento;
- Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a 200 mq;
- Commercio al dettaglio;
- Teatri e cinematografi;
- Uffici pubblici e privati, studi professionali per una superficie utile comunque non superiore al 20% di quella totale dell'edificio;
- Alberghi e pensioni.

In queste zone la Variante si attua per intervento diretto.

LOTTO UNICO

"Appartamento posto al piano secondo con ascensore di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno cantinato, sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) via P.E. Murmura n°52, adibito a civile abitazione, costituito da n°1 **Ingresso**, n°1 **cucina abitabile**, n°1 **soggiorno**, n°3 **camere**, n°1 **servizio igienico**, n°2 **ripostiglio** (interno ed esterno), avente una superficie utile di circa **mq 80,35**. Dotato di balconi su tre lati (due grandi ed uno piccolo affaccio) per una superficie totale di circa **mq 11,50**. Il tutto per una superficie complessiva vendibile di **mq 98,45**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia, Fg. **38**, p.la **132**, Sub **7**, Zona Cens. **1**, Cat. **A/3**, Cl. **2**, Cons. **4,5 vani**, R. **€ 276,56**, piano **2**, interno **5**.

Prezzo base: **€ 90.300,00"**

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Vibo Valentia (VV) via P.E. Murmura n°52.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Vibo Valentia, Fg. **38**, p.la **132**, sub **7**, z. cens. **1**, Cat. **A/3**, Cl. **2**, Cons. **4,5 vani**, R. **Euro 276,56**, piano **2**, interno **5**;
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente e **secondo il foglio di mappa**, a nord con la corte di pertinenza lato Via Dante Alighieri, a sud e ad est con la p.la 267 di proprietà di altra ditta (medesimo costruttore) lato Via Moricca, ad ovest con la p.la 161. In realtà, come si evince dallo schema di seguito riportato, nonostante l'allineamento mappe effettuato d'ufficio in data 28/07/2006, protocollo n. VV0045944, **la posizione del fabbricato è ancora errata e dovrà essere corretta**.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza: [REDACTED] Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da atto di compravendita del **30/01/2008**, rogante notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, rep. 6411, racc. 3450, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il **20/02/2008 R.P. 780, R.G. 976**.

- qualità dell'immobile – piano secondo di un fabbricato di maggiori dimensioni adibito a civile abitazione.

- composizione – è caratterizzato da una zona giorno ed una zona notte che nell'interezza comprendono una cucina abitabile con annesso balcone parzialmente chiuso, tre camere (n°1, n°2 e n°3), un soggiorno, un ripostiglio ed un servizio igienico.

Più precisamente, partendo dall'ingresso, piccolo atrio di distribuzione alla cucina, alla camera n°1 ed al soggiorno avente una superficie utile di circa mq 4,65; ampia cucina abitabile, avente una superficie utile di circa mq 12,65; balcone con accesso dalla cucina, avente una superficie utile di circa mq 4,00. Lo stesso balcone è stato parzialmente chiuso, avente una superficie utile di circa mq 2,10 (abusivo); camera n°1 (studio), avente una superficie utile di circa mq 8,40; soggiorno aperto, avente una superficie utile di circa mq 18,95; piccolo affaccio con vista su via Murmura, avente una superficie utile di circa mq 1,00; piccolo atrio di distribuzione per zona, avente una superficie utile di circa mq 2,90; piccolo ripostiglio, avente una superficie utile di circa mq 1,15; camera n°2 (singola), avente una superficie utile di circa mq 9,70; servizio igienico completo, avente una superficie utile di circa mq 5,00; camera n°3 (matrimoniale), avente una superficie utile di circa mq 16,15; balcone con accesso dalla camera n°3 (matrimoniale), avente una superficie utile di circa mq 6,50.

Il tutto per una superficie complessiva vendibile di mq **98,45**.

- occupazione: L'immobile è **libero** da contratti di locazione registrati.
- Spese condominiali: le spese ammontano a circa **€ 450,00** annuali.
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione): il fabbricato è stato realizzato con destinazione a **civile abitazione**. In virtù delle norme tecniche di attuazione della Variante al PRGC in vigore, la destinazione potrebbe essere modificata (cfr. risposta al Quesito n°13).
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici: **NO**
- Formalità da cancellare/trascrivere annotazione per 'restrizione di beni':

Trascrizioni:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del 17/12/2012

Registro generale 7125

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

CONTRO: [REDACTED]

Registro particolare 5792

Numero Rep. 28/2012 del 26/10/2012

costi cancellazione/trascrizione annotazione: circa **€ 317,00** per spese vive + circa **€ 300,00** per spese tecniche.

- regolarità edilizie: il fabbricato di cui il bene è porzione, è stato realizzato dietro rilascio di Licenza Edilizia n°14/912/1967 del 28/08/1967. Allo stato, avendo rilevato difformità rispetto alla planimetria catastale, le **modifiche interne potranno essere sanate con DIA in sanatoria** il cui costo è di circa **€ 600,00**; per le modifiche esterne, **non essendo sanabili**, si dovrà ricorrere al ripristino dello stato originario pari a circa **€ 3.000,00**. Le spese necessarie per tale operazione sono state detratte dal valore dell'immobile.
- Certificazione energetica: **NO**

Spese per ottenimento certificazione energetica: € 250,00/€ 300,00

- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici: NO
Spese per ottenimento certificazione impianti: prevista riduzione del 10% dal valore per vizi occulti dell'immobile.
- Certificato di Agibilità: rilasciato dal Comune di Vibo Valentia in data 22/03/1973 (da atto di compravendita) ma attualmente smarrito.
- Valore commerciale:
 - € 96.435,00 –
 - € 3.000,00 - (spese di ripristino status quo)
 - € 2.500,00 - (spese rettifica catastale)
 - € 600,00 = (DIA in sanatoria per modifica interna)
 - € 90.335,00 = **€ 90.300,00**

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 9 (nove) allegati, n° 1 copia fotostatica per il Curatore Fallimentare e n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme lì, 31/01/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: Fallimento [REDACTED] - n° 28/2012 R.F.

Giudice Esecuzione: Dr. Fabio REGOLO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della provincia di Catanzaro con il n°
1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

2° stralcio

(terreni in Vibo Valentia fg. 27, p.lle 158-315-316-317-318-319-320)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Fabio REGOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 03 luglio 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; **aggiorni i documenti catastali** già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni).

Provveda quindi, previa **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari** della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore o ai comproprietari di consentire la **visita dell'immobile**.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del 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. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione –se occupato 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. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - 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 della documentazione 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.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o

- meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. 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;
 11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 13. 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.D. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Vibo Valentia:

1. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – ufficio Catasto** (accertamento della corrispondenza catastale del bene, dell'intestatario, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – Servizi di pubblicità immobiliare** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 2002 fino ad oggi);
3. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Servizi di pubblicità immobiliare** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 1979 fino al 2002);
4. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Vibo Valentia** (certificazione di destinazione urbanistica);
5. **Studio notarile** Dott. Scordamaglia Domenico (richiesta copia atto di compravendita).

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 01 ottobre 2013 con comunicazione effettuata precedentemente dal Curatore Fallimentare Avv. Francesca Misuraca.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, praticante Geom. Roberto Trunzo.

A queste operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

E' stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quesito n° 2 – *A identificare il/i bene/i oggetto del 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. Ubicazione dei beni

Trattasi di terreni tutti siti nel Comune di Vibo Valentia (VV), località "Umbro", ricadente in zona NON agricola, adiacenti tra loro.

Gli stessi sono inseriti in un contesto urbanizzato in modo rado e, allo stato, da edilizia residenziale, sportiva e pubblica (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica dei beni**).

b. Descrizione catastale dei beni

Censiti nel N.C.T. del comune di Vibo Valentia al Fg. 27 (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa, frazionamenti e visure catastali dei beni**).

- p.lla 158, Qualità **seminativo**, Classe 3, Superficie ha 1 ca 23 are 60, Reddito Dominicale Euro 19,15, Agrario Euro 9,58;
- p.lla 315, Qualità **seminativo**, Classe 2, Superficie ha 3 ca 40 are 40, Reddito Dominicale Euro 96,69, Agrario Euro 43,95;
- p.lla 316, Qualità **seminativo**, Classe 2, Superficie ha 0 ca 21 are 10, Reddito Dominicale Euro 5,99, Agrario Euro 2,72;
- p.lla 317, Qualità **seminativo**, Classe 2, Superficie ha 0 ca 21 are 60, Reddito Dominicale Euro 6,14, Agrario Euro 2,79;

- p.lla 318, Qualità **seminativo**, Classe 2, Superficie ha 0 ca 03 are 40, Reddito Dominicale **Euro 0,97**, Agrario **Euro 0,44**;
- p.lla 319, Qualità **seminativo**, Classe 2, Superficie ha 0 ca 19 are 90, Reddito Dominicale **Euro 5,65**, Agrario **Euro 2,57**;
- p.lla 320, Qualità **seminativo**, Classe 2, Superficie ha 1 ca 44 are 30, Reddito Dominicale **Euro 40,99**, Agrario **Euro 18,63**;

tutti in testa a [REDACTED] Proprietà per
585/10.000 (1).

c. Confini catastali dei beni

L'intero compendio confina catastalmente a nord-ovest con le p.lle 129, 127, 125, 123, 121, 3, 157 (di proprietà di altra ditta); a nord, ad ovest e ad est con strada comunale; a sud con le p.lle 213 e 394 (di proprietà di altra ditta).



In particolare, di seguito si riportano i confini catastali di ogni singola particella.

p.lla 158

Il bene confina a nord e ad est con strada comunale (Salina-Croce Ciaciaro), a sud con la p.lla 315 (di proprietà in quota della [REDACTED]), ad ovest con le p.lle 3 e 157 (di proprietà di altra ditta).

p.lla 315

Il bene confina a nord con le p.lle 129-127-125-123-121-3 (di proprietà di altra ditta) e 158 (di proprietà in quota della [REDACTED]), ad est con strada comunale, a sud con la p.lla 316 (di proprietà in quota della [REDACTED]), ad ovest con la p.lla 317 (di proprietà in quota della [REDACTED]).

p.lla 316

Il bene confina a nord con la p.lla 315 (di proprietà in quota della [REDACTED]), ad est con strada comunale, a sud e parzialmente ad ovest con la p.lla 320 (di proprietà in quota della [REDACTED]), ad ovest con le p.lle 317 (di proprietà in quota della [REDACTED]).

p.lla 317

Il bene confina a nord con la p.lla 129 (di proprietà di altra ditta), ad est con le p.lle 315 e 316 (di proprietà in quota della [REDACTED]), a sud con la p.lla 316 (di proprietà in quota della [REDACTED]), ad ovest con le p.lle 318, 319 (di proprietà in quota della [REDACTED]), e con strada comunale.

p.lla 318

Il bene confina a nord con la p.lla 319 (di proprietà in quota della [REDACTED]), ad est con la p.lla 317 (di proprietà in quota della [REDACTED]), a sud con la p.lla 320 (di proprietà in quota della [REDACTED]), ad ovest con strada comunale.

p.lla 319

Il bene confina a nord e ad est con la p.lla 317 (di proprietà in quota della [REDACTED]), a sud con la p.lla 318 (di proprietà in quota della [REDACTED]), ad ovest con strada comunale.

p.lla 320

Il bene confina a nord con le p.lle 318 e 316 (di proprietà in quota della [REDACTED]), ad est ed ovest con strada comunale, a sud con le p.lle 213 e 394 (di proprietà di altra ditta).

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo

Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125 da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare in quota di 58,5/1000 (cfr. Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio).

Comproprietari (raggruppati per comunioni e diritti)

Proprietà (1)

1.		[1] Proprietà per 4125/300000 in regime di com.
2.		[1] Proprietà per 2093/100000 in regime di Sep.
3.		[1] Proprietà per 3895/200000 in regime di Sep.
4.		[1] Proprietà per 1/20000 in regime di com.
5.		[1] Proprietà per 40/1000
6.		[1] Proprietà per 2723/200000 in regime di Com.
7.		[1] Proprietà per 4125/300000
8.		[1] Proprietà per 2093/100000
9.		[1] Proprietà per 585/1000
10.		[1] Proprietà per 2723/200000 in regime di Com.
11.		[1] Proprietà per 2953/100000
12.		[1] Proprietà per 5446/200000 in regime di Sep.
13.		[1] Proprietà per 3895/200000 in regime di Sep.
14.		[1] Proprietà per 17/1000
15.		[1] Proprietà per 2945/100000 in regime di Sep.
16.		[1] Proprietà per 2564/100000 in regime di Sep.

Oneri Comproprietario (10)

17.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 30.00/1000
18.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 80.00/1000
19.		[10] C i COMPROPRIETARIO 25.50/1000 CON
20.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 25.50/1000 CON
21.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 13.50/1000
22.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 25.00/1000
23.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 25.50/1000
24.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 17.80/1000
25.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 14.00/1000
26.		[10] Oneri NUDO COMPROPRIETARIO 17.80/1000
27.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 17.80/1000 CON
28.		[10] Oneri COMPR . 112.70/1000 CON
29.		[10] Oneri COMPR . 112.70/1000 CON
30.		[10] Oneri COMPR . 112.70/1000 CON
31.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 23.73/1000 in regime di comunione dei beni
32.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 22.50/1000
33.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 11.25/1000
34.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 23.73/1000 in regime di comunione dei beni
35.		[10] Oneri COMPR . 63.87/1000 CON
36.		[10] Oneri COMPR . 43.87/1000 CON
37.		[10] Oneri COMPR . 63.87/1000 CON
38.		[10] Oneri COMPROPRIETARIO 8.50/1000

- 39. [10] Oneri COMPROPRIETARIO 15.75/1000 in regime di comunione dei beni
- 40. [10] Oneri PROPRIETA PER 19.12/1000 SEPARAZIONE
- 41. [10] Oneri COMPROPRIETARIO 21.50/1000
- 42. [10] Oneri COMPROPRIETARIO 18.75/1000
- 43. [10] Oneri COMPROPRIETARIO 12.75/1000 in regime di comunione dei beni
- 44. [10] Oneri COMPROPRIETARIO 25.21/1000 in regime di comunione dei beni
- 45. [10] Oneri COMPROPRIETARIO 25.21/1000 in regime di comunione dei beni
- 46. [10] Oneri COMPROPRIETARIO 15.00/1000
- 47. [10] Oneri COMPROPRIETARIO 5.93/1000
- 48. [10] Oneri COMPROPRIETARIO 11.25/1000 in regime di comunione dei beni

Usufruttuario (10) – rif. Soggetti n° 26 e n° 27

- 49. [10] Oneri USUFRUTTUARIO PER 17.80/1000 in regime di comunione dei beni
- 50. [10] Oneri USUFRUTTUARIA PER 17.80 in regime di comunione dei beni

Lo schema sotto riportato, è servito, poi, a confermare che le quote indicate fossero complete (1/1), disponendo l'ordine in base alla consistenza della proprietà.

Si precisa che, tutti i soggetti sono comproprietari in quanto varia esclusivamente la formula di registrazione modificata negli anni. Pertanto, i proprietari in quota sono sempre comproprietari con diritto di prelazione in base all'art. 732 cod. civ.

N. OR.	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	QUOTA	QUOTA	
1	38		112,7	1000	0,112700
2	15		80	1000	0,080000
3	35		43,47	1000	0,043470
4	5		25	10000	0,002500
5	5		40	1000	0,040000
6	17		30	1000	0,030000
7	15		2985	100000	0,029850
8	11		2003	100000	0,020030
9	12		2448	200000	0,012240
10	18		2564	100000	0,025640
11	19		35,5	1000	0,003550
12	23		25,5	1000	0,002550
13	24		25,21	1000	0,0025210
14	22		25	1000	0,0025000
15	31		23,23	1000	0,0023230
16	32		22,5	1000	0,0022500
17	41		21,5	1000	0,0021500
18	2		2073	100000	0,020730
19	8		2023	100000	0,020230
20	3		2895	200000	0,014475
21	15		3895	200000	0,019475
22	40		19,12	1000	0,019120
23	22		18,75	1000	0,018750
24	34		17,8	1000	0,017800
25	26		17,8	1000	0,017800
26	14		37	1000	0,017000
27	39		15,75	1000	0,015750
28	46		15	1000	0,015000
29	25		14	1000	0,014000
30	1		4125	300000	0,013750
31	7		4125	300000	0,013750
32	6		2220	200000	0,011100
33	10		2723	200000	0,013615
34	21		13,3	1000	0,013300
35	43		12,75	1000	0,012750
36	33		11,25	1000	0,011250
37	42		11,25	1000	0,011250
38	38		8,0	1000	0,008000
39	27		5,93	1000	0,005930
40	4		3	20000	0,000030
			Totale		1,000000

Lo schema di cui sopra, è il medesimo per tutte le particelle rientranti nella massa fallimentare (p.lle 158, 315, 316, 317, 318, 319, 320).

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, non è presente il Quadro B – Immobili in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compresi proquota nella massa fallimentare, sui beni oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere gli immobili 'liberi' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'.

e. Estremi atto di provenienza

In data 28/02/2011, con **atto di compravendita** rogito notaio Dott. Domenico SCARDAMAGLIA, rep. 118.450, racc. 26.520, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 18/03/2011 R.P. 1173, R.G. 1707, il sig. _____ (procuratore speciale del Sig. _____ - proprietario - stato libero) vende la quota di comproprietà pari ai **58,5/1000** dell'intero relativamente all'appezzamento di terreno oggetto di causa, alla società fallita (**cf. Allegato 4: Atto di proprietà**).

Al fine di poter verificare le formalità dell'ultimo ventennio, è stato necessario ricostruire la proprietà a ritroso. Nella fattispecie, dallo studio delle visure storico-catastali confermato dalla trascrizione degli atti, è emerso che gli acquisti precedenti risolvono:

- a) al 05/01/2001, rep. 76.387, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 12/01/2001 R.P. 651, R.G. 835, rogito notaio Dott. Domenico SCARDAMAGLIA. In tale atto, veniva affermato il passaggio di proprietà delle p.lle ex 6 (ora **315,316,317,318,319,320**) e **158**, dal venditore Sig. _____ (originario proprietario dell'intero ma al momento venditore della sola quota di **151,50/1000**) agli acquirenti

• _____	quota di 18,75/1000;	} 151,50/1000
• _____	quota di 13,50/1000;	
• _____	quota di 15,75/1000;	
• _____	quota di 22,50/1000;	
• _____	quota di 14,00/1000;	
• _____	quota di 58,50/1000;	
• _____	quota di 8,50/1000.	

residenze. Nella fattispecie, l'area in cui sono ubicati i terreni è ancora intatta (cfr. **Allegato 5: Rilievo fotografico dei beni**).

Trattasi di terreni tutti catastalmente coltivati a seminativo, ma, allo stato, sono semplicemente stati ripuliti dalla vegetazione spontanea. Sono, altresì, caratterizzati da piccole stratigrafie rocciose che incidono sul livello scostante del terreno non rilevabile se non con adeguata strumentazione.

La superficie catastale, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 2**):

p.lla 158	seminativo	ha 1 ca 23 are 60
p.lla 315	seminativo	ha 3 ca 40 are 40
p.lla 316	seminativo	ha 0 ca 21 are 10
p.lla 317	seminativo	ha 0 ca 21 are 60
p.lla 318	seminativo	ha 0 ca 03 are 40
p.lla 319	seminativo	ha 0 ca 19 are 90
p.lla 320	seminativo	ha 1 ca 44 are 30
superficie convenzionale di vendita:		ha 6 ca 74 are 30

Si ricorda che la quota di proprietà è di **58,5/1000**, cioè di: **ha 0 ca 39 are 44** (67.430 mq x 58,50/1000 = **3.944,65** mq).

Quesito n° 4 - *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato 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.*

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, dal Curatore Fallimentare e da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, non sussistono contratti registrati sui beni oggetto di causa che, pertanto, **risultano liberi**.

Quesito n° 5 - *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.*

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto di causa e sul soggetto, non grava alcuna formalità di questo tipo.

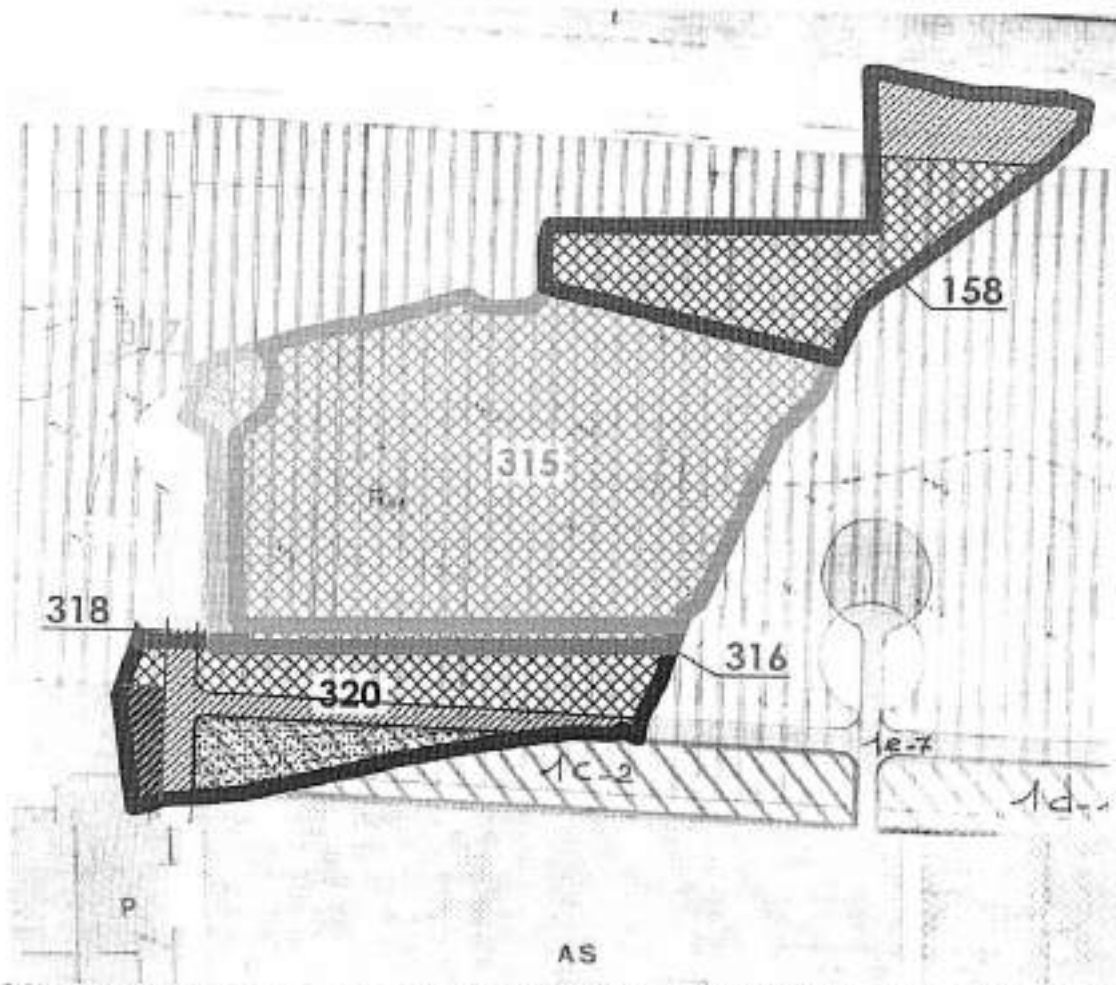
b. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

b1. Atti di asservimento urbanistici

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto di causa non è presente alcun atto di asservimento urbanistico.



b2. Eventuali limiti all'edificabilità

Da quanto si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dalla sotto riportata sovrapposizione della mappa catastale con la Variante al PRGC vigente,




le particelle oggetto di causa sono diversamente destinate in quanto ricadono in più aree omogenee e, pertanto, soggette a limiti diversi:


p.lla 158

-  'Rer1' Zone residenziali di espansione molto rada (art. 38 NTA)¹;
-  'VV' Zone per la viabilità (art. 34 NTA)²;



p.lla 315

-  'Rer1' Zone residenziali di espansione molto rada (art. 38 NTA);



p.lla 316

-  'Rer1' Zone residenziali di espansione molto rada (art. 38 NTA);

p.lla 317

-  'Rer1' Zone residenziali di espansione molto rada (art. 38 NTA);
-  'VV' Zone per la viabilità (art. 34 NTA);





p.lla 318

-  'Rer1' Zone residenziali di espansione molto rada (art. 38 NTA);
-  'VV' Zone per la viabilità (art. 34 NTA);

p.lla 319

- 'Rer1' Zone residenziali di espansione molto rada (art. 38 NTA);
- 'VV' Zone per la viabilità (art. 34 NTA);

p.lla 320

-  'Rer1' Zone residenziali di espansione molto rada (art. 38 NTA);
-  'VV' Zone per la viabilità (art. 34 NTA);
-  AS(1c-2) Zone per l'istruzione medio-superiore (art. 33 NTA, p. 3)³;
-  'VS/P' Zone a verde sportivo/Parcheeggi (art. 32 NTA, p. 5 e 6)⁴

Si precisa che, le predette particelle di terreno destinate a zona residenziale di espansione molto rada (Rer1), cioè le p.lle 158, 315, 319 e parte della 318, sono

¹ Zone residenziali di espansione molto rada in cui sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) Residenze;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Commercio al dettaglio (limitatamente al 2% della superficie utile complessiva dell'intervento e soltanto se tale superficie è pari o superiore a 5.000 mq);
- d) Ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) Artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- f) Teatri e cinematografi;
- g) Uffici pubblici o privati, studi professionali, per una superficie utile comunque non superiore al 20% degli edifici;
- h) Alberghi, pensioni ed altre attrezzature ricettive per il turismo.

In queste zone la variante si attua per intervento preventivo; la relativa concessione è subordinata alla stipula di convenzione di cui all'art. 14 delle NTA.

² Zone per la viabilità destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova costruzione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico (dinamico e statico), in cui il PRG si attua parte per intervento diretto e parte spettante unicamente alla pubblica amministrazione.

³ Zone per l'istruzione medio-superiore in cui il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

⁴ Zone a verde sportivo destinate ad impianti sportivi che devono occupare almeno il 50% dell'intero area e zone per parcheggi pubblici. In entrambi i casi, rientrando nelle zone per servizi pubblici di quartiere, la Variante si attua per intervento diretto.

interessate da un piano di lottizzazione di iniziativa privata (cfr. Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica – Lottizzazione "COCARI TRE" – Schema di Convenzione – Fac simile polizza fideiussoria).

A seguito di complicate indagini presso il Comune di Vibo Valentia, è emersa la presenza del piano denominato "COCARI TRE" (denominazione in virtù dei pregressi piani di lottizzazione "COCARI" E "COCARI DUE", posti a sud-est della lottizzazione oggetto di causa in soluzione di continuità).

Dalla documentazione reperita, anche se non completa (alcune approvazioni/pareri favorevoli citati nelle premesse delle varie determinate del Comune di Vibo Valentia non sono state trovate nei fascicoli – alquanto caotici - messi a disposizione), necessaria per poter comprendere lo stato della lottizzazione oltre che le spese che ancora devono essere sostenute, si è potuto appurare che l'iter di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata denominato "COCARI TRE", ha avuto inizio con la presentazione del progetto datata 19/01/2005 in cui l'attuale quota di 58,5/1000 di proprietà della società fallita, era inglobata nella maggiore quota in testa a _____ (cfr. Quesito n°2 – e. Estremi atto di provenienza).

Il piano presentato, in virtù dei millesimi di proprietà, prevedeva l'individuazione:

1. della superficie acquistata in mq;
2. della superficie lottizzabile pari al 72,27% della superficie acquistata (S1);
3. della superficie del lotto pari al 70,00% della superficie lottizzabile (Sf);
4. del numero di piani;
5. dell'altezza fuori terra del fabbricato (H);
6. del volume (V);
7. del volume accessorio ($V_{acc} = 3\%$);
8. del volume totale (VT);
9. della superficie coperta ($S_c = V/3,10 = \text{mq}$)/lorda edificabile ($S_L = V/H$);
10. della superficie porticato ($S_P = 30\%$ di S_c/S_L);
11. della superficie a parcheggio ($P = 1 \text{ mq}/3 \text{ mq}$ di S_L);
12. della superficie a verde ($AV = 2 \text{ mq}/5\text{m}$ da S_L).

Nel caso di specie, a seguito delle complicatissime evoluzioni del piano e della variazioni di proprietà, si ritrova l'individuazione della quota oggetto di causa (58,5/1000) rispettivamente con i seguenti parametri:

1. mq 3.944,66 (superficie acquistata);
2. mq 2.851,00 (superficie lottizzabile S1);

3. mq 1.995,00 (superficie del lotto Sf);
4. 1 (numero piani);
5. ml 3,90 (altezza fuori terra del fabbricato (H));
6. mc 1.140,14 (volume V);
7. mc 34,20 (volume V acc);
8. mc 1.174,35 (volume V totale);
9. mq 380,05 (superficie coperta Sc/superficie lorda edificabile);
10. mq 114,01 (superficie porticato SP);
11. mq 127 (parcheggio P);
12. mq 152 (superficie a verde AV).

Occorre precisare che, la lottizzazione ha interessato le p.lle 158, 315, 316, 317, 318, 319 per ciò che concerne le aree di piano (residenziale, viabilità, verde, allacci, etc.), lasciando la p.lla 320, di complessivi 14.430 mq (quota parte di 844,15 mq), come terreno in comune e pro-indiviso con destinazione servizi pubblici da espropriare e da ripartire come indennità tra tutti i proprietari dei lotti.

In aggiunta, venivano individuati ed assegnati, sempre in virtù dei millesimi ed in percentuale sul totale, i lotti edificabili ad ogni singolo proprietario con indicazione della tipologia edilizia da realizzare.

Nella fattispecie, il lotto afferente la superficie oggetto di causa è il n°11, mentre la tipologia edilizia stabilita è quella individuata con l' "edificio unifamiliare tipo F".

In particolare, per il lotto n°11 in questione è prevista la realizzazione di **n°2 fabbricati** per civile abitazione costituiti da:

- piano seminterrato avente dimensioni di circa ml 15,00 x 9,00 (> mq 135 lordi per la fuoriuscita del vano scala) ed un'altezza pari a circa 2,65 ml, in cui è previsto un servizio igienico, una garage ed una cantina (e che non potrà essere adibito ad abitazione);
- piano rialzato avente dimensioni di circa ml 15,00 x 9,00 (> mq 135 lordi per la fuoriuscita del vano scala) ed un'altezza pari a circa 2,75 ml, in cui è prevista la realizzazione di n°3 camere da letto, n°2 servizi igienici, n°1 cucina abitabile, n°1 soggiorno;
- piano mansardato non abitabile;

il tutto con scala interna di collegamento e doppio porticato esterno.

Dalle norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione convenzionato "Cocari Tre", si evince che i vincoli si riferiscono:

- al perimetro delle aree visualizzabili nelle planimetrie catastali (da informazioni ottenute presso gli altri comproprietari è emerso che il frazionamento delle aree non è stato ancora presentato all'Ufficio Catasto del Comune di Vibo Valentia, ma è già stato predisposto);
- ai tracciati delle strade nonché percorsi pedonali e parcheggi;
- alle previste destinazioni d'uso delle zone che compongono l'intera area;
- alle cubature complessive realizzabili nell'ambito dell'intero comprensorio;
- alla superficie lorda;
- al sistema funzionale-compositivo.

Parimenti, le variazioni possibili fanno riferimento alla sagoma, al volume dei singoli edifici, alle suddivisioni interne.

Nei medesimi atti reperiti, è presente, altresì, una comunicazione datata 19/12/2005, in cui il Comune di Vibo Valentia ottiene il parere preventivo FAVOREVOLE da parte dell'Ente RFI (Rete Ferroviaria Italiana). L'Ente impone alcuni limiti progettuali e specifica che l'autorizzazione sarà rilasciata esclusivamente dietro esibizione del nulla osta rilasciato dalla Regione Calabria APAT – ARPACAL.

Il prosieguo dell'iter burocratico comunale, ha visto l'avvicinarsi di varie delibere, pareri tecnico-amministrativi, nulla-osta, studi idraulici e geomorfologici, fino alla definizione ed approvazione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione primaria, quantificate in circa €1.321.235,41, da suddividere fra tutti i comproprietari.

Per tale ragione, il Comune di Vibo Valentia, richiede polizza fideiussoria ad ogni singolo comproprietario per la propria quota parte, a garanzia di tale importo.

Nella fattispecie, la quota parte che interessa i beni compresi nel presente compendio è pari a circa **€ 77.292,27**.

Solo successivamente sarà possibile:

- stipulare la Convenzione con il Comune di Vibo Valentia (cfr. **Allegato 6**) in cui si obbliga la ditta lottizzante ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria (sopra descritte), ad eseguire gli allacci delle opere di urbanizzazione primaria alle pubbliche reti, a cedere gratuitamente al comune le aree di urbanizzazione secondaria indicate nel progetto esecutivo, a cedere le aree di urbanizzazione primaria indicate nel progetto esecutivo, a cedere le aree di pertinenza della rete fognante, idrica,

- elettrica, gas, telefonica, etc., a corrispondere al Comune (prima del rilascio del permesso a costruire o della Super-Dia) il contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria per il costo di costruzione nella misura in uso al momento del rilascio (ora non quantificabili);
- predisporre il frazionamento (il cui costo è pari a circa € 5.000,00 complessive, € 300,00 circa in quota parte);
 - ottenere l'autorizzazione da parte dell'Ente Ferrovie dello Stato (il cui costo è pari a circa € 30.000,00 complessive, € 1.755,00 circa in quota parte);
 - richiedere il permesso a costruire o Super-Dia per l'intero piano di lottizzazione;
 - assegnare formalmente, tramite atto notarile, il lotto stabilito a ciascun comproprietario (il cui costo è pari a circa € 1.700,00 in quota parte);
 - interrare le reti Enel ad alta tensione (il cui costo è pari a circa € 55.000,00 complessive, € 3.500,00 circa in quota parte);
 - richiedere il permesso a costruire per ogni singolo lotto (il cui contributo per gli oneri di urbanizzazione è pari a circa € 20.000,00).

In pratica, al fine di poter rendere edificabile il lotto n°11 interessato (con la sola esclusione dell'effettivo costo di costruzione dei fabbricati), è necessario affrontare la spesa sopra descritta che è pari a circa:

$€77.300,00 + €300,00 + €1.755,00 + €1.700,00 + €3.500,00 + €20.000,00 = € 104.555,00$
 $€ 104.555,00 + 15\% \text{ di oneri imprevisi/ora non quantificabili} = \approx \mathbf{€ 120.000,00}$.

Tale importo, rigorosamente ed esclusivamente indicativo, sarà detratto dalla stima dei **terreni valutati come edificabili**.

b3. Diritti di prelazione

Come già descritto, la società fallita è proprietaria per **58,5/1000** dei terreni oggetto di causa. La restante parte di **941,50/1000** è intestata a **47** soggetti diversi, (più altri due soggetti usufruttuari) riportati nel dettaglio nello schema a pagina 8 e 9. In virtù della comproprietà, tutti questi soggetti hanno **diritto di prelazione** (cfr. **Allegato 2**).

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto (persona giuridica), non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili originari (p.lle 1 e 6) delle attuali particelle (158, 315, 316, 317, 318, 319, 320) oggetto di causa grava una trascrizione di "costituzione servitù coattiva per elettrodotto" del 02/11/1992, registrata presso l'ex Conservatoria dei RR.II di Catanzaro in data 05/12/1992, R.P. 23665, R.G. 27613.

Dalla trascrizione dell'atto, è emersa la costituzione della suddetta servitù sia sulla p.lla 1 che sulla p.lla 6, per l'intera superficie di mq 528.430.00, ma i soggetti a favore e contro sono rispettivamente 'Ente Ferrovie dello Stato' e 'Demanio dello Stato Ramo Ferrovie'. In pratica, è come se la suddetta servitù, già consolidata precedentemente, avesse modificato solo l'intestatario.

COSTITUZIONE DI SERVITÙ COATTIVA

Nota di trascrizione del 05/12/1992

Registro generale 27613

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1

Con sede in:

Codice Fiscale:

CONTRO

Soggetto n.1

Con sede in:

Codice Fiscale:

Registro particolare 23665

Numero Repertorio 26 del 02/11/1992

D'altra parte, la visura ipotecaria per soggetto effettuata su _____ ai soli fini di individuazione dell'atto originario di compravendita, risalente al 1979, non evidenzia atti di questo tipo. Pertanto, si è ritenuto necessario verificare (con sola possibile presa visione) sia il suddetto atto di compravendita che l'atto di costituzione di servitù coattiva, presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro, al fine di fare chiarezza sulla questione.

L'atto di compravendita risalente al 1985, come si evince dalla visura storico-catastale, è stato registrato al Catasto solo il 29/10/2001, pertanto, benché il proprietario fosse già il _____, l'intestazione catastale era ancora a _____ (oneri Beneficiario fino al 20/06/1985) e _____ (proprietà fino al 20/06/1985). La presente servitù non è, comunque, menzionata.

Nell'atto di costituzione di servitù coattiva, riportato integralmente, si attesta che:

"IL DIRETTORE COMPARTIMENTALE

Visto l'art.8 (comma 6) Decreto Legge 24 settembre 1992 n. 388

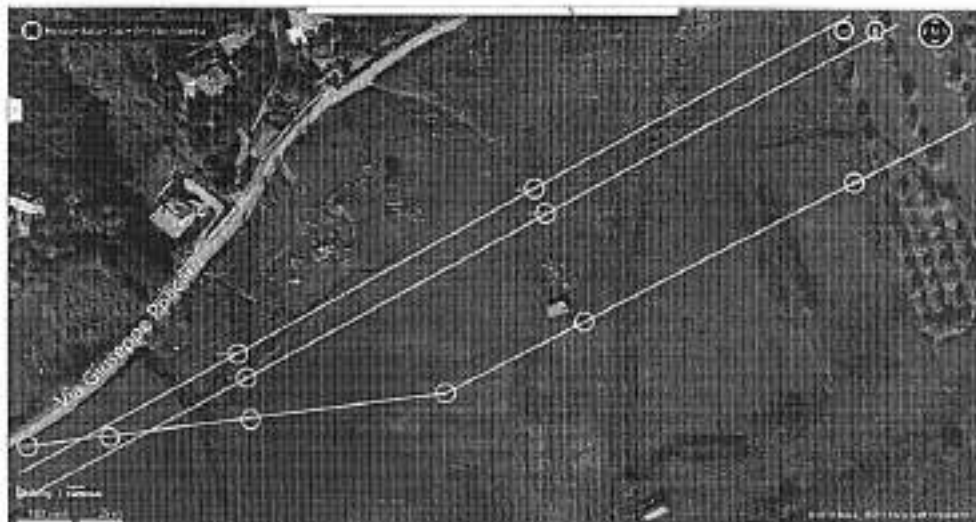
considerato

che ai sensi del disposto del suddetto art.8 (comma 6), e con effetto dalla entrata in vigore della legge n.210 del 17.05.1985, _____ succede – ai sensi dell'art.1 (2°comma) e dell'art.15 della stessa legge n. 210/1985 – nella proprietà dei beni immobili individuati da appositi elenchi

attesta

gli allegati elenchi (n.26 fogli) che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto individuano i beni che, ai sensi del D.L. n. 388 del 24/09/1992, devono essere sottoposti a servitù di elettrodotto a favore dell'Ente "Ferrovie dello Stato". I beni suddetti – attraversati "DALLA LINEA ELETTRICA PRIMARIA A 66 KV BATTIPAGLIA – REGGIO CALABRIA (GALLICO) – Tratto dal traliccio 2622 al traliccio 2716 – sono identificati, nei detti elenchi, attraverso i dati territoriali, i dati catastali, di acquisizione e di pertinenza; gli elenchi medesimi non contengono la "...valutazione dei beni riferita ai valori di mercato corrente al 31.12.1985...", benché prevista dall'articolo 8 (comma 6) D.L. 388/24.settembre.1992, in quanto trattasi di trasferimento di un diritto di servitù non comportante alcun passaggio di proprietà a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato.

In pratica, sui beni (ex p.lle 1 e 6 – attuali p.lle 158, 315, 316, 317, 318, 319, 320) e **per l'intera superficie**, grava la suddetta servitù coattiva di elettrodotto da parte dell'Ente Ferrovie dello Stato dal 1992.



Nello schema sopra raffigurato, in cui sono state sovrapposte sulla foto aerea sia la delimitazione catastale che la linea dell'elettrodotto, si evince che il suddetto elettrodotto attraversa orizzontalmente l'area interessata dalle p.lle 158 e 315 aventi maggiore estensione e destinate secondo la Variante al PRGC (adottate con deliberazione del Commissario Prefettizio n.648 del 11/04/1988 e, quindi, in

data antecedente la trascrizione della servitù] a Rerl - Zone residenziali di espansione molto rade.

Per come già specificato, i beni oggetto di causa sono interessati da un piano di lottizzazione di iniziativa privata. In tale piano, è già presente un primo parere preventivo FAVOREVOLE dell'Ente Ferrovie dello Stato per le realizzazioni previste in progetto. Occorrerà ottenere la definitiva autorizzazione seguendo le prescrizioni già indicate, per poter approvare in via definitiva la lottizzazione.

Si fa notare che, i beni sono attualmente interessati anche dal passaggio delle linee elettriche ad alta tensione. Anche se non è trascritta alcuna servitù a riguardo, occorrerà comunque ottenere l'autorizzazione da parte dell'Enel per lo spostamento della linea e per l'interramento di quella esistente. Tale procedura, che pare abbia già avuto esito favorevole per le lottizzazioni "COCARI" e "COCARI DUE", è a totale carico della Ditta Lottizzante (i cui costi sono stati orientativamente quantificati e descritti ed ammontano a circa € 52.000,00 complessivi).

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate, si evince che sui beni oggetto di causa, non grava alcun vincolo sopra citato.

Quesito n° 6 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 3**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto di causa e sul soggetto, grava sola formalità della Sentenza dichiarativa di fallimento del 17/12/2012 trascritta sul soggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO

I. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del 17/12/2012
Registro generale 7125

Registro particolare 5792
Numero Reperitorio 28/2012 del 26/10/2012

Quadro C - Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1
Con sede in: -
Codice Fiscale: -
MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

CONTRO

Soggetto n.1
Con sede in: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, l'unico creditore iscritto risulta:

• **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** [REDACTED]

Si precisa nuovamente che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere l'immobile 'libero' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI	
Tasso ipotecaria	€ 94,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 168,00=
Totale	€ 321,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00.

Quesito n° 7 - *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, ha accertato la varia destinazione di ogni singola particella ed in particolare (cfr. **Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica**):

- a) Le p.lle nn.158, 315, 319 e parte della p.lla n.318, ricadono in *Zone residenziali di espansione molto rade (Rer1)*;

- b) Le p.lle 316 e 317 e una minima parte della p.lla 320, ricadono in Zone per la viabilità, VV;
- c) La rimanente parte della p.lla n.318 e una parte della predetta p.lla n.320, ricadono in Zone per Servizi Pubblici di Quartiere, e più dettagliatamente: la p.lla 318 ricade in Zona a Verde Sportivo, VS, e in parte in Zona per Parcheggi Pubblici, P;
- d) la rimanente parte della più volte citata p.lla n.320 (maggiore estensione) ricade in Zone per Servizi di Interesse Generale, in particolare in Zona per l'istruzione media-superiore, AS;

rimandando per ogni zona ai relativi articoli riportati sopra nelle note.

In aggiunta, viene asserito che, le predette p.lle di terreno destinate a Rer1 (zona residenziale di espansione molto rada), cioè le p.lle 158, 315, 319 e parte della 318, sono interessate da un piano di lottizzazione di iniziativa privata, già descritto al quesito n°5 - b2. Eventuali limiti all'edificabilità.

Quesito n° 8 - A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) *Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*
- 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 della documentazione 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.

Traffandosi di terreni non è possibile, né prescritto legalmente, il rilascio di detta documentazione.

Quesito n° 9 - Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Premesso che, data la tipologia di immobili costituita da terreni interessati da lottizzazione privata giunta quasi a conclusione, la sottoscritta ha ritenuto di dover considerare innanzitutto il lotto n°11 assegnato come bene da stimare. Secondariamente, si è ritenuto plausibile considerare lo stesso lotto come edificabile, detraendo dal valore finale tutte quelle spese che devono ancora essere sostenute per l'approvazione definitiva della lottizzazione.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale dei beni oggetto di causa prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, già resi edificabili, l'andamento e la richiesta del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze.

Dalle indagini effettuate è risultato che, per il Comune di Vibo Valentia, il valore di mercato per terreni già edificabili, oscilla tra circa € 90,00 ed € 110,00 al metro quadrato, pari a circa € 100,00/mq (cfr. Allegato 7: Criteri di stima).

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa considerando che:

- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non sono state ancora realizzate;
- la lottizzazione citata nel Certificato di Destinazione Urbanistica manca in primis della polizza fideiussoria di circa € 77.300,00 (e quindi il conseguente pagamento di detta cifra) per la prosecuzione dell'iter progettuale/autorizzativo;
- occorre un investimento residuo di € 43.000,00 per poter rendere i terreni edificabili;

e, d'altro canto,

- lo splendido panorama su cui affacciano i beni;
- l'assenza di aree simili nel Comune di Vibo Valentia (la maggior parte degli annunci trovati sono di beni ubicati nel comune di Jonadi);
- la realizzazione in corso delle altre previsioni di Variante (scuole, attrezzature sportive, etc.);

considerando, altresì, che dal progetto esecutivo del piano di lottizzazione "Cocari Tre", solo circa la **metà della superficie (mq 1.955,00 su totali mq 3.944,65)** potrà essere resa edificabile, si ritiene congruo effettuare una detrazione del 45% del valore di mercato che, quindi, risulta essere pari a circa € 55,00/mq.

Pertanto, in relazione alla quota parte, si avrà:

$Mq\ 3.944,65 \times \text{€ } 55,00 = \text{€ } 216.955,75$

A tale valore, dovrà essere applicata la detrazione degli importi già stabiliti in precedenza e pari a circa € 120.000,00, necessari a rendere edificabili i terreni ed una ulteriore detrazione pari a circa il **15%**, dovuta allo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare.

Perfanto, si avrà:

$\text{€ } 216.955,75 - \text{€ } 120.000,00 = \text{€ } 96.955,75$

$\text{€ } 96.955,75 - 15\% = \text{€ } 82.412,39 = \underline{\underline{\text{€ } 82.500,00 \text{ VALORE IN QUOTA}}}$

In merito alla formulazione di più lotti predisponendo il relativo frazionamento per le quote proindivise, la sottoscritta ritiene improduttivo, in questa sede, effettuare le suddette operazioni, essendo stato già assegnato (anche se ancora non con atto notarile) il **lotto n°11** corrispondente ai beni inseriti nel compendio staggio. Si propone, quindi, la vendita della quota indivisa, formulando un unico lotto.

Quesito n° 10 - *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.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione dei beni'.

Quesito n° 11 - *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura dei beni all'aggiudicatario,

Quesito n° 12 - *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.*

Alla data del sopralluogo, non è stato evidenziato nulla in riferimento allo smaltimento.

Quesito n° 13 - *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.*

La destinazione attuale dei beni è quella di terreno agricolo qualità seminativo.

La conversione, già programmata e prevista dalla Variante al PRGC comunale attualmente vigente, oltre che già autorizzata dal Comune di Vibo Valentia con piano di lottizzazione ad iniziativa privata denominato "COCARI TRE", è stata già precedentemente indicata.

LOTTO UNICO

Terreni siti nel Comune di Vibo Valentia (VV) località 'Umbro', ricadente in zona NON agricola, vendibili nella **quota di 58,5/1000** e corrispondenti al lotto n°11 di **mq 1.955,00 edificabili** (complessivi mq 3.944,65), facenti parte del piano di lottizzazione ad iniziativa privata denominato "COCARI TRE", distinti nel N.C.T. del Comune di Vibo Valentia, Fg. 27, p.lla **158** (seminativo, Cl.3, Sup.ha1ca23are60), p.lla **315** (seminativo, Cl.2, Sup.ha3ca40are40), p.lla **316** (seminativo, Cl.2, Sup.ha0ca21are10), p.lla **317** (seminativo, Cl.2, Sup.ha0ca21are60), p.lla **318** (seminativo, Cl.2, Sup.ha0ca03are40), p.lla **319** (seminativo, Cl.2, Sup.ha0ca19are90), p.lla **320** (seminativo, Cl.2, Sup.ha1ca44are30). Sul suddetto lotto è possibile edificare n°2 fabbricati per civile abitazione per complessivi mq380,05 distribuiti tra piano seminterrato, piano terra rialzato con porticato, piano mansardato.

Prezzo base: € 82.500,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Vibo Valentia (VV) località "Umbro".
- descrizione catastale: N.C.T. del Comune di Vibo Valentia, Fg. 27,
 - p.lla **158**, Q.tà **seminativo**, Cl. **3**, Sup. ha **1 ca 23 are 60**, R.D. € **19,15**, R.A. € **9,58**;
 - p.lla **315**, Q.tà **seminativo**, Cl. **2**, Sup. ha **3 ca 40 are 40**, R.D. € **96,69**, R.A. € **43,95**;
 - p.lla **316**, Q.tà **seminativo**, Cl. **2**, Sup. ha **0 ca 21 are 10**, R.D. € **5,99**, R.A. € **2,72**;
 - p.lla **317**, Q.tà **seminativo**, Cl. **2**, Sup. ha **0 ca 21 are 60**, R.D. € **6,14**, R.A. € **2,79**;
 - p.lla **318**, Q.tà **seminativo**, Cl. **2**, Sup. ha **0 ca 03 are 40**, R.D. € **0,97**, R.A. € **0,44**;
 - p.lla **319**, Q.tà **seminativo**, Cl. **2**, Sup. ha **0 ca 19 are 90**, R.D. € **5,65**, R.A. € **2,57**;
 - p.lla **320**, Q.tà **seminativo**, Cl. **2**, Sup. ha **1 ca 44 are 30**, R.D. € **40,99**, R.A. € **18,63**.
- confini: L'intero compendio confina catastalmente a nord-ovest con le p.lle 129, 127, 125, 123, 121, 3, 157 (di proprietà di altra ditta); a nord, ad ovest e ad est con strada comunale; a sud con le p.lle 213 e 394 (di proprietà di altra ditta).
In particolare:
 - la p.lla **158** confina a nord e ad est con strada comunale (Salina-Croce Ciaciaro), a sud con la p.lla 315 (di proprietà in quota della [REDACTED], ad ovest con le p.lle 3 e 157 (di proprietà di altra ditta);
 - la p.lla **315** confina a nord con le p.lle 129-127-125-123-121-3 (di proprietà di altra ditta) e 158 (di proprietà in quota della [REDACTED]) ed est con strada comunale, a sud con la p.lla 316 (di proprietà in quota della [REDACTED], ad ovest con la p.lla 317 (di proprietà in quota della [REDACTED]);
 - la p.lla **316** confina a nord con la p.lla 315 (di proprietà in quota della [REDACTED]) ad est con strada comunale, a sud e parzialmente ad ovest con la p.lla 320 (di proprietà in quota della [REDACTED]) ad ovest con le p.lle 317 (di proprietà in quota della [REDACTED]);
 - la p.lla **317** confina a nord con la p.lla 129 (di proprietà di altra ditta), ad est con le p.lle 315 e 316 (di proprietà in quota della [REDACTED]) a sud con la p.lla 316 (di proprietà in quota della [REDACTED]), ad ovest con le p.lle 318, 319 (di proprietà in quota della [REDACTED]) e con strada comunale;

la p.lla 318 confina a nord con la p.lla 319 (di proprietà in quota della [REDACTED] ad est con la p.lla 317 (di proprietà in quota della [REDACTED] a sud con la p.lla 320 (di proprietà in quota della [REDACTED] ad ovest con strada comunale;
la p.lla 319 confina a nord e ad est con la p.lla 317 (di proprietà in quota della [REDACTED] a sud con la p.lla 318 (di proprietà in quota della [REDACTED] ad ovest con strada comunale;
la p.lla 320 confina a nord con le p.lle 318 e 316 (di proprietà in quota della [REDACTED] ad est ed ovest con strada comunale, a sud con le p.lle 213 e 394 (di proprietà di altra ditta.

- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria del Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125;
- perlinenza [REDACTED] (Quota: 58,5/1000 proprietà);
- comproprietari: SI – 40 soggetti in comproprietà + 2 in solo usufrutto.

N. DE	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	QUOTA	QUOTA	
1	26		112,2	1000	0,112200
2	38		80	1000	0,080000
3	39		63,87	1000	0,063870
4	19		503	20000	0,025150
5	5		40	1000	0,040000
6	17		30	1000	0,030000
7	15		276,5	100000	0,027650
8	11		225,3	100000	0,022530
9	12		3446	200000	0,017230
10	16		2544	100000	0,025440
11	10		26,5	1000	0,026500
12	23		26,5	1000	0,026500
13	46		26,5	1000	0,026500
14	27		26,5	1000	0,026500
15	31		25	1000	0,025000
16	32		23,23	1000	0,023230
17	43		22,5	1000	0,022500
18	2		21,5	1000	0,021500
19	8		2020	100000	0,020200
20	3		2023	100000	0,020230
21	13		2025	200000	0,010125
22	40		3895	200000	0,019475
23	47		19,12	1000	0,019120
24	25		18,75	1000	0,018750
25	26		17,8	1000	0,017800
26	14		17,8	1000	0,017800
27	35		17	1000	0,017000
28	45		15,75	1000	0,015750
29	24		15	1000	0,015000
30	1		14	1000	0,014000
31	7		41,25	300000	0,013750
32	6		41,25	300000	0,013750
33	10		2725	300000	0,009117
34	21		2723	200000	0,013615
35	23		13,5	1000	0,013500
36	33		12,25	1000	0,012250
37	45		11,25	1000	0,011250
38	36		11,25	1000	0,011250
39	47		8,5	1000	0,008500
40	4		5,90	1000	0,005900
			1	30000	0,000033
			Totale		1,000000

- provenienza del bene: i beni sono pervenuti alla società fallita da atto di compravendita del 28/02/2011, rogante notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 118.450, racc. 26.520, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 18/03/2011 R.P. 1173, R.G. 1707.
- qualità dell'immobile – terreni attualmente destinati catastalmente a seminativo, ma facenti parte di una lottizzazione ad iniziativa privata denominata "COCARI TRE".
- occupazione: Gli immobili sono liberi da contratti di locazione registrati.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 7 (sette) allegati, n° 1 copia fotostatica per il Curatore Fallimentare e n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 03/03/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: Fallimento [REDACTED] - n° 28/2012 R.F.

Giudice Delegato: Dr.ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della provincia di Catanzaro con il n°
1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

3° stralcio

(Jonadi, fg. 1, p.lla 1369, sub 22-24)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Fabio REGOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 03 luglio 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; **aggiorni i documenti catastali** già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni).

Provveda quindi, previa **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari** della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore o ai comproprietari di consentire la **visita dell'immobile**.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del 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 *morris causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato 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. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - 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 della documentazione 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.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo

- frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. 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;
 11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 13. 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;

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.D. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro, Vibo Valentia e Jonadi:

1. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – ufficio Catasto Comune di Jonadi** (accertamento della corrispondenza catastale del bene, dell'intestatario, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 1979 fino al 2002);
3. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 2002 fino ad oggi);
4. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Jonadi** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia).

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, praticante Geom. Roberto Trunzo.

A queste operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

E' stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra [REDACTED] (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quesito n° 2 – A identificare il/i bene/i oggetto del 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. Ubicazione dei beni

Traffasi di autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su cinque livelli fuori terra + uno seminterrato e di area urbana (doppia) ubicata nella corte del medesimo fabbricato, sito nel Comune di Jonadi (VV) via Corrado Alvaro snc, all'incrocio con via Ugo Foscolo e via Giosuè Carducci (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica del bene**).

Lo stesso fabbricato è inserito in un contesto in via di espansione individuato, nella Variante al Piano Regolatore Generale Comunale, nella zona **D1/lot - Aree artigianali, commerciali e terziarie, con lottizzazione vigente e parzialmente edificate**.

b. Descrizione catastale dei beni

1. Autorimessa, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.llo **1369**, sub **22**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **39 mq**, Rendita **Euro 70,50**, Indirizzo **Via Corrado Alvaro**, piano **S1** (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa, visure e planimetria catastale del bene**), in testa a [REDACTED] Proprietà per 1/1 (1);
2. Area urbana, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.llo **1369**, sub **24**, zona cens. -, Categoria **area urbana**, Classe -, Consistenza **27 mq**, Rendita **Euro -**, Indirizzo **Via Corrado Alvaro** piano **S1** (cfr. **Allegato 2**), in testa a [REDACTED] Proprietà per 1/1 (1). Individuata come area unica, come si evince dall'elaborato planimetrico (di cui si riporta un estratto), è suddivisa in due

ovest con il sub 1 (bene comune non censibile - rampa di accesso), a sud-est con piccola porzione del sub 5 (autorimessa di altra ditta);

2. il bene individuato con il sub 24, confina catastalmente:
 - prima area a nord con la p.lla 598, ad est con il sub 22 oggetto di causa, ad ovest con la p.lla 758 (strada di lottizzazione), a sud con il sub 1 (rampa di accesso);
 - seconda area a nord con la p.lla 409, ad est con la p.lla 21, a sud con il sub 1 (bene comune non censibile - rampa di accesso), ad ovest con il sub 21 (autorimessa di altra ditta).

Il fabbricato di cui gli stessi beni sono porzione, a nord è posto lungo il confine con le p.lle 598 e 409, ad est confina con le p.lle 21 e 354, a sud con la p.lla 757, ad ovest con la p.lla 758 (strada di lottizzazione), tutte di proprietà di altra ditta.

Considerazioni catastali

Dallo studio delle visure storico-catastali e della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi, è emerso che la p.lla 1369 oggetto di causa è stata costituita il 27/03/2007 al n.205.1/2007, prot. VV0059922.

Tale costituzione è nata dalla soppressione nel N.C.T. della p.lla 756 tramite Tipo Mappale del 27/11/2006 n.70920.1/2006, prot. VV0070920, con consistenza pari a 740.00 mq.

A sua volta la p.lla 756 era stata generata dal frazionamento del 15/01/1998 n.125.2/1998, della originaria p.lla 6 di 4.410,00 mq presente dall'impianto meccanografico (con superficie di 4.860,00 mq).

Dovendo risalire al ventennio, in relazione alle formalità presenti sull'immobile, la sottoscritta ha effettuato un controllo incrociato anche sui precedenti identificativi sia sulla provincia di Vibo Valentia (dal 2002 ad oggi) che su quella di Catanzaro (dal 1989 ad oggi).

d. Estremi atto di pianoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125** da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato

dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri beni contemplati nell'inventario, compreso il bene oggetto della presente relazione individuato al **fg. 1, p.lla 1369, sub 22**, sono di **piena proprietà** della società fallita [REDACTED] per l'intera **quota 1/1**.

Parimenti, dall'"ISTANZA ex ART. 32 C. 2 L.F." depositata dal Curatore Fallimentare in data 03/09/2012 ed autorizzata dal G.D. in data 04/09/2012 nel procedimento fallimentare a carico di [REDACTED] emerge che tutti i beni indicati, compreso il bene oggetto della presente relazione individuato al **fg. 1, p.lla 1369, sub 24**, sono di **piena proprietà** della società [REDACTED] per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

e. Estremi atto di provenienza

Il bene individuato dal **sub 22** è pervenuto alla società fallita in virtù di atto di compravendita del 12/11/2008, rep. 68.596, racc. 20.396, rogito notaio Dott. Gennaro Anania, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 01/12/2008, R.P. 6264, R.G. 7648. In tale atto, la società fallita [REDACTED] cedeva alla società fallita [REDACTED] bene oggetto di causa. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù dell'atto su citato, i beni oggetto di causa (**sub 22 e sub 24**), sono pervenuti:

- con **atto di permuta** del 06/10/2006, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, rep. 4.592, racc. 2.075, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 02/11/2006 R.P. 6856, R.G. 8354, la Sig.ra _____ cedeva e trasferiva, a titolo di permuta, alla società [REDACTED] la proprietà del terreno censito al N.C.T. del comune di Ionadi al **fg. 1, p.lla 756** di 740,00 mq (originaria della p.lla 1369). Parimenti, la società [REDACTED] cedeva ad egual titolo di permuta alla Sig.ra _____ la piena proprietà di porzioni dell'edificio pluripiano da costruire sull'appezzamento di terreno suddetto (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**);
- con **atto di divisione** del 17/04/1998, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 58.498, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/04/1998 R.P. 6445, R.G. 7774, veniva assegnata l'intera proprietà dell'unità negoziale n°3 - **fg. 1, p.lla 756** di 740,00 mq – alla già proprietaria di 1/4 Sig.ra _____;

Nel frattempo era già stato effettuato il frazionamento del 15/01/1998 n.125.2/1998 con cui veniva generata la p.lla 756 di 740,00 mq:

- con **atto di compravendita** del 06/04/1994, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 38.631, racc. 10.173, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 12/04/1994 R.P. 5623, R.G. 6667, veniva affermato il passaggio di proprietà dal venditore Sig.ra _____ agli acquirente (in parti uguali e proindiviso) Sigg.ri _____, del terreno a destinazione non agricola di mq 4.410,00 censita al N.C.T. del comune di Ionadi, al fg. 1, p.lla 6;
- con **atto di donazione** del 10/05/1945, rogito notaio Dott. Nicola FACCIOLE, debitamente registrato a Vibo Valentia, e successivo atto di rettifica catastale del 13/10/1987, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA rep. 12.295, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 24/10/1987 R.P. 15983, R.G. 19297, veniva affermato il passaggio di proprietà dal donatore _____ alla figlia _____ del terreno di mq 4.410,00 censita al N.C.T. del comune di Ionadi, al fg. 1, p.lla 6 (già 6/a).

Quesito n° 3 – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

Fg. 1, p.lla 1369, sub 22

Con accesso diretto dal parcheggio pubblico P2 (parcheggio previsto nella lottizzazione "Conacilla") all'area di pertinenza del fabbricato ubicato in Via Corrado Alvaro, il bene è ubicato al piano interrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su cinque livelli fuori terra, sito nel Comune di Jonadi (VV). Il bene si presenta in discrete condizioni, nonostante le rifiniture incomplete all'interno (l'integgiatura). Aperto su un solo lato (il garage è seminterrato), è dotato di doppio accesso con serranda in lamiera di ferro avente predisposizione all'automazione [cfr. **Allegato 5: Rilievo fotografico dei beni**], con pavimentazione del tipo cementizio idoneo per le autorimesse, ed altezza interna di circa mt 2,30.

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che il bene è sommariamente conforme alla planimetria catastale ed a quella di progetto, eccetto la divisione interna mai eseguita, ma ancora realizzabile. Si precisa che, le lievissime differenze di misurazione sono attribuibili alla fase di realizzazione dell'opera.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente [cfr. **Allegato 6: Planimetria rilevata dei beni**]:

Sup. Utile mq 39,50

Sup. Lorda mq 47,50
superficie convenzionale di vendita: **mq 47,50**

Fg. 1, p.lla 1369, sub 24

Con accesso diretto dal parcheggio pubblico P2 (parcheggio previsto nella lottizzazione "Conacilla") all'area di pertinenza del fabbricato ubicato in Via Corrado Alvaro, l'area è ubicata al piano terra/seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su cinque livelli fuori terra, sito nel Comune di Jonadi (VV). Il bene è occupato, allo stato, dall'accesso secondario del fabbricato da via Giosuè Carducci. Trattasi di **residuo a cielo aperto di area di sedime** con pavimentazione del tipo cementizio (cfr. **Allegato 5**).

Pur avendo rilevato la superficie [pari a circa mq 30,00, per il carattere tipologico dell'area, la stessa **non sarà valutata** (cfr. **Allegato 6**).

Quesito n° 4 - A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato 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.

P.lla 1369, sub 22

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, dal Curatore Fallimentare e da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, non sussistono contratti registrati sul bene compreso nella massa fallimentare che, pertanto, **risulta libero**.

Si precisa, altresì, che esiste un condomino costituito con relative tabelle millesimali. Le **spese condominiali** del bene ammontano, allo stato, a circa **€ 50,00 annuali**.

Quesito n° 5 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;**
- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**

- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);**
- **Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.**

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti, non grava alcuna formalità di questo tipo, eccezione fatta per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è emerso nessun vincolo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persona giuridica), non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che il fabbricato di cui gli immobili oggetto della procedura sono porzione, è stato realizzato con destinazione rispettivamente a garage/area di pertinenza.

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è emerso nessun vincolo.

Quesito n° 6 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (**ctr. Allegato 3**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura (in quanto compresi nella massa fallimentare) e sui soggetti, grava la sola formalità della Sentenza dichiarativa di fallimento del 17/12/2012 trascritta sul soggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di trascrizione del 17/12/2012
Registro generale 7125

Registro particolare 5792
Numero Repertorio 28/2012 del 26/10/2012

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA**
Con sede in: -
Codice Fiscale: -

CONTRO

Soggetto n.1
Con sede in:
Codice Fiscale:

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, l'unico creditore iscritto risulta:

- **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere gli immobili 'liberi' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni',

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI

Tassa ipotecaria	€ 90,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 349,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte.

Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00.

Quesito n° 7 - A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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

(con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi (VV), a seguito di un controllo effettuato su tutte le pratiche edilizie presenti, approvate e non, è emerso che:

- In data 20/07/2005, prot. 4199, la Sig.ra _____, in qualità di proprietaria del terreno individuato catastalmente al fg. 1, p.lla 756 del Comune di Jonadi, richiedeva autorizzazione per la realizzazione di un fabbricato con sette unità immobiliari da destinare ad attività commerciale, uffici ed abitazione nella lottizzazione denominata "Conacilla", composto da piano interrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e sottotetto non abitabile. A seguito della suddetta domanda, veniva rilasciata **Concessione Edilizia n°20 del 02/05/2006**;
- In data 27/10/2006, prot. 6269, la Sig.ra _____, in qualità di proprietaria del terreno individuato catastalmente al fg. 1, p.lla 756 del Comune di Jonadi, richiedeva autorizzazione per la variante al progetto per la realizzazione di un fabbricato con sette unità immobiliari da destinare ad attività commerciale, uffici ed abitazione nella lottizzazione denominata "Conacilla", composto da piano interrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e sottotetto non abitabile. A seguito della suddetta domanda, veniva rilasciata **Concessione Edilizia n°54 del 31/10/2006 - Variante alla C.E. n°20 del 02/05/2006** per migliore adeguamento dimensionale e distributivo degli ambienti e per nuova progettazione del tetto di copertura;
- In data 05/07/2007, prot. 3666, la Sig.ra _____, in qualità di proprietaria del terreno individuato catastalmente al fg. 1, p.lla 756 del Comune di Jonadi, richiedeva autorizzazione per modifiche al piano interrato del fabbricato con sette unità immobiliari da destinare ad attività commerciale, uffici ed abitazione nella lottizzazione denominata "Conacilla", composto da piano interrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e sottotetto non abitabile. A seguito della suddetta domanda, veniva rilasciata **Concessione Edilizia n°40 del 11/07/2007 - Variante alla C.E. n°20 del 02/05/2006**.

Quest'ultima modifica interessa proprio il sub 22 oggetto di causa (cfr. **Allegato 7: Regolarità edilizia**).

Non avendo riscontrato difformità rispetto allo stato di fatto, si può ragionevolmente sostenere che il bene **non necessita di sanatoria**,

Agibilità

Con comunicazione, prot. 5373 del 27/10/2014, il Comune di Ionadi ha attestato che non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità relativamente al bene oggetto di causa.

Quesito n° 8 - *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- a) *Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*
- 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 della documentazione 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.

Tale obbligo non è previsto per immobili di questo tipo.

Impianto elettrico: NO.

Impianto parafulmini (messa a terra): NO.

Impianto riscaldamento/idrico-sanitario: NO.

Quesito n° 9 - *Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

P.lla 1369, sub 22

Si è proceduto alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa (magazzino posto al piano seminterrato) prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle

rifiniture, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze.

Dalle indagini effettuate sia sulla frazione Vena di Vibo Valentia che su Via Nazionale di Ionadi, è risultato che il valore di mercato censiti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) oscillano tra € 350,00 ed € 450,00 al metro quadrato (fascia: suburbana). Il valore medio accertato dall'Omi, circa € 400,00, risulta altresì compatibile con la media del valore desunto dagli annunci immobiliari al momento presenti nella medesima zona e per la medesima tipologia abitativa, pari a circa € 316,00. In pratica, si ritiene congruo considerare un valore pari a circa:

$(€ 400,00 + € 316,00) / 2 = € 358,00$ al metro quadrato.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco del beni oggetto di causa considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (nuova), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il 15%. Pertanto, si avrà:

$€ 358,00 - 15\% = € 304,30 = € 300,00$ al metro quadrato

Sup. Utile	mq 39,50	
Sup. Lorda		<u>mq 47,50</u>
superficie convenzionale di vendita:		mq 47,50
VALORE VENALE = mq 47,50 x €/mq 300,00 = € 14.250,00		

Verifica con il metodo analitico

Per verificare, altresì, il valore sopra accertato, con indagini di mercato e valori mediati dell'OMI, si è ricercato ed ipotizzato un affitto medio mensile di € 40,00 mensili pari ad € 480,00 annue. Tale importo, ridotto del 25% per tenere conto forfettariamente degli oneri gravanti sull'immobile sopra descritti, rende un affitto annuo netto pari ad € 360,00 che capitalizzato al valore prudenziale del 2,5%, dà il seguente valore:

$V = Rn / 0,025 = € 360,00 / 0,025 = € 14.400,00.$

I due valori sopra accertati, possono essere considerati **FRA LORO COMPATIBILI** quindi, per determinare il valore venale o corrente di mercato, si opera la media aritmetica dei valori precedentemente ricavati e si ottiene:

$€ 14.250,00 + € 14.400,00 / 2 = € 14.325,00$ che in c.t. è pari a:

VALORE VENALE SINTETICO = € 14.325,00

A tale valore, occorre effettuare una ulteriore detrazione che tenga conto sia dei vizi occulti dell'immobile che della mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente. Tale detrazione, da effettuarsi in percentuale, tenendo conto dell'anno di costruzione (2007) e dello stato di conservazione dell'immobile intero, può essere ragionevolmente stabilita nel **10%**.

Pertanto si avrà:

€ 14.325,00 – 10% = € 12.892,50 ≈ **€ 12.900,00 SUB 22**

Quesito n° 10 - *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.*

Trattandosi di box auto/magazzino compreso nella massa fallimentare per la quota dell'intero, si ritiene opportuno considerare il bene come **lotto unico**. Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per "restrizione dei beni".

Quesito n° 11 - *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura del bene all'aggiudicatario.

Quesito n° 12 - *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.*

Alla data del sopralluogo, non è stato evidenziato nulla in riferimento allo smaltimento.

Quesito n° 13 - *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.*

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di locali per cui non è ammissibile alcun utilizzo se non quello autorizzato (garage/magazzino).

LOTTO UNICO

"**Autorimessa** posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su cinque livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Corrado Alvaro snc, costituita da **locale unico con doppio accesso carrabile** con serranda in lamiera di ferro, avente una superficie utile di circa **mq 47,50**, Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1369, Sub 22, z. cens. -, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 39 mq, R. Euro 70,50, piano S1.

Prezzo base: € 12.900,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Corrado Alvaro snc.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1369, sub 22, z. cens. -, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 39 mq, R. Euro 70,50, piano S1;
- confini: il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 598, a nord-est con il sub 23, ad ovest con il sub 24 (area urbana oggetto di causa - prima area), a sud-ovest con il sub 1 (bene comune non censibile - rampa di accesso), a sud-est con piccola porzione del sub 5 (autorimessa di altra ditta).
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125;
- pertinenza: [REDACTED] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: NO.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da:
 - **atto di permuta** del 06/10/2006, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, rep. 4.592, racc. 2.075, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II, di Vibo Valentia il 02/11/2006 R.P. 6856, R.G. 8354, la Sig.ra [REDACTED] cedeva e trasferiva, a titolo di permuta, alla società [REDACTED] la proprietà del terreno censito al N.C.T. del comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 756 di 740,00 mq (originaria della p.lla 1369), Parimenti, la società [REDACTED] cedeva ad egual titolo di permuta alla Sig.ra [REDACTED] la piena proprietà di porzioni dell'edificio pluripiano da costruire sull'appezzamento di terreno suddetto (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**);
 - con **atto di divisione** del 17/04/1998, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 58.498, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro il 29/04/1998 R.P. 6445, R.G. 7774, veniva assegnata l'intera proprietà dell'unità negoziale n°3 - fg. 1, p.lla 756 di 740,00 mq - alla già proprietaria di 1/4 Sig.ra [REDACTED].
Nel frattempo era già stato effettuato il frazionamento del 15/01/1998 n.125.2/1998 con cui veniva generata la p.lla 756 di 740,00 mq;
 - con **atto di compravendita** del 06/04/1994, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 38.631, racc. 10.173, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro il 12/04/1994 R.P. 5623, R.G. 6667, veniva affermato il passaggio di proprietà dal venditore Sig.ra [REDACTED] agli acquirenti (in parti uguali e proindiviso) Sigg.ri [REDACTED] del terreno a destinazione non agricola di mq 4.410,00 censito al N.C.T. del comune di Ionadi, al fg. 1, p.lla 6;
 - con **atto di donazione** del 10/05/1945, rogito notaio Dott. Nicola FACCIOLO, debitamente registrato a Vibo Valentia, e successivo atto di rettifica catastale del 13/10/1987, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA rep. 12.295,

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 8 (otto) allegati, n° 1 copia fotostatica per il Curatore Fallimentare e n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li. 22/10/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: Fallimento [REDACTED] n° 28/2012 R.F.

Giudice Delegato: Dr. ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della provincia di Catanzaro con il n°
1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

4° stralcio

(Jonadi, fg. 1, p.lla 1320, sub 3-9-14-18-24-35-36)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Fabio REGOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 03 luglio 2013 compariva davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; **aggiorni i documenti catastali** già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni).

Provveda quindi, previa **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari** della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la **visita dell'immobile**.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del 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. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato 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. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - 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 della documentazione eventualmente esistenteOve 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.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo

- frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. 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;
 11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 13. 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.D. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro, Vibo Valentia e Jonadi:

1. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – ufficio Catasto Comune di Jonadi** (accertamento della corrispondenza catastale del bene, dell'intestatario, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 1979 fino al 2002);
3. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 2002 fino ad oggi);
4. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Jonadi** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia).

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, praticante Geom. Roberto Trunzo.

A queste operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

E' stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra [REDACTED] (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quesito n° 2 – A identificare il/i bene/i oggetto del 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. Ubicazione dei beni

Trattasi di beni posti tra piano seminterrato (esterno ed interno) e piano terra (esterno) di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, siti nel Comune di Jonadi (VV) via Luigi Pirandello snc, all'incrocio con via Francesco Petrarca (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica dei beni**).

Lo stesso fabbricato è inserito in un contesto in via di espansione individuato, nella Variante al Piano Regolatore Generale Comunale, nella zona **D1/lot - Aree artigianali, commerciali e terziarie, con lottizzazione vigente e parzialmente edificate**.

b. Descrizione catastale dei beni

1. Autorimessa, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla **1320**, sub **3**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **18 mq**, Rendita **Euro 32,54**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno **1**;
2. Autorimessa, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla **1320**, sub **9**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **17 mq**, Rendita **Euro 30,73**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno **15**;
3. Autorimessa, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla **1320**, sub **14**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **17 mq**, Rendita **Euro 30,73**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno **11**;
4. Posto auto, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla **1320**, sub **18**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 15,49**, Indirizzo **Via Francesco Petrarca snc**, piano **T**; interno **1**;

5. Posto auto, censito nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.la 1320, sub 24, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 16,78, Indirizzo Via Francesco Petrarca snc, piano T; interno 7;
6. Magazzino/locale di deposito, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.la 1320, sub 35, zona cens. -, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita Euro 7,13, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1;
7. Magazzino/locale di deposito, censita nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.la 1320, sub 36, zona cens. -, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita Euro 7,13, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1;

Tutti in testa a [REDACTED] Proprietà per 1/1 (1) (cfr. Allegato 2: Estratto foglio di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni).



fig.1: p.la 1320 – estratto elaborato planimetrico

c. Confini catastali del bene



fig.2: p.lla 1320 – estratto foglio di mappa n°1

1. L'autorimessa individuata con il sub 3, confina catastalmente a nord con la p.lla 1320 sub 4 di proprietà di altra ditta, ad est con la p.lla 1321 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1320 sub 9 di proprietà della [REDACTED] ad ovest con la p.lla 1320 sub 1 (rampa di accesso ai beni posti al piano seminterrato scoperto);
2. L'autorimessa individuata con il sub 9, confina catastalmente a nord con la p.lla 1320 sub 3 di proprietà della [REDACTED] ad est e a sud con la p.lla 1321 di proprietà di altra ditta, ad ovest con la p.lla 1320 sub 10 di proprietà di altra ditta e con il sub 1 (rampa di accesso ai beni posti al piano seminterrato scoperto);
3. L'autorimessa individuata con il sub 14, confina catastalmente a nord con la p.lla 1320 sub 1 (rampa di accesso ai beni posti al piano seminterrato scoperto), ad est con la p.lla 1320 sub 13 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 642 di proprietà di altra ditta, ad ovest con la p.lla 1320 sub 15 di proprietà di altra ditta;
4. Il posto auto scoperto individuato con il sub 18, confina catastalmente a nord con la p.lla 1320 sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), ad est con la p.lla 1320 sub 19 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 642 di

proprietà di altra ditta, ad ovest con muro di confine - strada comunale (Via Francesco Petrarca);

5. Il posto auto scoperto individuato con il sub 24, confina catastalmente a nord con il fabbricato individuato dalla p.lla 1320 ed area verde di pertinenza, ad est con la p.lla 1320 sub 23 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1320 sub 1 (area di pertinenza e di sosta), ad ovest con parapetto su piano seminterrato parzialmente scoperto;
6. Il magazzino individuato con il sub 35, confina catastalmente a nord l'area verde di pertinenza del fabbricato individuato alla p.lla 1320, ad est con la p.lla 1320 sub 27 di proprietà di altra ditta, a sud e ad est con la p.lla 1320 sub 2 (area di pertinenza interna/scala condominiale);
7. Il magazzino individuato con il sub 36, confina catastalmente a nord l'area verde di pertinenza del fabbricato individuato alla p.lla 1320, ad est con la p.lla 1320 sub 29 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1320 sub 2 (area di pertinenza interna), ad ovest con la p.lla 1320 sub 31 di proprietà di altra ditta.

Il fabbricato di cui gli stessi beni sono porzione, è posto lungo il confine con le p.lle 1321 e 642 di proprietà di altra ditta, con strada comunale (via Luigi Pirandello e Via Francesco Petrarca).

Considerazioni catastali

Dallo studio delle visure storico-catastali e della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi, è emerso che i subalterni della p.lla **1320** oggetto di causa sono stati costituiti il 05/12/2005 al n.5505.1/2005, prot. VV0069155.

Tale costituzione è nata dal frazionamento nel N.C.T. della originaria p.lla **1310** (ente urbano di 960 mq) tramite Tipo Mappale del 25/11/2005 n.67448.1/2005, prot. VV0067448, con consistenza pari a 935,00 mq. Il suddetto frazionamento ha generato sia la p.lla 1320 (935 mq) che la p.lla 1321 (25 mq) ente urbano.

A sua volta:

- la p.lla 1310 era stata generata dalla soppressione del 18/07/2005 n.43844.1/2005, della originaria p.lla 401 uliveto di 960,00 mq;
- la p.lla **401** uliveto di 960,00 mq derivava da frazionamento del 12/04/1986 n.3.1/1986 in atti dal 07/02/1997, che aveva interessato l'originaria p.lla 4 uliveto di 65.690,00 mq;
- la p.lla **4** uliveto di 68.810,00 mq derivava era presente dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

Dovendo risalire al ventennio, in relazione alle formalità presenti sull'immobile, la sottoscritta ha effettuato un controllo incrociato anche sui precedenti identificativi sia sulla provincia di Vibo Valentia (dal 2002 ad oggi) che su quella di Catanzaro (dal 1989 ad oggi).

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125** da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri beni contemplati nell'inventario, compreso il bene oggetto della presente relazione individuato al **fg. 1, p.lla 1320, sub 3-9-14-18-24-35-36**, sono di **piena proprietà** della società fallita [REDACTED] per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

e. Estremi atto di provenienza

I beni individuati dai **sub 3-9-24-35** sono pervenuti alla società fallita in virtù di atto di **compravendita del 11/05/2009**, rep. 8.245, racc. 4.721, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 18/05/2009, R.P. 2105, R.G. 2734. In tale atto, la società [REDACTED] vendeva alla società fallita [REDACTED] i beni oggetto di causa.

Il bene individuato dal **sub 14** è pervenuto alla società fallita in virtù di atto di **compravendita del 02/03/2009**, rep. 7.991, racc. 4.530, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 05/03/2009, R.P. 1033, R.G. 1358. In tale atto, i coniugi _____ e _____ vendevano alla società fallita [REDACTED] il bene oggetto di causa. A loro volta, i coniugi _____ e _____ avevano acquistato dalla società [REDACTED] il bene con atto di **compravendita del 09/10/2006**, rep. 4.597, racc. 2.080, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 12/10/2006, R.P. 6348, R.G. 7661.

I beni individuati dai **sub 18-36** sono pervenuti alla società fallita in virtù di atto di **compravendita del 12/11/2008**, rep. 68.596, racc. 20.396, rogito notaio Dott. Gennaro ANANIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 01/12/2008, R.P. 6264, R.G. 7648. In tale atto, la società [REDACTED] vendeva alla società fallita [REDACTED] beni oggetto di causa (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**).

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:

- è pervenuto alla società [REDACTED] con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
- la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra [REDACTED], rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
- la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. [REDACTED], in comunione di beni con la sig.ra [REDACTED], con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene individuato alla p.lla provvisoria 4/ae, da "[REDACTED]"

Quesito n° 3 – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

Fg. 1, p.lla 1320, sub 3-9-14

Con accesso diretto dalla rampa individuata al sub 1, trattasi di box/garage posti al piano seminterrato e dotati ciascuno di una saracinesca in lamiera di ferro per l'accesso carrabile. Facenti parte del piano interrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra, sono caratterizzati da struttura intelaiata in

c.a., altezza di circa mt 2.50 e rifiniti con pavimentazione in piastrelle carrabili e tinteggiatura bianca.

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che il bene è sommariamente conforme alla planimetria catastale. A tal fine, occorre precisare che la planimetria di progetto non prevedeva la divisione interna dell'intero piano seminterrato, pertanto farà fede l'accatastamento.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 6**:

Planimetria rilevata dei beni):

Sup. Lorda sub 3	mq 18,05
Sup. Lorda sub 9	mq 18,70
Sup. Lorda sub 14	mq 21,60

Fg. 1, p.lla 1320, sub 18-24

Con accesso dal cancello carrabile posto in Via Francesco Petrarca, adiacente l'area di pertinenza individuata al sub 1, trattasi di posti auto scoperti e non delimitati né fisicamente né visivamente.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 6**):

Sup. Lorda sub 18	mq 12,50
Sup. Lorda sub 24	mq 12,50

Fg. 1, p.lla 1320, sub 35-36

Con accesso dalla scala condominiale individuata al sub 2, trattasi di magazzini/locali di deposito posti al piano seminterrato e dotati ciascuno di porta di accesso in lamiera di ferro e finestra a vasistas posta a circa mt 2,00 da terra con areazione in corrispondenza dell'area verde di pertinenza posta all'ingresso del fabbricato. Facenti parte del piano interrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra, sono caratterizzati da struttura intelaiata in c.a., altezza di circa mt 2.85 e rifiniti con pavimentazione in piastrelle e tinteggiatura bianca.

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che il bene è sommariamente conforme alla planimetria catastale. A tal fine, occorre precisare che la planimetria di progetto non prevedeva la divisione interna dell'intero piano seminterrato, pertanto farà fede l'accatastamento.

Si precisa, altresì, che in sede di sopralluogo del sub 35 è stato accertato l'utilizzo improprio del sottoscala, di proprietà condominiale, che pertanto non sarà conteggiato come superficie vendibile; al valore finale di suddetto bene, saranno detratte le spese relative alla chiusura del sottoscala ed apertura sul lato opposto.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 6: Planimetria rilevata dei beni**):

Sup. Lorda sub 35	mq 6,85
Sup. Lorda sub 36	mq 6,90

Si precisa che, i beni immobili sopra citati sono posti al piano seminterrato che, ai fini delle autorizzazioni comunali, non fanno volumetria e pertanto non soggetti ad alcun rilascio se non la sola dichiarazione di esistenza. I posti auto, non essendo delimitati, non sono soggetti ad alcuna autorizzazione.

Quesito n° 4 - *A riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, con indicazione – se occupato 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.*

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, dal Curatore Fallimentare e da indagini svolte presso l’Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, non sussistono contratti registrati sui beni compresi nella massa fallimentare che, pertanto, **risultano liberi**.

Si precisa, altresì, che risulta trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia in data 21/09/2007, R.G. 6289, R.P. 4422, il regolamento di condominio del 03/09/2007. Le **spese condominiali**, riferite verbalmente dal capo condomino, ammontano a circa:

- sub 3 € 25,00 annuali;
- sub 9 € 29,00 annuali;
- sub 14 € 29,00 annuali;
- sub 18 € 1,00 annuali;
- sub 24 € 1,00 annuali;
- sub 35 € 5,00 annuali;
- sub 36 € 5,00 annuali.

Quesito n° 5 - *A verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero, in particolare:*

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;**

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

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti, non grava alcuna formalità di questo tipo, eccezione fatta per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è emerso nessun vincolo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persona giuridica), non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che il fabbricato di cui gli immobili oggetto della procedura sono porzione, è stato realizzato con destinazione rispettivamente a **garage/area di pertinenza**.

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è emerso nessun vincolo.

Quesito n° 6 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 3**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli

immobili oggetto della procedura (in quanto compresi nella massa fallimentare) e sui soggetti, grava la sola formalità della Sentenza dichiarativa di fallimento del 17/12/2012 trascritta sul soggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO

7. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del 17/12/2012
Registro generale 7125

Registro particolare 5792

Numero Repertorio 28/2012 del 26/10/2012

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA** [REDACTED]

Con sede in: -

Codice Fiscale: -

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]

Con sede in: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, l'unico creditore iscritto risulta:

- **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** [REDACTED]

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere gli immobili 'liberi' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI

Tasso ipotecaria	€ 90,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 349,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00.

Quesito n° 7 - *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi (VV), a seguito di un controllo effettuato su tutte le pratiche edilizie presenti, approvate e non, è emerso che (cfr. **Allegato 7: Regolarità edilizia**):

- In data 29/04/2004, prot. 6850, il sig. _____ in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] in qualità di proprietario del terreno individuato catastalmente al fg. 1, p.lla 401 del Comune di Jonadi, richiedeva autorizzazione per la realizzazione di un fabbricato con sei unità immobiliari da destinare ad attività commerciale, uffici ed abitazione, composte da piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto non abitabile. A seguito della suddetta domanda, veniva rilasciata **Concessione Edilizia n°11 del 28/02/2005 (sub 35-36)**;
- In data 14/09/2005, prot. 5046, il sig. _____ in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] in qualità di proprietario del terreno individuato catastalmente al fg. 1, p.lla 401 del Comune di Jonadi, richiedeva autorizzazione per la variante al progetto per la realizzazione di un fabbricato con sei unità immobiliari da destinare ad attività commerciale, uffici ed abitazione, composte da piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto non abitabile. A seguito della suddetta domanda, veniva rilasciata **Concessione Edilizia n°31 del 28/09/2005 - Variante alla C.E. n°11 del 28/02/2005** per migliore adeguamento dimensionale e distributivo degli ambienti e per nuova progettazione del tetto di copertura. Inoltre, si specifica, che la variante si è resa necessaria la creazione di un locale deposito interrato che, ai fini del calcolo volumetrico non comporta nessuna variazione (**sub 3-9-14-18-24**);

Non avendo riscontrato difformità rispetto allo stato di fatto, si può ragionevolmente sostenere che i beni **non necessitano di sanatoria**.

Agibilità

In data **30/01/2007, prot. Gen. N.530**, il Comune di Jonadi, dietro istanza del sig. Bono Domenico, rilascia **Certificato di Agibilità** per l'intero fabbricato individuato al fg.1, part. 401.

Quesito n° 8 - A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
- 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 della documentazione 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.

L'obbligo della certificazione energetica non è previsto per immobili di questo tipo.

Impianto elettrico: NO.

Impianto parafulmini (messa a terra): NO.

Impianto riscaldamento/idrico-sanitario: NO.

Quesito n° 9 - Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa (magazzino posto al piano seminterrato) prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze.

Dalle indagini effettuate sia sulla Frazione Vena di Vibo Valentia che su Via Nazionale di Ionadi, è risultato che il valore di mercato censiti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) oscillano tra **€ 350,00 ed € 450,00** al metro quadrato (**fascia**: suburbana). Il valore medio accertato dall'Omi, circa € 400,00, risulta altresì compatibile con la media del valore desunto dagli annunci immobiliari al momento presenti nella medesima zona e per la medesima tipologia abitativa.

pari a circa € 316,00. In pratica, si ritiene congruo considerare un valore pari a circa:

$(€ 400,00 + € 316,00) / 2 = € 358,00$ al metro quadrato.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (nuovo), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il 15%. Pertanto, si avrà:

$€ 358,00 - 15\% = € 304,30 \approx € 300,00$ al metro quadrato.

Per ciò che concerne i posti auto, che solitamente sono inclusi nella vendita degli appartamenti e/o box, si è ipotizzato un valore pari a circa 1/3 di quello precedentemente calcolato per i garage, vale a dire circa € 100,00/mq.

Pertanto si avrà:

sub 3

Sup. Lorda mq 18,05

VALORE VENALE = mq 18,05 x €/mq 300,00 = € 5.415,00

sub 9

Sup. Lorda mq 18,70

VALORE VENALE = mq 18,70 x €/mq 300,00 = € 5.610,00

sub 14

Sup. Lorda mq 21,60

VALORE VENALE = mq 21,60 x €/mq 300,00 = € 6.480,00

sub 18

Sup. Lorda mq 12,50

VALORE VENALE = mq 12,50 x €/mq 100,00 = € 1.250,00

sub 24

Sup. Lorda mq 12,50

VALORE VENALE = mq 12,50 x €/mq 100,00 = € 1.250,00

sub 35

Sup. Lorda mq 6,85

VALORE VENALE = mq 6,85 x €/mq 300,00 = € 2.055,00

sub 36

Sup. Lorda mq 6,90

VALORE VENALE = mq 6,90 x €/mq 320,00 = € 2.070,00

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA – R.F. N°28/2012
FALLIMENTO [REDACTED]

In riferimento al **sub 35**, i costi necessari per la chiusura del sottoscala, derivati dal Prezziario Opere Civili della Regione Calabria anno 2013 – Osservatorio Regionale sui prezzi (Delibera G.R. n°527/2006) aggiornato al 1° trimestre 2013, sono i seguenti:

CODICE	DESCRIZIONE	Q.ta	U.M.	DIMENSIONE larghezza lunghezza altezza totale			PREZIO UNITARIO	TOTALE
PRE0620.50.c	Muratura di mattoni dello spessore di una testa, tela o curva ed a spessore altezza compresi anelli e maglieri per l'esecuzione di ammassature e qualifilato si rende necessario a realizzare finitura a perfetta tenuta d'aria con mattoni semipieni doppio UNI (12x12x25 cm) con malta bastarda chiusura sottoscala	1	mq	1,16	1,70	1,97	€ 35,40	€ 78,72
PRE1610.30.g	Bruffatura di muratura nuova malta fluida cementizia addizionata con additivo plastico per il miglioramento dell'aderenza dell'intonaco e rafforzamento della muratura chiusura sottoscala	2	mq	1,16	1,70	1,97	€ 5,45	€ 25,49
PRE1420.50.c	Intonaco civile formato da un primo strato di intonaco, da un secondo strato tirato in piano con regola a intonaco, steso a mano, spessore 10 mm, con predisposte poste e guide, rivestito con idratante strato di colla di malta posato al livello int., fissato con intonaco metallico alla rete, con spessore totale di circa 15 mm su pareti verticali interne chiusura sottoscala chiusura nuova apertura	2 2	mq mq	1,16 2,20	1,70 1,14	1,97 2,35	€ 21,01 € 21,01	€ 82,84 € 107,26
PRE0220.20.b	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la carica ed accantonamento del materiale di recupero da muratura in mattoni forati nuova apertura sottoscala	1	mq	2,20	1,10	2,50	€ 8,35	€ 21,13
PRE2140.20.a	Trasporto a distanza autorizzata controllata di materiale di risulta, proveniente da demolizioni con autotreno di portata fino a 20 q, compresi carico, anche a mano, viaggio, spondimento del materiale a destino, esclusi gli oneri di direzione muratura in mattoni forati nuova apertura sottoscala	1	mc	2,20	0,20	1,10	€ 31,41	€ 23,64
PRE2720.40.c	Integgiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione della stessa, su superfici interne nuova apertura sottoscala	2 2 1 2 2	mq mq mq mq mq	3,35 1,00 3,35 2,58 2,10	1,80 1,50 1,80 2,85 2,85	6,03 1,50 6,03 7,35 5,99	€ 5,00 € 5,00 € 5,00 € 5,00 € 5,00	€ 40,30 € 15,00 € 30,15 € 73,53 € 59,85
PRE1820.10.a	Effetto in alluminio anodizzato per porte interne ad uno o più battenti con o senza sopralluce, fuso o apribile, realizzato con profili in lega d'alluminio d'istato UNI 9005-1-1988, assemblato meccanicamente e di sezione adeguata alle dimensioni ed alle funzioni del serramento, con trattamento superficiale di ossidazione anodica di colore naturale (alluminio) della spessore da 15 a 18 micron, escluso viti e pannelli e completo di contestoria, appelli in lamiera di alluminio lamovabili, cassero, torcico e piletta per l'invio della pompa di trasporto, guarnizioni in materia per superficie fino a mq 2,20 nuova apertura sottoscala	1	mq	1,00	2,20	2,20	€ 262,45	€ 577,39
								€ 1.148,50

Pari a circa € 1.150,00.

Pertanto, il valore del sub 35 è il seguente:

$$€ 2.055,00 - € 1.150,00 = \mathbf{€ 905,00}$$

A tali valori, occorre effettuare una ulteriore detrazione che tenga conto sia dei vizi occulti dell'immobile che della mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente. Tale detrazione, da effettuarsi in percentuale, tenendo

conto dell'anno di costruzione [2005] e dello stato di conservazione dell'immobile intero, può essere ragionevolmente stabilita nel **10%**.

Pertanto si avrà:

sub 3	€ 5.415,00 – 10% = € 4.873,50 ≈	€ 4.850,00	LOTTO N°1
sub 9	€ 5.610,00 – 10% = € 5.049,00 ≈	€ 5.050,00	LOTTO N°2
sub 14	€ 6.480,00 – 10% = € 5.832,00 ≈	€ 5.850,00	LOTTO N°3
sub 18	€ 1.250,00 – 10% = € 1.125,00 ≈	€ 1.125,00	LOTTO N°4
sub 24	€ 1.250,00 – 10% = € 1.125,00 ≈	€ 1.125,00	LOTTO N°5
sub 35	€ 905,00 – 10% = € 814,50 ≈	€ 800,00	LOTTO N°6
sub 36	€ 2.070,00 – 10% = € 1.863,00 ≈	€ 1.850,00	LOTTO N°7
	<i>Per un totale di</i>	€ 20.650,00	

Quesito n° 10 - *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.*

Trattandosi di box auto/magazzini compreso nella massa fallimentare per la quota dell'intero, si ritiene opportuno considerare un **lotto per ciascun bene, al fine di garantire una migliore occasione di vendita.** Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione dei beni'.

Quesito n° 11 - *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura del bene all'aggiudicatario.

Quesito n° 12 - *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.*

Alla data del sopralluogo, non è stato evidenziato nulla in riferimento allo smaltimento.

Quesito n° 13 - *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.*

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di locali per cui non è ammissibile alcun utilizzo se non quello autorizzato (garage/magazzino).

LOTTO N°1 (fg. 1, p.lla 1320, sub 3)

"**Autorimessa** posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, costituita da **locale unico con accesso carrabile tramite rampa condominiale**, dotata di serranda in lamiera di ferro, avente una superficie lorda di circa mq **18,05**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1320**, Sub **3**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **18 mq**, Rendita Euro **32,54**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno **1**.

Prezzo base: € 4.850,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1320**, sub **3**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **18 mq**, Rendita Euro **32,54**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**; interno **1**.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 1320 sub 4 di proprietà di altra ditta, ad est con la p.lla 1321 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1320 sub 9 di proprietà della [REDACTED] ad ovest con la p.lla 1320 sub 1 (rampa di accesso ai beni posti al piano seminterrato scoperto).
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza [REDACTED] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 11/05/2009**, rep. 8.245, racc. 4.721, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 18/05/2009, R.P. 2105, R.G. 2734. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:
 - è pervenuto alla società Bono Costruzioni s.r.l. con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria del RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra [REDACTED], rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
 - la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. [REDACTED], in comunione di beni con la sig.ra [REDACTED] con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene

LOTTO N°2 (fg. 1, p.lla 1320, sub 9)

"Autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, costituita da **locale unico con accesso carrabile tramite rampa condominiale**, dotata di serranda in lamiera di ferro, avente una superficie lorda di circa **mq 18,70**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, Sub 9, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita Euro 30,73, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1; interno 15.

Prezzo base: € 5.050,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, sub 9, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita Euro 30,73, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1; interno 15.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 1320 sub 3 di proprietà della [REDACTED] ad est e a sud con la p.lla 1321 di proprietà di altra ditta, ad ovest con la p.lla 1320 sub 10 di proprietà di altra ditta e con il sub 1 (rampa di accesso ai beni posti al piano seminterrato scoperto).
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125;
- pertinenza [REDACTED] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: NO.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 11/05/2009**, rep. 8.245, racc. 4.721, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 18/05/2009, R.P. 2105, R.G. 2734. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401:
 - è pervenuto alla società [REDACTED] con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatorio dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra [REDACTED], rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
 - la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. [REDACTED], in comunione di beni con la sig.ra [REDACTED] con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene

LOTTO N°3 (fg. 1, p.lla 1320, sub 14)

"**Autorimessa** posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, costituita da **locale unico con accesso carrabile tramite rampa condominiale**, dotata di serranda lamiera di ferro, avente una superficie lorda di circa **mq 21,60**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, Sub 14, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita Euro 30,73, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1; interno 11.

Prezzo base: € 5.850,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, Sub 14, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita Euro 30,73, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1; interno 11.
- confini: il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 1320 sub 1 (rampa di accesso ai beni posti al piano seminterrato scoperto), con la p.lla 1320 sub 3 di proprietà della [REDACTED] ad est con la p.lla 1320 sub 13 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 642 di proprietà di altra ditta, ad ovest con la p.lla 1320 sub 15 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125;
- pertinenza: [REDACTED] Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: NO.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di permuta compravendita del 02/03/2009**, rep. 7.991, racc. 4.530, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 05/03/2009, R.P. 1033, R.G. 1358. In tale atto, i coniugi [REDACTED] vendevano alla società fallita [REDACTED] il bene oggetto di causa. A loro volta, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] avevano acquistato dalla società [REDACTED] il bene con atto di **compravendita del 09/10/2006**, rep. 4.597, racc. 2.080, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 12/10/2006, R.P. 6348, R.G. 7661. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:
 - è pervenuta alla società [REDACTED] con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra [REDACTED] rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria del RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.

- la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. [REDACTED], in comunione di beni con la sig.ra [REDACTED], con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene individuato alla p.lla provvisoria 4/ae, da "[REDACTED]".
- qualità dell'immobile – piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni adibito ad attività commerciale, uffici, abitazione. Nella pratica, tutte le unità immobiliari sono adibite a civile abitazione.
- composizione – locale unico avente superficie complessiva vendibile di **mq 21,60**.
- occupazione: L'immobile è **libero** da contratti di locazione registrati.
- Spese condominiali: le spese ammontano a circa **€ 29,00** annuali.
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione): il bene è stato realizzato con destinazione a **garages**. In virtù delle norme tecniche di attuazione della Variante al PRGC in vigore e delle caratteristiche tecniche del bene, la destinazione non può essere modificata (cfr. risposta al Quesito n°13).
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici: **NO**
- Formalità da cancellare/trascrivere annotazione per 'restrizione di beni':
trascrizioni:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	
Nota di Trascrizione del 17/12/2012	Registro particolare 5792
Registro generale 7125	Numero Rep. 28/2012 del 26/10/2012
A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]	
CONTRO: [REDACTED]	
- costi cancellazione/trascrizione annotazione: circa **€ 349,00** per spese vive + circa **€ 300,00** per spese tecniche.
- regolarità edilizie: Il corpo di fabbrica interessato di cui il bene è porzione, è stato realizzato dietro rilascio di Concessione Edilizia n°31 del 28/09/2005 – Variante alla C.E. n°11 del 28/02/2005. Non avendo riscontrato difformità rispetto allo stato di fatto, si può ragionevolmente sostenere che il bene **non necessita di sanatoria**.
- Certificazione energetica: **NO – non prevista**
- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici: **NO – non prevista**
Spese per ottenimento certificazione impianti: **NO – non prevista**.
- Certificato di Agibilità: rilasciato dal Comune di Ionadi in data 30/01/2007, prot. Gen. N°530.
- Valore commerciale: **€ 5.850,00**

LOTTO N°4 (fg. 1, p.lla 1320, sub 18)

"Posto auto sito al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, con **accesso da cancello automatizzato su Via Francesco Petrarca**, privo di delimitazione sia fisica che visiva, avente una superficie lorda di circa **mq 12,50**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, Sub 18, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 15,49**, Indirizzo **Via Francesco Petrarca snc**, piano T; interno 1.

Prezzo base: € 1.125,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, sub 18, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 15,49**, Indirizzo **Via Francesco Petrarca snc**, piano T; interno 1.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 1320 sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), ad est con la p.lla 1320 sub 19 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 642 di proprietà di altra ditta, ad ovest con mura di confine - strada comunale (Via Francesco Petrarca).
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza [redacted] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di permuta compravendita del 12/11/2008**, rep. 68.596, racc. 20.396, rogito notaio Dott. Gennaro ANANIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 01/12/2008, R.P. 6264, R.G. 7648. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:
 - è pervenuto alla società [redacted] con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri [redacted], ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [redacted] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri [redacted] e [redacted] con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra [redacted], rep. 48/T83, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
 - la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. [redacted], in comunione di beni con la sig.ra [redacted], con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi [redacted] e [redacted], in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene

LOTTO N°5 (fg. 1, p.lla 1320, sub 24)

"**Posto auto** sito al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, con **accesso da cancello automatizzato su Via Francesco Petrarca**, privo di delimitazione sia fisica che visiva, avente una superficie lorda di circa mq 12,50. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, Sub 24, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 16,78, Indirizzo **Via Francesco Petrarca snc**, piano T; interno 7.

Prezzo base: € 1.125,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, sub 24, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 16,78, Indirizzo **Via Francesco Petrarca snc**, piano T; interno 7.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con il fabbricato individuato dalla p.lla 1320 ed area verde di pertinenza, ad est con la p.lla 1320 sub 23 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1320 sub 1 (area di pertinenza e di sosta), ad ovest con parapetto su piano seminterrato parzialmente scoperto.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125;
- pertinenza [REDACTED] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: NO.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 11/05/2009**, rep. 8.245, racc. 4.721, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 18/05/2009, R.P. 2105, R.G. 2734. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401:
 - è pervenuto alla società [REDACTED] con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri _____, ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originario della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri _____ e _____ con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra _____ rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
 - la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. _____, in comunione di beni con la sig.ra _____ con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamaria CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi _____ e _____ in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene

LOTTO N°6 (fg. 1, p.lla 1320, sub 35)

"Magazzino/locale di deposito posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, costituita da **locale unico con accesso pedonale da scala condominiale**, dotato di porta in lamiera di ferro e finestra, avente una superficie lorda di circa **mq 6,85**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1320**, Sub **35**, zona cens. -, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **6 mq**, Rendita **Euro 7,13**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**.

Prezzo base: € 800,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1320**, sub **35**, zona cens. -, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **6 mq**, Rendita **Euro 7,13**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**.
- confini: il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord l'area verde di pertinenza del fabbricato individuato alla p.lla 1320, ad est con la p.lla 1320 sub 27 di proprietà di altra ditta, a sud e ad est con la p.lla 1320 sub 2 (area di pertinenza interna/scala condominiale).
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza [redacted] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 11/05/2009**, rep. 8.245, racc. 4.721, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 18/05/2009, R.P. 2105, R.G. 2734. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:
 - è pervenuto alla società [redacted] con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto, i Sigg.ri [redacted] ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [redacted] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960,00 mq (originaria della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri [redacted] e [redacted] con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra [redacted], rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
 - la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. [redacted], in comunione di beni con la sig.ra [redacted] con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi [redacted] e [redacted] in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene

LOTTO N°7 (fg. 1, p.lla 1320, sub 36)

"Magazzino/locale di deposito posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca, costituita da **locale unico con accesso pedonale da scala condominiale**, dotato di porta in lamiera di ferro e finestra, avente una superficie lorda di circa **mq 6,90**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV). Fg. 1, p.lla 1320, Sub 36, zona cens. -, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **6 mq**, Rendita **Euro 7,13**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**.

Prezzo base: € 1.850,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Francesco Petrarca.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1320, sub 36, zona cens. -, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **6 mq**, Rendita **Euro 7,13**, Indirizzo **Via Pirandello snc**, piano **S1**.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con a nord l'area verde di pertinenza del fabbricato individuato alla p.lla 1320, ad est con la p.lla 1320 sub 29 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1320 sub 2 (area di pertinenza interna), ad ovest con la p.lla 1320 sub 31 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza: [REDACTED] Quota: 1/1 proprietà].
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 12/11/2008**, rep. 68.596, racc. 20.396, rogito notaio Dott. Gennaro ANANIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 01/12/2008, R.P. 6264, R.G. 7648 Ai soli fini della provenienza ultraventiennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1320 e costituito dalla p.lla 401**:
 - è pervenuto alla società [REDACTED] con **atto di compravendita del 11/10/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 104.518, racc. 21.604, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 15/10/2004 R.P. 5254, R.G. 6145. In tale atto i Sigg.ri [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 401 di 960.00 mq (originario della p.lla 1320);
 - la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] con **atto di successione del 21/12/1995** della Sig.ra [REDACTED], rep. 48/183, trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 29/03/2000 R.P. 5200, R.G. 6532.
 - la quota di 3/6 è pervenuta al Sig. [REDACTED], in comunione di beni con la sig.ra [REDACTED] con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.195, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5889, R.G. 6747. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 8 (otto) allegati e n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 22/10/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: Fallimentare [REDACTED] - n° 28/2012 R.F.

Giudice Delegato: Dr. ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della provincia di Catanzaro con il n°
1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

5° stralcio

(Jonadi, fg. 1, p.lla 1321, sub 13-14-18-19-21-22)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Fabio REGOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 03 luglio 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguito ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; **aggiorni i documenti catastali** già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni).

Provveda quindi, previa **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari** della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la **visita dell'immobile**.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione –se occupato 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. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - 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 della documentazione 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.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo

- frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. 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;
 11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 13. 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.D. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro, Vibo Valentia e Jonadi:

1. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line - ufficio Catasto Comune di Jonadi** (accertamento della corrispondenza catastale del bene, dell'intestatario, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line - Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 1979 fino al 2002);
3. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line - Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 2002 fino ad oggi);
4. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Jonadi** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia).

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, praticante Geom. Roberto Trunzo.

A queste operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

E' stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra _____ (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quesito n° 2 – *A identificare il/i bene/i oggetto del 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. Ubicazione dei beni

Traffasi di posti auto ubicati al piano terra (esterno) di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, siti nel Comune di Jonadi (VV) via Luigi Pirandello snc, all'incrocio con via Corrado Alvaro (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica dei beni**).

Lo stesso fabbricato è inserito in un contesto in via di espansione individuato, nella Variante al Piano Regolatore Generale Comunale, nella zona **D1/lot - Aree artigianali, commerciali e terziarie, con lottizzazione vigente e parzialmente edificate.**

b. Descrizione catastale dei beni

1. Posto auto, censito nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla **1321**, sub **13**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 15,49**, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano **T**; interno **1**;
2. Posto auto, censito nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla **1321**, sub **14**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 15,49**, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano **T**; interno **2**;
3. Posto auto, censito nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla **1321**, sub **18**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **13 mq**, Rendita **Euro 16,78**, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano **T**; interno **6**;
4. Posto auto, censito nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla **1321**, sub **19**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **13 mq**, Rendita **Euro 16,78**, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano **T**; interno **7**;

5. Posto auto, censito nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla 1321, sub 22, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 16,78, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano T; interno 9; tutti in testa a [REDACTED] Proprietà per 1/1 (1).
6. Posto auto, censito nel N.C.E.U. del comune di Jonadi (VV) al Fg. 1, p.lla 1321, sub 21, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 16,78, Indirizzo Via Corrado Alvaro snc, piano T; interno 10 (cfr. Allegato 2), in testa a [REDACTED] Proprietà per 1/1 (1) (cfr. Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visure catastali del bene).

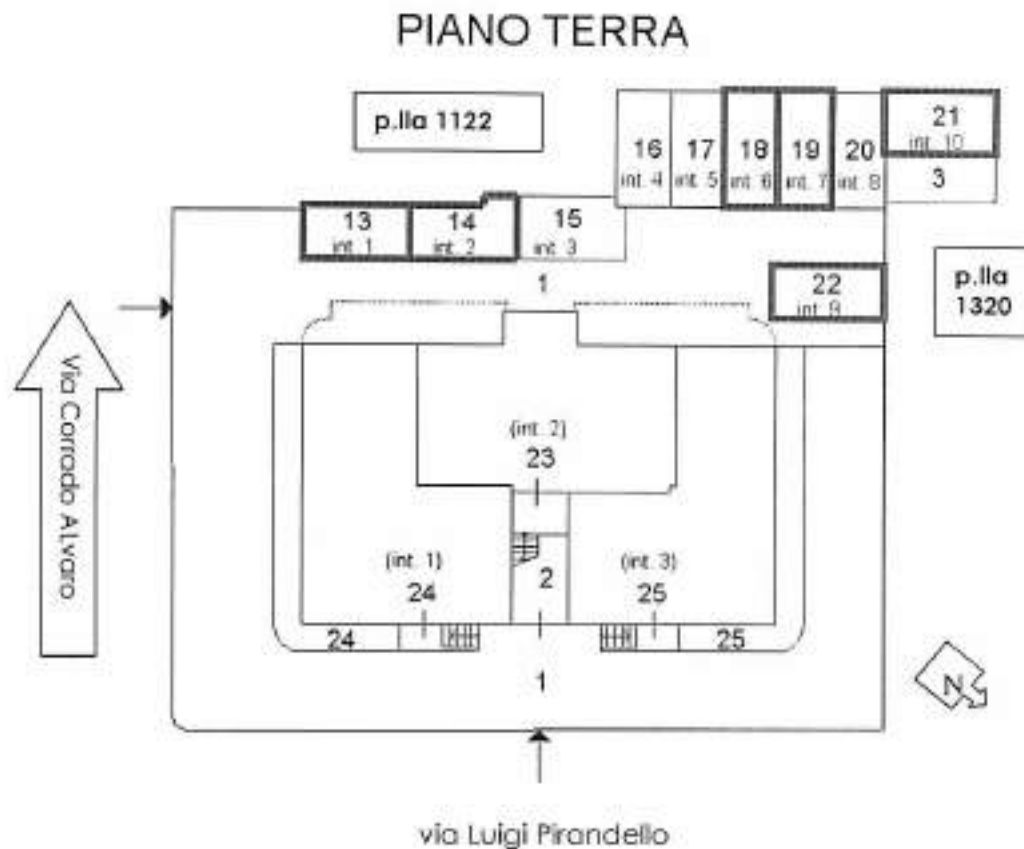


fig.1: p.lla 1321 – estratto elaborato planimetrico

c. Confini catastali del bene



fig.2: p.lla 1321 – estratto foglio di mappa n°1

1. Il posto auto scoperto individuato con il **sub 13**, confina catastalmente a nord e ad est con la p.lla 1321 sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), a sud con la rampa di accesso al piano seminterrato e posta a confine con la p.lla 1122 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 14 di proprietà della società fallita e compresa nella presente stima;
2. Il posto auto scoperto individuato con il **sub 14**, confina catastalmente a nord con la p.lla 1321 sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), a est con il sub 13 di proprietà della società fallita e compresa nella presente stima, a sud con la rampa di accesso al piano seminterrato e posta a confine con la p.lla 1122 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 15 di proprietà di altra ditta;

3. Il posto auto scoperto individuato con il **sub 18**, confina catastalmente a nord con la p.lla 1321 sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), a est con il sub 17 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1122 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 19 di proprietà della società fallita e compresa nella presente stima;
4. Il posto auto scoperto individuato con il **sub 19**, confina catastalmente a nord con la p.lla 1321 sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), a est con il sub 18 di proprietà della società fallita e compresa nella presente stima, a sud con la p.lla 1122 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 20 di proprietà di altra ditta;
5. Il posto auto scoperto individuato con il **sub 21**, confina catastalmente a nord con il sub 3 (bene comune non censibile), a est con il 20 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 642 di proprietà di altra ditta, ad ovest con la p.lla 1320 sub 22;
6. Il posto auto scoperto individuato con il **sub 22**, confina catastalmente a nord, est e sud con il sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), ad ovest con la p.lla 1320.

Il fabbricato di cui gli stessi beni sono porzione, è posto lungo il confine con le p.lle 1320 di proprietà della società fallita e compresa nella massa fallimentare, 642 e 1122 di proprietà di altra ditta, con strada comunale (via Luigi Pirandello e Via Corrado Alvaro).

Considerazioni catastali

Dallo studio delle visure storico-catastali e della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi, è emerso che i subalterni della p.lla **1321** oggetto di causa sono stati costituiti il 05/12/2005 al n.5506.1/2005, prot. VV0069161.

Tale costituzione è nata dal frazionamento nel N.C.T. delle originarie p.lle **1310 e 1311** (ente urbano di 960 mq e di 940 mq) tramite Tipo Mappale del 25/11/2005 n.67448.1/2005, prot. VV0067448. In particolare, la p.lla 1310 è diventata p.lla 1320 a seguito di detrazione di 25,00 mq (935,00 mq definitivi); la p.lla 1311, è diventata p.lla 1321 a seguito di aggiunta di 25,00 mq (965,00 mq definitivi).

A sua volta:

- la p.lla **1310** era stata generata dalla soppressione del 18/07/2005 n.43844.1/2005, della originaria p.lla 401 uliveto di 960,00 mq;

- la p.lla **401** uliveto di 960,00 mq derivava da frazionamento del 12/04/1986 n.3.1/1986 in atti dal 07/02/1997, che aveva interessato l'originaria p.lla 4 uliveto di 65.690,00 mq;
- la p.lla **4** uliveto di 68.810,00 mq derivava era presente dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.
- la p.lla la p.lla **1311** era stata generata dalla soppressione del 18/07/2005 n.43844.1/2005, della originaria p.lla 405 uliveto di 940,00 mq;
- la p.lla **405** uliveto di 940,00 mq derivava da frazionamento del 12/04/1986 n.3.1/1986 in atti dal 07/02/1997, che aveva interessato l'originaria p.lla 4 uliveto di 65.690,00 mq;
- la p.lla **4** uliveto di 68.810,00 mq derivava era presente dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

Dovendo risalire al ventennio, in relazione alle formalità presenti sull'immobile, la sottoscritta ha effettuato un controllo incrociato anche sui precedenti identificativi sia sulla provincia di Vibo Valentia (dal 2002 ad oggi) che su quella di Catanzaro (dal 1989 ad oggi).

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125** da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri beni contemplati nell'inventario, compreso il bene oggetto della presente relazione individuato al **fg. 1, p.lla 1321, sub 13-14-18-19-22**, sono di **piena proprietà** della società fallita [REDACTED] per l'intera **quota 1/1**.

Parimenti, dall'"ISTANZA ex ART. 32 C. 2 L.F." depositata dal Curatore Fallimentare in data 03/09/2012 ed autorizzata dal G.D. in data 04/09/2012 nel procedimento fallimentare a carico di [REDACTED] emerge che tutti i beni indicati, compreso il bene oggetto della presente relazione individuato al **fg. 1, p.lla 1321, sub 21**, sono di **piena proprietà** della società [REDACTED] per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

e. Estremi atto di provenienza

I beni individuali dai **sub 13-14-18-22** sono pervenuti alla società fallita in virtù di atto di **compravendita del 12/11/2008**, rep. 68.596, racc. 20.396, rogito notaio Dott. Gennaro ANANIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 01/12/2008, R.P. 6264, R.G. 7648. In tale atto, la società [REDACTED] vendeva alla società fallita [REDACTED] beni oggetto di causa.

Il bene individuato dal **sub 19** è pervenuto alla società fallita in virtù di atto di **compravendita del 11/05/2009**, rep. 8.245, racc. 4.721, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 18/05/2009, R.P. 2105, R.G. 2734. In tale atto, la società [REDACTED] vendeva alla società fallita [REDACTED] il bene oggetto di causa.

Il bene individuato dal **sub 21** è pervenuto alla società [REDACTED] in virtù di costruzione su terreno acquistato mediante atto di **permuta del 22/12/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 105.511, racc. 21.783, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 28/12/2004 R.P. 6251, R.G. 7410. In tale atto, i coniugi _____ e _____, ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 405 di 940,00 mq [originaria della p.lla 1321] (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**).

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1321 e costituito dalla p.lla 405**:

- è pervenuto alla società [REDACTED] con **atto di permuta del 22/12/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 105.511, racc. 21.783, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 28/12/2004 R.P. 6251, R.G. 7410. In tale atto, i coniugi _____ e _____, ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 405 di 940,00 mq [originaria della p.lla 1321];
- è pervenuto ai coniugi _____ e _____, ciascuno per i propri diritti, con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.194, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5888, R.G. 6746. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi, in regime di comunione legale

dei beni, acquistavano il bene individuato alla p.lla provvisoria 4/ai, da
" [REDACTED] "

Quesito n° 3 – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

Con accesso diretto dal cancello carrabile automatizzato posto su Via Corrado Alvaro, trattasi di posti auto scoperti e non delimitati né fisicamente né visivamente. Per ciò che concerne il sub 21 intestato a [REDACTED] si precisa in questa sede la non valutabilità del bene in quanto costituito da residuo, allo stato non esistente. Più precisamente, il bene è posto fisicamente sulla p.lla 1320 adiacente ed è accessibile solo da suddetta particella.

A conferma del fatto che trattasi di area residua, per come visibile dall'elaborato planimetrico, il sub 21 è adiacente il sub 3 bene comune non censibile.

Tutto ciò premesso, **si ritiene opportuno escludere il sub 21 dalla stima in quanto non esistente.**

La superficie rilevata dei beni reali, valida ai fini della valutazione, è la seguente:

Sup. Lorda sub 13	mq 12,50
Sup. Lorda sub 14	mq 12,50
Sup. Lorda sub 18	mq 12,50
Sup. Lorda sub 19	mq 12,50
Sup. Lorda sub 22	mq 12,50

Si precisa che, i beni immobili sopra citati, per la propria natura e non essendo delimitati, non sono soggetti ad alcuna autorizzazione.

Quesito n° 4 - A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato 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.

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, dal Curatore Fallimentare e da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, non sussistono contratti registrati sui beni compresi nella massa fallimentare che, pertanto, **risultano liberi.**

Si precisa, altresì, non sussiste un regolamento di condominio trascritto, tuttavia le **spese condominiali** per lo stesso tipo di immobile nel condominio gemello (p.lla 1320 - 4° stralcio), sono stabilite in circa **€ 1,00 annuali per singolo posto auto**.

Quesito n° 5 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti, non grava alcuna formalità di questo tipo, eccetto la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è emerso nessun vincolo se non quello relativo alle norme dettate dal vigente PRG sulle zone D/1.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persona giuridica), non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che i beni, sono stati realizzati con destinazione di **posto auto**. Non è ammesso alcun tipo di trasformazione.

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è emerso nessun vincolo.

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere gli immobili 'liberi' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI	
Tassa ipotecaria	€ 90,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 349,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00.

Quesito n° 7 - A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi (VV), a seguito di un controllo effettuato su tutte le pratiche edilizie presenti, approvate e non, è emerso che (cfr.

Allegato 7: Regolarità edilizia):

- In data **07/11/1996**, veniva rilasciata **Concessione Edilizia n°26/95** dietro richiesta del sig. _____ per la costruzione di un fabbricato per attività artigianali in "Località Conicilla";
- In data **27/01/2005**, veniva rilasciata **Concessione Edilizia n°03** per variante e voltura della C.E. n°26/95, dietro richiesta del sig. _____ in qualità

- di Amministratore Unico della società [REDACTED] proprietario del terreno individuato catastalmente al fg. 1, p.lla 405 del Comune di Jonadi;
- In data 08/09/2005, prot. 4930, il sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] proprietario del terreno individuato catastalmente al fg. 1, p.lla 405 del Comune di Jonadi, richiedeva autorizzazione per la variante al progetto per la realizzazione di un fabbricato con otto unità immobiliari da destinare ad attività commerciale, uffici ed abitazione, composte da piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto non abitabile. A seguito della suddetta domanda, veniva rilasciata **Concessione Edilizia n°32 del 28/09/2005 – Variante alla C.E. n°03 del 27/01/2005** per migliore adeguamento dimensionale e distributivo degli ambienti e per nuova progettazione del tetto di copertura;

Non avendo riscontrato difformità rispetto allo stato di fatto, si può ragionevolmente sostenere che i beni **non necessitano di sanatoria**.

Agibilità

In data **30/01/2007**, prot. Gen. N.531, il Comune di Jonadi, dietro istanza del sig. [REDACTED], rilascia **Certificato di Agibilità** per l'intero fabbricato individuato al fg.1, part. 1321.

Quesito n° 8 - A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) *Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*
- 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 della documentazione 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.

L'obbligo della certificazione energetica non è previsto per immobili di questo tipo.

Impianto elettrico: **NO**.

Impianto parafulmini (messa a terra): **NO**.

Impianto riscaldamento/idrico-sanitario: **NO**.

Quesito n° 10 - *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.*

Trattandosi di posti auto compresi nella massa fallimentare per la quota dell'intero, si ritiene opportuno considerare un **lotto per ciascun bene, al fine di garantire una migliore occasione di vendita.** Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione dei beni'.

Quesito n° 11 - *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura del bene all'aggiudicatario.

Quesito n° 12 - *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.*

Alla data del sopralluogo, non è stato evidenziato nulla in riferimento allo smaltimento.

Quesito n° 13 - *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.*

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di locali per cui non è ammissibile alcun utilizzo se non quello autorizzato (posto auto).

<u>LOTTO N°1</u>	<u>sub 13</u>	<u>€ 1.125,00</u>
<u>LOTTO N°2</u>	<u>sub 14</u>	<u>€ 1.125,00</u>
<u>LOTTO N°3</u>	<u>sub 18</u>	<u>€ 1.125,00</u>
<u>LOTTO N°4</u>	<u>sub 19</u>	<u>€ 1.125,00</u>
<u>LOTTO N°5</u>	<u>sub 22</u>	<u>€ 1.125,00</u>
	<u>Per un totale di</u>	<u>€ 5.625,00</u>

LOTTO N°1 (fg. 1, p.lla 1321, sub 13)

"**Posto auto** sito al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Corrado Alvaro, **con accesso da cancello automatizzato su Via Corrado Alvaro**, privo di delimitazione sia fisica che visiva, avente una superficie lorda di circa **mq 12,50**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1321**, Sub **13**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 15,49**, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano **T**; interno **1**.

Prezzo base: **€ 1.125,00"**

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Corrado Alvaro.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1321, Sub 13, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 15,49, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano **T**; interno **1**.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente nord e ad est con la p.lla 1321 sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), a sud con la rampa di accesso al piano seminterrato e posta a confine con la la p.llo 1122 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 14 di proprietà della società fallita e compresa nella presente stima.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza [REDACTED] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 12/11/2008**, rep. 68.596, racc. 20.396, rogito notaio Dott. Gennaro ANANIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 01/12/2008, R.P. 6264, R.G. 7648. Ai soli fini della provenienza ultravventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1321 e costituito dalla p.lla 405**:
 - è pervenuta alla società [REDACTED] con **atto di permuta del 22/12/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 105.511, racc. 21.783, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 28/12/2004 R.P. 6251, R.G. 7410. In tale atto, i coniugi _____ e _____, ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 405 di 940,00 mq (originaria della p.lla 1321);
 - è pervenuta ai coniugi _____ e _____, ciascuno per i propri diritti, con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.194, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5888, R.G. 6746. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene individuato alla p.lla provvisoria 4/oi, da " _____ "

LOTTO N°2 (fg. 1, p.lla 1321, sub 14)

"**Posto auto** sito al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Corrado Alvaro, **con accesso da cancello automatizzato su Via Corrado Alvaro**, privo di delimitazione sia fisica che visiva, avente una superficie lorda di circa **mq 12,50**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1321**, Sub **14**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 15,49**, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano T; interno 2.

Prezzo base: **€ 1.125,00"**

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Corrado Alvaro.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1321**, Sub **14**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 mq**, Rendita **Euro 15,49**, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano T; interno 2.
- confini: il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 1321 sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), a est con il sub 13 di proprietà della società fallita e compresa nella presente stima, a sud con la rampa di accesso al piano seminterrato e posta a confine con la p.lla 1122 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 15 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza [REDACTED] Quota: **1/1 proprietà**).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 12/11/2008**, rep. 68.596, racc. 20.396, rogito notaio Dott. Gennaro ANANIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II, di Vibo Valentia in data 01/12/2008, R.P. 6264, R.G. 7648. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1321 e costituito dalla p.lla 405**:
 - è pervenuto alla società [REDACTED] con **atto di permuta del 22/12/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 105.511, racc. 21.783, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II, di Vibo Valentia il 28/12/2004 R.P. 6251, R.G. 7410. In tale atto, i coniugi _____ e _____, ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 405 di 940,00 mq (originaria della p.lla 1321);
 - è pervenuto ai coniugi _____ e _____, ciascuno per i propri diritti, con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamaria CORDOPATRI, rep. 7.194, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II, di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5888, R.G. 6746. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene individuato alla p.lla provvisoria 4/ai, da " _____"

LOTTO N°3 (fa. 1, p.lla 1321, sub 18)

"**Posto auto** sito al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Corrado Alvaro, **con accesso da cancello automatizzato su Via Corrado Alvaro**, privo di delimitazione sia fisica che visiva, avente una superficie lorda di circa **mq 12,50**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla **1321**, Sub **18**, zona cens. -, Categoria **C/6**, Classe 1, Consistenza **13 mq**, Rendita **Euro 16,78**, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano T; interno **6**.

Prezzo base: € 1.125,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Corrado Alvaro.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1321, Sub 18, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 16,78, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano T; interno 6.
- confini: il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 1321 sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), a est con il sub 17 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 1122 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 19 di proprietà della società fallita e compresa nella presente stima.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125**;
- pertinenza: [REDACTED] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: NO.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 12/11/2008**, rep. 68.596, racc. 20.396, rogito notaio Dott. Gennaro ANANIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 01/12/2008, R.P. 6264, R.G. 7648. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla p.lla 1321 e costituito dalla p.lla 405:
 - è pervenuto alla società [REDACTED] con **atto di permuta del 22/12/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 105.511, racc. 21.783, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 28/12/2004 R.P. 6251, R.G. 7410. In tale atto, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 405 di 940,00 mq (originaria della p.lla 1321);
 - è pervenuto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.194, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5888, R.G. 6746. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene individuato alla p.lla provvisoria 4/ai, da [REDACTED]
- qualità dell'immobile - posto auto posto al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni adibito ad attività commerciale, uffici, abitazione. Nella pratica, tutte le unità immobiliari sono adibite a civile abitazione.

LOTTO N°4 (fg. 1, p.lla 1321, sub 19)

"**Posto auto** sito al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + uno seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Corrado Alvaro, con **accesso da cancello automatizzato su Via Corrado Alvaro**, privo di delimitazione sia fisica che visiva, avente una superficie lorda di circa **mq 12,50**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1321, Sub 19, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 16,78, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano T; interno 7.

Prezzo base: € 1.125,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Corrado Alvaro.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1321, Sub 19, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 16,78, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano T; interno 7.
- confini: il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 1321 sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), a est con il sub 18 di proprietà della società fallita e compresa nella presente stima, a sud con la p.lla 1122 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 20 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125;
- pertinenza [REDACTED] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: NO.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 11/05/2009**, rep. 8.245, racc. 4.721, rogito notaio Dott.ssa Maria Stella TIGANI, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 18/05/2009, R.P. 2105, R.G. 2734. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla **p.lla 1321 e costituito dalla p.lla 405**:
 - è pervenuto alla società [REDACTED] con **atto di permuta del 22/12/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 105.511, racc. 21.783, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 28/12/2004 R.P. 6251, R.G. 7410. In tale atto, i coniugi _____ e _____ ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.lla 405 di 940,00 mq (originaria della p.lla 1321);
 - è pervenuto ai coniugi _____ e _____ ciascuno per i propri diritti, con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.194, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5888, R.G. 6746. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene individuato alla p.lla provvisoria 4/ai, da " _____)
- qualità dell'immobile – posto auto posto al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni adibito ad attività commerciale, uffici, abitazione. Nella pratica, tutte le unità immobiliari sono adibite a civile abitazione.

LOTTO N°5 (fg. 1, p.lla 1321, sub 22)

"**Posto auto** sito al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra + una seminterrato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello angolo Via Corrado Alvaro, con **accesso da cancello automatizzato su Via Corrado Alvaro**, privo di delimitazione sia fisica che visiva, avente una superficie lorda di circa **mq 12,50**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1321, Sub 22, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza **13 mq**, Rendita Euro **16,78**, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano T; interno 9.

Prezzo base: € 1.125,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello angolo Via Corrado Alvaro.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 1, p.lla 1321, Sub 22, zona cens. -, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza **13 mq**, Rendita Euro **16,78**, Indirizzo **Via Corrado Alvaro snc**, piano T; interno 9.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord, est e sud con il sub 1 (area di pertinenza e di sosta esterna), ad avest con la p.lla 1320.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125;
- pertinenza [REDACTED] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: NO.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da **atto di compravendita del 12/11/2008**, rep. 68.596, racc. 20.396, rogito notaio Dott. Gennaro ANANIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 01/12/2008, R.P. 6264, R.G. 7648. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, considerando che i beni si differenziano nella proprietà solo in virtù degli atti su citati, il terreno su cui è sorto il fabbricato individuato dalla p.lla 1321 e costituito dalla p.lla 405:
 - è pervenuto alla società [REDACTED] con **atto di permuta del 22/12/2004**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 105.511, racc. 21.783, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 28/12/2004 R.P. 6251, R.G. 7410. In tale atto, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società [REDACTED] la piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ionadi al fg. 1, p.la 405 di 940,00 mq (originaria della p.lla 1321);
 - è pervenuto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, con **atto di compravendita del 26/03/1986**, rogito notaio Dott.ssa Rosamalia CORDOPATRI, rep. 7.194, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 18/04/1986 R.P. 5888, R.G. 6746. Dalla trascrizione dell'atto si evince che i coniugi, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene individuato alla p.lla provvisoria 4/ai, da [REDACTED].
- qualità dell'immobile - posto auto posto al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni adibito ad attività commerciale, uffici, abitazione. Nella pratica, tutte le unità immobiliari sono adibite a civile abitazione.
- composizione - area avente superficie complessiva vendibile di mq 12,50.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 6 (sei) allegati e n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 22/10/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte



Studio Tecnico
Arch. Rosa Viceconte

Consulenza Tecnico Giuridica
Ristrutturazione e Arredamento d'Interni
Progettazione
Sicurezza-Antincendio

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: Fallimento ██████████ - n° 28/2012 R.F.

Giudice Delegato: Dr.ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della provincia di Catanzaro con il n°
1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

6° stralcio

(Jonadi, fg. 6, p.lla 21)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Fabio REGOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 03 luglio 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; **aggiorni i documenti catastali** già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni).

Provveda quindi, previa **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari** della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la **visita dell'immobile**.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del 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. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato 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. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - 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 della documentazione 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.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti o 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.
10. 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;
 11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 13. 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.D. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro, Vibo Valentia e Jonadi:

1. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – ufficio Catasto Comune di Jonadi** (accertamento della corrispondenza catastale del bene, dell'intestatario, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 1979 fino al 2002);
3. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 2002 fino ad oggi);
4. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Jonadi** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia).

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, praticante Geom. Roberto Trunzo.

A queste operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

E' stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra [REDACTED] (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quesito n° 2 - *A identificare il/i bene/i oggetto del 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. Ubicazione del bene

T Trattasi di terreno agricolo destinato a seminativo di 2^a classe, posto nel Comune di Ionadi, tra l'aeroporto (a nord) e l'area cimiteriale (a sud), a confine con la S.S.18, loc. "Cavuri" (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica del bene**).

Nella Variante al Piano Regolatore Generale Comunale, il terreno è inserito all'interno della zona **D1/ - Aree artigianali, commerciali e terziarie**. Le stesse riguardano insediamenti artigianali, commerciali, terziarie dove bisogna redigere il piano attuativo per poter edificare e si dovranno attenere alla nuova disciplina. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- _ impianti per la commercializzazione con le attrezzature relativi servizi;
- _ artigianato di servizio;
- _ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- _ ristoranti ed alberghi;
- _ locali e attrezzature per il tempo libero;
- _ abitazione, ad uso del custode o del proprietario per una superficie utili massima di mq 50, da computare nella superficie e volumetria complessiva.

In queste zone si applica l'intervento preventivo tramite il Piano attuativi esteso ad una superficie minima di 10.000 mq.

b. Descrizione catastale del bene

Terreno agricolo censito nel N.C.T. del Comune di Ionadi (VV) al **Fig. 6, p.lla 21**, Qualità **seminativo**, Classe **2**, Consistenza ha **0** are **44** ca **10**, Reddito Dominicale Euro **10,25**, Reddito Agrario Euro **5,69** (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visura catastale del bene**), in testa a [REDACTED] proprietà per 1/1 (1).

c. Confini catastali del bene



fig.1: p.la 21, fg. 6 – estratto foglio di mappa n°6

Il bene individuato con la p.la 21, confina catastalmente a nord con la strada S.S.18, con la p.la 17 di proprietà di altra ditta, ad est con la p.la 22 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.la 24 di proprietà della società fallita [oggetto della procedura di E.I. n°42/2010 e già stimata dall'Ing. Pasquale Contartese], ad ovest con la strada S.S.18.

Considerazioni catastali

Particella invariata dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125** da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri

beni contemplati nell'inventario, compreso il bene oggetto della presente relazione individuato al **fg. 6, p.lla 21**, sono di **piena proprietà** della società fallita [REDACTED] per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

e. Estremi atto di provenienza

Il bene individuato dalla **p.lla 21** è pervenuto alla società fallita in virtù di **atto di conferimento in società del 28/12/2007**, rep. 28.167, racc. 10.287, rogito notaio Dott. Giampiero MONTELEONE, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.P. 72, R.G. 83. In tale atto, la costituenda società oggi fallita [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED] il bene oggetto di causa (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**).

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, il suddetto bene è pervenuto:

- con **atto di compravendita** del 23/08/2004, rogito notaio Dott.ssa Sapienza COMERCI, rep. 50.530, racc. 19.603, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 10/09/2004 R.P. 4632, R.G. 5348, i coniugi _____ e _____, in regime di comunione legale dei beni, vendevano alla società [REDACTED] l'appezzamento di terreno di complessivi mq 4.410,00;
- con **atto di compravendita** del 19/10/1992, rogito notaio Dott.ssa Sapienza COMERCI, rep. 19.358, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 12/11/1992 R.P. 21973, R.G. 25694, i coniugi _____ e _____, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano dalle Sig.re _____ e _____ l'appezzamento di terreno di complessivi mq 4.410,00 in loc. "Cavuri".

Quesito n° 3 - A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

Confinante con la strada S.S. 18, il bene ha accesso diretto da Via della Pace, loc. Contura. E' caratterizzato da una fascia di terra più rude su cui, in caso di intervento edilizio, dovranno essere realizzate opere di miglioramento, per come previsto dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico vigente. Il resto della superficie è in declivio.

La superficie catastale, valida ai fini della valutazione, è la seguente:

Seminativo mq 4.410,00

superficie convenzionale di vendita: mq 4.410,00

Quesito n° 4 - *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato 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.*

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, dal Curatore Fallimentare e da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, non sussistono contratti registrati sul bene compreso nella massa fallimentare che, pertanto, **risulta libero**.

Quesito n° 5 - *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

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

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sui soggetti, non grava alcuna formalità di questo tipo, eccezione fatta per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

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

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che sugli immobili oggetto di causa:

- Non sono stati emessi né trascrizioni di provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o acquisizioni al patrimonio comunale;
- Non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;
- Non ricadono nella planimetria prevista dall'art. 1 bis delle legge 428/93 per cui non sono soggetti ad alcun vincolo ivi previsto.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persona giuridica), non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che il terreno, allo stato agricolo, ha destinazione D/1 - **Aree artigianali, commerciali, terziarie** (In queste zone si applica l'intervento preventivo tramite il Piano attuativi esteso ad una superficie minima di 10.000 mq).

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che sull'immobile oggetto della procedura non è presente alcun vincolo.

Quesito n° 6 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 3**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura (in quanto compresi nella massa fallimentare) e sui soggetti, gravano le formalità di seguito descritte.

Trascrizioni

1. Sentenza Dichiarativa di fallimento del 17/12/2012.

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 09/06/2005 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato soc. coop. a r.l.;
2. Ipoteca legale del 16/09/2009 a favore di Equitalia ETR spa.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di trascrizione del 17/12/2012
Registro generale 7125

Registro particolare 5792
Numero Repertorio 28/2012 del 26/10/2012

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]**
 Con sede in: -
 Codice Fiscale: -
CONTRO
 Soggetto n.1 [REDACTED]
 Con sede in: [REDACTED]
 Codice Fiscale: [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO

1. **IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
 Nota di trascrizione del 09/06/2005 Registro particolare 973
 Registro generale 3168 Numero Reperitorio 26609/9315 del 06/06/2005
 Quadro B – Immobili

Unità Negoziale n°1
 Immobile n.1
 Comune **ES21 – IONADI (VV)**
 Catasto **TERRENI**
 Sezione Urbana - Foglio 6 Particella 21 Subaltema -
 Natura **T - TERRENO** Consistenza **44 ore 10 centiare**
 Immobile n.2 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE
 Soggetto n.1 **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.**
 Con sede in: **MAIERATO (VV)**
 Codice Fiscale: **01866080797**
CONTRO
 Soggetto n.1 [REDACTED]
 Con sede in: [REDACTED]
 Codice Fiscale: [REDACTED]

2. **IPOTECA LEGALE – A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602**
 Nota di trascrizione del 16/09/2009 Registro particolare 1144
 Registro generale 5469 Numero Reperitorio 5810/139 del 08/09/2009
 Somma: € 1.474.342,56
 Quadro B – Immobili

Unità Negoziale n°1
 Immobile n.1 omissis
 Immobile n.2 omissis
 Immobile n.3 omissis
 Immobile n.4 omissis
 Immobile n.5 omissis
 Comune **ES21 – IONADI (VV)**
 Catasto **TERRENI**
 Sezione Urbana - Foglio 6 Particella 21 Subaltema -
 Natura **T - TERRENO** Consistenza **44 ore 10 centiare**
 Immobile n.6 omissis
 Immobile n.7 omissis
 Immobile n.8 omissis
 Immobile n.9 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE
 Soggetto n.1 **EQUITALIA ETR S.P.A.**
 Con sede in: **COSENZA (CS)**
 Codice Fiscale: **12158250154**
CONTRO
 Soggetto n.1 [REDACTED]
 Con sede in: [REDACTED]
 Codice Fiscale: [REDACTED]

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, i creditori iscritti risultano:

- **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO SOC. COOP. A R.L;**
- **EQUITALIA ETR S.P.A.;**
- **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]**

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di

registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere gli immobili 'liberi' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'.

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 cancellazione di sentenza dichiarativa di fallimento;
- n°1 cancellazione di ipoteca volontaria;
- n°1 cancellazione di ipoteca legale.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI

Tassa ipotecaria	€ 90,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 349,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (BCC di Maierato)

Tassa ipotecaria	€ 35,00
------------------	---------

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA LEGALE

Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria (0,50% di € 1.474.342,56)	€ 7.371,71=
Totale	€ 7.465,71

Per un totale complessivo di:

$$€ 349,00 + € 35,00 + € 7.465,71 = € 7.849,71 = € 8.000,00$$

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 3 = € 900,00.

Quesito n° 7 - A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui

relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi (VV), a seguito di un controllo incrociato effettuato sulla Variante al Piano Regolatore Generale con relativo Regolamento Edilizio e Urbanistico e sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Jonadi in data 24/10/2014, è emerso che:

- il bene ricade in zona **D1 Aree artigiane, commerciali, terziarie (Art. 51)**;
- la suddetta zona omogenea prevede la realizzazione di insediamenti artigianali, commerciali, terziarie **dove bisogna redigere il piano attuativo** per poter edificare e si dovranno attenere alla nuova disciplina;
- In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
 1. impianti per la commercializzazione con le attrezzature relativi servizi;
 2. artigianato di servizio;
 3. uffici pubblici e privati, studi professionali;
 4. ristoranti ed alberghi;
 5. locali e attrezzature per il tempo libero;
 6. abitazione, ad uso del custode o del proprietario per una superficie utili massima di mq150, da computare nella superficie e volumetria complessiva;
- In queste zone si applica l'intervento preventivo tramite il Piano attuativi esteso ad una superficie minima di 10.000 mq utilizzando i seguenti indici:
 - a. superficie minima del lotto 1.000 mq;
 - b. indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a $I_f = 0,60 mc/mq$;
 - c. indice di utilizzazione territoriale $I_t = 6.000 mq/ha$;
 - d. altezza massima $H = 7,50$ esclusi i volumi tecnici;
 - e. altezza minima del piano terra 4,00 mt;
 - f. parcheggi privati 1mq/mq Su.
- Il 20% dell'intera superficie è da destinare ad uso pubblico per verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, attrezzature varie e parcheggi. Detti parcheggi devono essere il 50% della SL. Per interventi nel settore della grande distribuzione la quota di parcheggi dovrà essere almeno pari ad 1,5 volte la superficie lorda di pavimento e quella di verde ad almeno il 40 % della stessa superficie.

In pratica trattasi di area edificabile in cui è prevista la realizzazione di manufatti destinati all'attività artigianale, commerciale e terziaria. Tale edificazione è, però, subordinata alla redazione ed approvazione da parte del Comune di Ionadi, del piano attuativo (es. piano di lottizzazione) che inglobi una superficie non inferiore a 10.000 mq.

Inoltre, emerge la presenza di un'area, posta in corrispondenza del confine con la statale S.S.18, su cui l'edificazione è possibile previo miglioramento delle condizioni del terreno (cfr. **Allegato 5: Certificato di Destinazione Urbanistica**).

Quesito n° 8 - A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) *Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*
- 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 della documentazione 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.

Tale obbligo non è previsto per immobili di questo tipo.

Quesito n° 9 - Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa (terreno edificabile uso artigianale, commerciale e terziario) prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze.

Premettendo che:

- Sussiste una sostanziale differenza del valore di mercato fra aree edificabili per uso residenziale (maggiore) ed uso artigianale/commerciale/terziario (minore);
- L'indagine effettuata (cfr. **Allegato 6: Criteri di stima**) ha stabilito un valore di circa **€ 90,00/mq** per le aree edificabili uso artigianale/commerciale/terziario **LOTTIZZATE** ed **€ 48,00/mq** per le aree edificabili uso artigianale/commerciale/terziario **prive di qualsiasi piano attuativo**;
- Stesso valore (€48,00/mq) è stato desunto tramite calcolo del valore di trasformazione:
 - mq 4.410,00 x 0,60 mc/mq (IF) = mq 2.646,00
 - Mq 2.646,00 x € 150,00 (costo costruzione) = € 396.900,00
 - Mq 2.646,00 x € 230,00 (valore OMI) = € 608.580,00
 - € 608.580,00 - € 396.900,00 = € 211.680,00
 - € 211.680,00 / mq 4.410,00 = **€ 48,00/mq**

e considerato che:

1. Secondo quanto verificato con la Variante al PRG vigente del Comune di Ionadi, sussiste un'area, posta in corrispondenza del confine con la statale S.S.18, su cui l'edificazione è possibile previo miglioramento delle condizioni del terreno;
2. Tale miglioramento avrà un costo quantificabile in circa il **10%** del valore dell'immobile che dovrà, quindi, dallo stesso essere detratto;
3. Non è presente, allo stato, alcuna proposta di piano attuativo;
4. La superficie minima per la redazione della proposta di piano è di circa 10.000,00 mq, di gran lunga superiore alla superficie in possesso (4.410,00 mq). Pertanto, sarà necessario aggregare più proprietari fondiari circostanti il bene oggetto di causa che abbiano intenzione di edificare. Tale circostanza, alquanto fortuita, pone, in coscienza, dei limiti alla vendita, quantificabili in circa il **25%** valore dell'immobile che dovrà, quindi, dallo stesso essere detratto;
5. La posizione altamente periferica e, allo stato, quasi completamente ineditata, comporta una ulteriore detrazione del **15%** del valore dell'immobile;
6. La crisi in cui verte oggi il mercato immobiliare, certificato dal Sole24Ore in un decremento delle vendite di circa il **15%**, che comporta una uguale detrazione dal valore dell'immobile.

Pertanto, si avrà:

€ 48,00/mq – 10% = € 43,20/mq (miglioramento superficie a confine con la S.S.18)

€ 43,20/mq – 25% = € 32,40/mq (limitazioni del piano attuativo)
€ 32,40/mq – 15% = € 27,54/mq (ubicazione periferica)
€ 27,54/mq – 15% = € 23,41/mq (crisi di mercato)
€ 23,41/mq ≈ € **23,50/mq**

superficie convenzionale di vendita: mq 4.410,00

VALORE VENALE = mq 4.410,00 x €/mq 23,50 = € 103.635,00

Quesito n° 10 - *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.*

Trattandosi di terreno compreso nella massa fallimentare per la quota dell'intero, si ritiene opportuno considerare il bene come **lotto unico**. Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione dei beni'.

Quesito n° 11 - *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura del bene all'aggiudicatario.

Quesito n° 12 - *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.*

Alla data del sopralluogo, non è stato evidenziato nulla in riferimento allo smaltimento.

Quesito n° 13 - *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.*

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di locali per cui non è ammissibile alcun utilizzo se non quello autorizzato [D/1].

LOTTO UNICO

"Terreno edificabile D/1 aree artigianali, commerciali e terziarie, sito nel Comune di Ionadi (VV) angolo S.S.18 - Via della Pace, a sud dell'aeroporto ed a nord dell'area cimiteriale, avente una superficie catastale di circa mq 4.410,00. Distinto nel N.C.T. del Comune di Ionadi (VV). Fg. 6, p.lla 21, Qualità **seminativo, Classe 2, Consistenza ha 0 are 44 ca 10, Reddito Dominicale Euro 10,25, Reddito Agrario Euro 5,69.**

Prezzo base: € 103.635,00*

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), angolo S.S.18 - Via della Pace, a sud dell'aeroporto ed a nord dell'area cimiteriale.
- descrizione catastale: N.C.T. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 6, p.lla 21, Qualità **seminativo**, Classe 2, Consistenza ha 0 are 44 ca 10, Reddito Dominicale Euro 10,25, Reddito Agrario Euro 5,69.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la strada S.S.18, con la p.lla 17 di proprietà di altra ditta, ad est con la p.lla 22 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 24 di proprietà della società fallita (oggetto della procedura di E.I. n°42/2010 e già stimata dall'ing. Pasquale Contarrese), ad ovest con la strada S.S.18.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125;
- pertinenza [REDACTED] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: NO.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da:
atto di conferimento in società del 28/12/2007, rep. 28.167, racc. 10.287, rogito notaio Dott. Giampiero MONTELEONE, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.P. 72, R.G. 83. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, il suddetto bene è pervenuto:
 - con **atto di compravendita** del 23/08/2004, rogito notaio Dott.ssa Sapienza COMERCI, rep. 50.530, racc. 19.603, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 10/09/2004 R.P. 4632, R.G. 5348, i coniugi _____ e _____, in regime di comunione legale dei beni, vendevano alla società [REDACTED] appezzamento di terreno di complessivi mq 4.410,00;
 - con **atto di compravendita** del 19/10/1992, rogito notaio Dott.ssa Sapienza COMERCI, rep. 19.358, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 12/11/1992 R.P. 21973, R.G. 25694, i coniugi _____ e _____, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano dalle Sig.re _____ e _____, l'appezzamento di terreno di complessivi mq 4.410,00 in loc. "Cavuri".
- qualità dell'immobile - terreno edificabile ricadente in zona omogenea D/1 aree artigianali, commerciali e terziarie, in cui è prevista l'insediamento a mezzo di piani attuativi.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitami, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 6 (sei) allegati, n° 1 copia fotostatica per il Curatore Fallimentare e n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 05/11/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte



Studio Tecnico
Arch. Rosa Viceconte

Consulenza Tecnico Giuridica
Ristrutturazione e arredamento d'Interni
Progettazione
sicurezza-antincendio

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: Fallimento [REDACTED] n° 28/2012 R.F.

Giudice Delegato: Dr.ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della provincia di Catanzaro con il n°
1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

6° stralcio

(Jonadi, fg. 6, p.lla 21)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Fabio REGOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 03 luglio 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; **aggiorni i documenti catastali** già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni).

Provveda quindi, previa **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari** della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la **visita dell'immobile**.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del 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. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato 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. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - 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 della documentazione 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.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti o 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.
10. 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;
 11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 13. 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.D. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro, Vibo Valentia e Jonadi:

1. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – ufficio Catasto Comune di Jonadi** (accertamento della corrispondenza catastale del bene, dell'intestatario, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 1979 fino al 2002);
3. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 2002 fino ad oggi);
4. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Jonadi** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia).

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, praticante Geom. Roberto Trunzo.

A queste operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

E' stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra [REDACTED] (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quesito n° 2 – *A identificare il/i bene/i oggetto del 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. Ubicazione del bene

Trattasi di terreno agricolo destinato a seminativo di 2^a classe, posto nel Comune di Ionadi, tra l'aeroporto (a nord) e l'area cimiteriale (a sud), a confine con la S.S.18, loc. "Cavuri" (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica del bene**).

Nella Variante al Piano Regolatore Generale Comunale, il terreno è inserito all'interno della zona **D1/ - Aree artigianali, commerciali e terziarie**. Le stesse riguardano insediamenti artigianali, commerciali, terziarie dove bisogna redigere il piano attuativo per poter edificare e si dovranno attenere alla nuova disciplina. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- _ impianti per la commercializzazione con le attrezzature relativi servizi;
- _ artigianato di servizio;
- _ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- _ ristoranti ed alberghi;
- _ locali e attrezzature per il tempo libero;
- _ abitazione, ad uso del custode o del proprietario per una superficie utili massima di mq 50, da computare nella superficie e volumetria complessiva.

In queste zone si applica l'intervento preventivo tramite il Piano attuativi esteso ad una superficie minima di 10.000 mq.

b. Descrizione catastale del bene

Terreno agricolo censito nel N.C.T. del Comune di Ionadi (VV) al **Fg. 6, p.lla 21**, Qualità **seminativo**, Classe **2**, Consistenza ha **0** are **44** ca **10**, Reddito Dominicale Euro **10,25**, Reddito Agrario Euro **5,69** (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visura catastale del bene**), in testa a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1 (1).

c. Confini catastali del bene



fig.1: p.la 21, fg. 6 – estratto foglio di mappa n°6

Il bene individuato con la p.la 21, confina catastalmente a nord con la strada S.S.18, con la p.la 17 di proprietà di altra ditta, ad est con la p.la 22 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.la 24 di proprietà della società fallita [oggetto della procedura di E.I. n°42/2010 e già stimata dall'Ing. Pasquale Contartese], ad ovest con la strada S.S.18.

Considerazioni catastali

Particella invariata dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125** da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri

beni contemplati nell'inventario, compreso il bene oggetto della presente relazione individuato al **fg. 6, p.lla 21**, sono di **piena proprietà** della società fallita [REDACTED] per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

e. Estremi atto di provenienza

Il bene individuato dalla **p.lla 21** è pervenuto alla società fallita in virtù di **atto di conferimento in società del 28/12/2007**, rep. 28.167, racc. 10.287, rogito notaio Dott. Giampiero MONTELEONE, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.P. 72, R.G. 83. In tale atto, la costituenda società oggi fallita [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED] bene oggetto di causa (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**).

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, il suddetto bene è pervenuto:

- con **atto di compravendita** del 23/08/2004, rogito notaio Dott.ssa Sapienza COMERCI, rep. 50.530, racc. 19.603, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 10/09/2004 R.P. 4632, R.G. 5348, i coniugi _____ e _____, in regime di comunione legale dei beni, vendevano alla società [REDACTED] l'appezzamento di terreno di complessivi mq 4.410,00;
- con **atto di compravendita** del 19/10/1992, rogito notaio Dott.ssa Sapienza COMERCI, rep. 19.358, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 12/11/1992 R.P. 21973, R.G. 25694, i coniugi _____ e _____, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano dalle Sig.re _____ e _____ l'appezzamento di terreno di complessivi mq 4.410,00 in loc. "Cavuri".

Quesito n° 3 - A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

Confinante con la strada S.S. 18, il bene ha accesso diretto da Via della Pace, loc. Contura. E' caratterizzato da una fascia di terra più rude su cui, in caso di intervento edilizio, dovranno essere realizzate opere di miglioramento, per come previsto dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico vigente. Il resto della superficie è in declivio.

La superficie catastale, valida ai fini della valutazione, è la seguente:

Seminativo mq 4.410,00

superficie convenzionale di vendita: mq 4.410,00

Quesito n° 4 - *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato 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.*

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, dal Curatore Fallimentare e da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, non sussistono contratti registrati sul bene compreso nella massa fallimentare che, pertanto, **risulta libero**.

Quesito n° 5 - *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

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

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sui soggetti, non grava alcuna formalità di questo tipo, eccezione fatta per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

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

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che sugli immobili oggetto di causa:

- Non sono stati emessi né trascrizioni di provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o acquisizioni al patrimonio comunale;
- Non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;
- Non ricadono nella planimetria prevista dall'art. 1 bis delle legge 428/93 per cui non sono soggetti ad alcun vincolo ivi previsto.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persona giuridica), non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che il terreno, allo stato agricolo, ha destinazione D/1 - **Aree artigianali, commerciali, terziarie** (In queste zone si applica l'intervento preventivo tramite il Piano attuativi esteso ad una superficie minima di 10.000 mq).

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che sull'immobile oggetto della procedura non è presente alcun vincolo.

Quesito n° 6 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 3**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura (in quanto compresi nella massa fallimentare) e sui soggetti, gravano le formalità di seguito descritte.

Trascrizioni

1. Sentenza Dichiarativa di fallimento del 17/12/2012.

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 09/06/2005 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato soc. coop. a r.l.;
2. Ipoteca legale del 16/09/2009 a favore di Equitalia ETR spa.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di trascrizione del 17/12/2012
Registro generale 7125

Registro particolare 5792
Numero Repertorio 28/2012 del 26/10/2012

Quadro C - Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Con sede in: -
Codice Fiscale: -
CONTRO
Soggetto n.1 [REDACTED]
Con sede in: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO

1. **IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Nota di trascrizione del 09/06/2005 Registro particolare 973
Registro generale 3168 Numero Reperitorio 26609/9315 del 06/06/2005
Quadro B – Immobili
- Unità Negoziale n°1
Immobile n.1
Comune ES21 – IONADI (VV)
Catasto TERRENI
Sezione Urbana - Foglio 6 Particella 21 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 44 ore 10 centiare
Immobile n.2 omissis
Quadro C – Soggetti
- A FAVORE**
Soggetto n.1 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.
Con sede in: MAIERATO (VV)
Codice Fiscale: 01866080797
CONTRO
Soggetto n.1 [REDACTED]
Con sede in: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

2. **IPOTECA LEGALE – A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602**
Nota di trascrizione del 16/09/2009 Registro particolare 1144
Registro generale 5469 Numero Reperitorio 5810/139 del 08/09/2009
Somma: € 1.474.342,56
Quadro B – Immobili
- Unità Negoziale n°1
Immobile n.1 omissis
Immobile n.2 omissis
Immobile n.3 omissis
Immobile n.4 omissis
Immobile n.5 omissis
Comune ES21 – IONADI (VV)
Catasto TERRENI
Sezione Urbana - Foglio 6 Particella 21 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 44 ore 10 centiare
Immobile n.6 omissis
Immobile n.7 omissis
Immobile n.8 omissis
Immobile n.9 omissis
Quadro C – Soggetti
- A FAVORE**
Soggetto n.1 EQUITALLIA ETR S.P.A.
Con sede in: COSENZA (CS)
Codice Fiscale: 12158250154
CONTRO
Soggetto n.1 [REDACTED]
Con sede in: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, i creditori iscritti risultano:

- **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO SOC. COOP. A R.L;**
- **EQUITALLIA ETR S.P.A.;**
- **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]**

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di

registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere gli immobili 'liberi' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'.

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 cancellazione di sentenza dichiarativa di fallimento;
- n°1 cancellazione di ipoteca volontaria;
- n°1 cancellazione di ipoteca legale.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI

Tassa ipotecaria	€ 90,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 349,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (BCC di Maierato)

Tassa ipotecaria	€ 35,00
------------------	---------

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA LEGALE

Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria (0,50% di € 1.474.342,56)	€ 7.371,71=
Totale	€ 7.465,71

Per un totale complessivo di:

$$€ 349,00 + € 35,00 + € 7.465,71 = € 7.849,71 = € 8.000,00$$

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 3 = € 900,00.

Quesito n° 7 - A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui

relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi (VV), a seguito di un controllo incrociato effettuato sulla Variante al Piano Regolatore Generale con relativo Regolamento Edilizio e Urbanistico e sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Jonadi in data 24/10/2014, è emerso che:

- il bene ricade in zona **D1 Aree artigiane, commerciali, terziarie (Art. 51)**;
- la suddetta zona omogenea prevede la realizzazione di insediamenti artigianali, commerciali, terziarie **dove bisogna redigere il piano attuativo** per poter edificare e si dovranno attenere alla nuova disciplina;
- In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
 1. impianti per la commercializzazione con le attrezzature relativi servizi;
 2. artigianato di servizio;
 3. uffici pubblici e privati, studi professionali;
 4. ristoranti ed alberghi;
 5. locali e attrezzature per il tempo libero;
 6. abitazione, ad uso del custode o del proprietario per una superficie utili massima di mq150, da computare nella superficie e volumetria complessiva;
- In queste zone si applica l'intervento preventivo tramite il Piano attuativi esteso ad una superficie minima di 10.000 mq utilizzando i seguenti indici:
 - a. superficie minima del lotto 1.000 mq;
 - b. indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a $I_f = 0,60 mc/mq$;
 - c. indice di utilizzazione territoriale $I_t = 6.000 mq/ha$;
 - d. altezza massima $H = 7,50$ esclusi i volumi tecnici;
 - e. altezza minima del piano terra 4,00 mt;
 - f. parcheggi privati 1mq/mq Su.
- Il 20% dell'intera superficie è da destinare ad uso pubblico per verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, attrezzature varie e parcheggi. Detti parcheggi devono essere il 50% della SL. Per interventi nel settore della grande distribuzione la quota di parcheggi dovrà essere almeno pari ad 1,5 volte la superficie lorda di pavimento e quella di verde ad almeno il 40 % della stessa superficie.

In pratica trattasi di area edificabile in cui è prevista la realizzazione di manufatti destinati all'attività artigianale, commerciale e terziaria. Tale edificazione è, però, subordinata alla redazione ed approvazione da parte del Comune di Ionadi, del piano attuativo (es. piano di lottizzazione) che inglobi una superficie non inferiore a 10.000 mq.

Inoltre, emerge la presenza di un'area, posta in corrispondenza del confine con la statale S.S.18, su cui l'edificazione è possibile previo miglioramento delle condizioni del terreno (cfr. **Allegato 5: Certificato di Destinazione Urbanistica**).

Quesito n° 8 - A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) *Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*
- 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 della documentazione 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.

Tale obbligo non è previsto per immobili di questo tipo.

Quesito n° 9 - Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa (terreno edificabile uso artigianale, commerciale e terziario) prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze.

Premettendo che:

- Sussiste una sostanziale differenza del valore di mercato fra aree edificabili per uso residenziale (maggiore) ed uso artigianale/commerciale/terziario (minore);
- L'indagine effettuata (cfr. **Allegato 6: Criteri di stima**) ha stabilito un valore di circa **€ 90,00/mq** per le aree edificabili uso artigianale/commerciale/terziario **LOTTIZZATE** ed **€ 48,00/mq** per le aree edificabili uso artigianale/commerciale/terziario **prive di qualsiasi piano attuativo**;
- Stesso valore (€48,00/mq) è stato desunto tramite calcolo del valore di trasformazione:
$$\text{mq } 4.410,00 \times 0,60 \text{ mc/mq (IF)} = \text{mq } 2.646,00$$
$$\text{Mq } 2.646,00 \times € 150,00 \text{ (costo costruzione)} = € 396.900,00$$
$$\text{Mq } 2.646,00 \times € 230,00 \text{ (valore OMI)} = € 608.580,00$$
$$€ 608.580,00 - € 396.900,00 = € 211.680,00$$
$$€ 211.680,00 / \text{mq } 4.410,00 = € 48,00/\text{mq}$$

e considerato che:

1. Secondo quanto verificato con la Variante al PRG vigente del Comune di Ionadi, sussiste un'area, posta in corrispondenza del confine con la statale S.S.18, su cui l'edificazione è possibile previo miglioramento delle condizioni del terreno;
2. Tale miglioramento avrà un costo quantificabile in circa il **10%** del valore dell'immobile che dovrà, quindi, dallo stesso essere detratto;
3. Non è presente, allo stato, alcuna proposta di piano attuativo;
4. La superficie minima per la redazione della proposta di piano è di circa 10.000,00 mq, di gran lunga superiore alla superficie in possesso (4.410,00 mq). Pertanto, sarà necessario aggregare più proprietari fondiari circostanti il bene oggetto di causa che abbiano intenzione di edificare. Tale circostanza, alquanto fortuita, pone, in coscienza, dei limiti alla vendita, quantificabili in circa il **25%** valore dell'immobile che dovrà, quindi, dallo stesso essere detratto;
5. La posizione altamente periferica e, allo stato, quasi completamente ineditata, comporta una ulteriore detrazione del **15%** del valore dell'immobile;
6. La crisi in cui verte oggi il mercato immobiliare, certificato dal Sole24Ore in un decremento delle vendite di circa il **15%**, che comporta una uguale detrazione dal valore dell'immobile.

Pertanto, si avrà:

$€ 48,00/\text{mq} - 10\% = € 43,20/\text{mq}$ (miglioramento superficie a confine con la S.S.18)

€ 43,20/mq – 25% = € 32,40/mq (limitazioni del piano attuativo)
€ 32,40/mq – 15% = € 27,54/mq (ubicazione periferica)
€ 27,54/mq – 15% = € 23,41/mq (crisi di mercato)
€ 23,41/mq ≈ € **23,50/mq**

superficie convenzionale di vendita: mq 4.410,00

VALORE VENALE = mq 4.410,00 x €/mq 23,50 = € 103.635,00

Quesito n° 10 - *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.*

Trattandosi di terreno compreso nella massa fallimentare per la quota dell'intero, si ritiene opportuno considerare il bene come **lotto unico**. Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione dei beni'.

Quesito n° 11 - *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura del bene all'aggiudicatario.

Quesito n° 12 - *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.*

Alla data del sopralluogo, non è stato evidenziato nulla in riferimento allo smaltimento.

Quesito n° 13 - *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.*

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di locali per cui non è ammissibile alcun utilizzo se non quello autorizzato (D/1).

LOTTO UNICO

"Terreno edificabile D/1 aree artigianali, commerciali e terziarie, sito nel Comune di Ionadi (VV) angolo S.S.18 - Via della Pace, a sud dell'aeroporto ed a nord dell'area cimiteriale, avente una superficie catastale di circa mq 4.410,00. Distinto nel N.C.T. del Comune di Ionadi (VV). Fg. 6, p.lla 21, Qualità **seminativo, Classe 2, Consistenza ha 0 are 44 ca 10, Reddito Dominicale Euro 10,25, Reddito Agrario Euro 5,69.**

Prezzo base: € 103.635,00*

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), angolo S.S.18 - Via della Pace, a sud dell'aeroporto ed a nord dell'area cimiteriale.
- descrizione catastale: N.C.T. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 6, p.lla 21, Qualità **seminativo**, Classe 2, Consistenza ha 0 are 44 ca 10, Reddito Dominicale Euro 10,25, Reddito Agrario Euro 5,69.
- confini: Il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la strada S.S.18, con la p.lla 17 di proprietà di altra ditta, ad est con la p.lla 22 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 24 di proprietà della società fallita (oggetto della procedura di E.I. n°42/2010 e già stimata dall'ing. Pasquale Contarrese), ad ovest con la strada S.S.18.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125;
- pertinenza [REDACTED] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: NO.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da:
atto di conferimento in società del 28/12/2007, rep. 28.167, racc. 10.287, rogito notaio Dott. Giampiero MONTELEONE, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.P. 72, R.G. 83. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, il suddetto bene è pervenuto:
 - con **atto di compravendita** del 23/08/2004, rogito notaio Dott.ssa Sapienza COMERCI, rep. 50.530, racc. 19.603, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 10/09/2004 R.P. 4632, R.G. 5348, i coniugi _____ e _____, in regime di comunione legale dei beni, vendevano alla società [REDACTED] l'appezzamento di terreno di complessivi mq 4.410,00;
 - con **atto di compravendita** del 19/10/1992, rogito notaio Dott.ssa Sapienza COMERCI, rep. 19.358, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 12/11/1992 R.P. 21973, R.G. 25694, i coniugi _____ e _____, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano dalle Sig.re _____ e _____, l'appezzamento di terreno di complessivi mq 4.410,00 in loc. "Cavuri".
- qualità dell'immobile - terreno edificabile ricadente in zona omogenea D/1 aree artigianali, commerciali e terziarie, in cui è prevista l'insediamento a mezzo di piani attuativi.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitami, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 6 (sei) allegati, n° 1 copia fotostatica per il Curatore Fallimentare e n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 05/11/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: Fallimento [REDACTED] - n° 28/2012 R.F.

Giudice Delegato: Dr. ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della provincia di Catanzaro con il n°
1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

7° stralcio

(Jonadi, fg. 2, p.lla 88)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnica dal Giudice Dott. Fabio REGOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 03 luglio 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; **aggiorni i documenti catastali** già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni).

Provveda quindi, previa **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari** della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la **visita dell'immobile**.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del 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. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato 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. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
 7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
 8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - 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 della documentazione 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.
 9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo

- frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. 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;
 11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 13. 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.D. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro, Vibo Valentia e Jonadi:

1. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – ufficio Catasto Comune di Jonadi** (accertamento della corrispondenza catastale del bene, dell'intestatario, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 1979 fino al 2002);
3. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 2002 fino ad oggi);
4. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Jonadi** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia).

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, praticante Geom. Roberto Trunzo.

A queste operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

E' stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra [REDACTED] (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quesito n° 2 – *A identificare il/i bene/i oggetto del 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. Ubicazione del bene

Trattasi di terreno agricolo destinato a seminativo di 2ª classe, posto a nord del Comune di Ionadi, a confine con il Comune di Vibo Valentia, in Via Cesare Pavese (traversa di Via Giosuè Carducci), alla prima periferia di un contesto di urbanizzazione in completamento (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica del bene**).

Nella Variante al Piano Regolatore Generale Comunale, il terreno è inserito all'interno della zona **D/1 - Aree artigianali, commerciali e terziarie** che prevede l'intervento tramite piano attuativo, avente superficie minima di 10.000 mq.

La strada di accesso (Via Cesare Pavese) si interrompe all'altezza del bene.

Come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, su circa mq 260,00 della p.lla 88 è prevista la realizzazione di una strada di piano (P.R.G.).

b. Descrizione catastale del bene

Terreno agricolo censito nel N.C.T. del Comune di Ionadi (VV) al Fg. 2, p.lla 88, Qualità **seminativo**, Classe 2, Consistenza ha 0 are 23 ca 90, Reddito Dominicale Euro 5,55, Reddito Agrario Euro 3,09 (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visura catastale del bene**), in testa a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 (1).

c. Confini catastali del bene



fig.1: p.lla 88, fig. 2 – estratto foglio di mappa n°2

Il bene individuato con la p.lla 88, confina catastalmente a nord con la p.lla 192 di proprietà di altra ditta, ad est con il foglio di mappa 1, a sud con la p.lla 14 di proprietà di altra ditta, ad ovest con le p.lle 196 e 197 di proprietà di altra ditta.

Considerazioni catastali

Dallo studio delle visure storico-catastali, è emerso che la p.lla 88 seminativo di 2.390,00 mq, risulta essere nata dal frazionamento n.982 del 07/09/1990 dell'originaria p.lla 88 di 2.440,00 mq, a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125** da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri beni contemplati nell'inventario, compreso il bene oggetto della presente relazione individuato al **fig. 2, p.lla 88**, sono di **piena proprietà** della società fallita

[REDACTED] per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II.** ultimo ventennio).

e. Estremi atto di provenienza

Il bene individuato dalla **p.lla 88** è pervenuto alla società fallita in virtù di **atto di conferimento in società del 28/12/2007**, rep. 28.167, racc. 10.287, rogito notaio Dott. Giampiero MONTELEONE, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.P. 72, R.G. 83. In tale atto, la costituenda società oggi fallita [REDACTED], acquistava dalla società [REDACTED] il bene oggetto di causa (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**).

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, il suddetto bene è pervenuto:

- con **atto di compravendita del 30/05/2005**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 107.757, racc. 22.137, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2005 R.P. 1991, R.G. 3020, la Sig.ra _____ vendeva alla società [REDACTED] l'appezzamento di terreno di complessivi mq 2.390,00. Nel quadro D, "*Le parti precisano che il terreno venduto gode della servitù attiva di passaggio costituita con l'atto ricevuto dal notaio Pasquale Faccioli in data 21 maggio 1982, rep. N. 21.332, registrato a Vibo Valentia in data 4 giugno 1982 al n. 1984, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 14 giugno 1982 sotto i nn. 11011/9847*".
- con **atto di divisione del 30/05/2005**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 107.757, racc. 22.137, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2005 R.P. 1991, R.G. 3020, alla Sig.ra _____ veniva assegnata la piena proprietà del bene oggetto di causa che inizialmente godeva solo per la quota di 1/3 pro indiviso con gli eredi di _____. Si fa presente che, nella sezione D, il notaio evidenzia la servitù attiva di passaggio sopra citata;
- con **certificato di denunciata successione del 22/07/2004**, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 14/11/2006 R.P. 7154, R.G. 8706, per successione della Sig.ra _____ deceduta in data 24/09/1996. Si fa presente che, nella sezione D, il notaio evidenzia che la suddetta trascrizione "*sostituisce gli immobili dichiarati ai progressivi nn. 1 e 4 per i seguenti motivi: n.1 per errata indicazione della quota di possesso del de cuius, n. 4 per errata indicazione della quota di possesso del de cuius e del foglio*";

- con **certificato di denunciata successione del 10/03/1997**, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 16/05/2000 R.P. 8851, R.G. 10948, per successione della Sig.ra _____ deceduta in data [REDACTED]

Non è stato possibile, per via meccanizzata, risalire alla provenienza del bene in data antecedente il 1979. Sta di fatto, però, che lo stesso risulta:

- in catasto in testa a _____ dal 09/07/1985 (anno dell'impianto meccanografico);
- in conservatoria in testa a _____ certamente alla data dell'atto di costituzione della servitù attiva del 04/06/1982.

Quesito n° 3 – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

Trattasi di terreno piuttosto pianeggiante, allo stato incolto ed in condizioni di abbandono, individuato nella Variante al PRG Comunale nella zona omogenea D/1. Per tale zona è prevista la possibilità di edificare finalizzata alle attività artigianali, commerciali e terziarie, previa redazione preventiva di un piano attuativo (piano di lottizzazione).

Si precisa che, circa mq 260,00 della superficie totale, sono destinati, dal P.R.G. vigente, a strada di piano. Pertanto, ai fini della valutazione, si ritiene utile compensare tale prescrizione limitativa, con la detrazione della suddetta superficie dal lotto finale.

L'accesso al bene avviene dall'attuale strada comunale Via Cesare Pavese, inizialmente strada privata su cui era trascritta servitù attiva di passaggio.

La superficie catastale, detratta la superficie da destinare a strada di piano, è la seguente:

Seminativo mq 2.390,00 – mq 260,00 = mq 2.130,00

superficie convenzionale di vendita: mq 2.130,00

Quesito n° 4 - A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato 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.

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, dal Curatore Fallimentare e da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, non sussistono contratti registrati sul bene compreso nella massa fallimentare che, pertanto, **risulta libero**.

Quesito n° 5 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sui soggetti, non grava alcuna formalità di questo tipo, eccezione fatta per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

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

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che sugli immobili oggetto di causa:

- Non sono stati emessi né trascrizioni di provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o acquisizioni al patrimonio comunale;
- Non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;
- Non ricadono nella planimetria prevista dall'art. 1 bis delle legge 428/93 per cui non sono soggetti ad alcun vincolo ivi previsto.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persona giuridica), non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che il terreno, allo stato agricolo, ha

destinazione **D/1 - Aree artigianali, commerciali, terziarie** (in queste zone si applica l'intervento preventivo tramite il Piano attuativi esteso ad una superficie minima di 10.000 mq).

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che sull'immobile oggetto della procedura non è presente alcun vincolo.

Quesito n° 6 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 3**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura (in quanto compresi nella massa fallimentare) e sul soggetto, gravano le formalità di seguito descritte.

Trascrizioni

1. Sentenza Dichiarativa di fallimento del 17/12/2012.

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 09/06/2005 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Materato soc. coop. a r.l.;
2. Ipoteca legale del 16/09/2009 a favore di Equitalia ETR spa.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Nota di Trascrizione del 17/12/2012
Registro generale 7125

Registro particolare 5792
Numero Repertorio 28/2012 del 26/10/2012

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DE [REDACTED]**
Con sede in: -
Codice Fiscale: -

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]
Con sede in: [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO

1. **IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Nota di Trascrizione del 09/06/2005
Registro generale 3168

Registro particolare 973
Numero Repertorio 26609/9315 del 08/06/2005

Quadro B – Immobili

Unità Negoziale n°1

Immobile n.1 omissis
Immobile n.2
Comune **E321 – IONADI (VV)**

Catasto **TERRENI**
Sezione Urbana - Foglio 2 Particella 88 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 90 centiare
A FAVORE
Soggetto n.1 **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.**
Con sede in: **MAIERATO (VV)**
Codice Fiscale: **01866080797**
CONTRO
Soggetto n.1 [REDACTED]
Con sede in: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

2. **IPOTECA LEGALE – A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602**

Nota di Trascrizione del 16/09/2009 Registro particolare 1144
Registro generale 5449 Numero Repertorio 5810/139 del 08/09/2009
Somma: € 1.474.342,56

Quadro B – Immobili

Unità Negoziale n°1

Immobile n.1 omissis
Immobile n.2 omissis
Immobile n.3 omissis
Immobile n.4 omissis

Comune **E321 – IONADI (VV)**

Catasto **TERRENI**

Sezione Urbana - Foglio 2 Particella 88 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 90 centiare

Immobile n.5 omissis
Immobile n.6 omissis
Immobile n.7 omissis
Immobile n.8 omissis
Immobile n.9 omissis

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 **EQUITALIA ETR S.P.A.**
Con sede in: **COSENZA (CS)**
Codice Fiscale: **12158250154**

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]
Con sede in: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, i creditori iscritti risultano:

- I. **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO SOC. COOP. A R.L.;**
- II. **EQUITALIA ETR S.P.A.;**
- III. **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]**

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere gli immobili 'liberi' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'.

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 cancellazione di sentenza dichiarativa di fallimento;
- n°1 cancellazione di ipoteca volontaria;
- n°1 cancellazione di ipoteca legale.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI

Tassa ipotecaria	€ 90,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 349,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA (BCC di Maierato)

Tassa ipotecaria	€ 35,00
------------------	----------------

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA LEGALE

Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria (0,50% di € 1.474.342,56)	€ 7.371,71=
Totale	€ 7.465,71

Per un totale complessivo di:

$$€ 349,00 + € 35,00 + € 7.465,71 = € 7.849,71 = € 8.000,00$$

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 3 = € 900,00.

Quesito n° 7 - *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi (VV), a seguito di un controllo incrociato effettuato sulla Variante al Piano Regolatore Generale con relativo Regolamento Edilizio e Urbanistico e sul Certificato di Destinazione Urbanistica

rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, è emerso quanto segue (cfr. **Allegato 5: Certificato di Destinazione Urbanistica**).

Per l'area ricadente in zona **D1 Aree artigianali, commerciali, terziarie (Art. 51)**:

- la suddetta zona omogenea prevede la realizzazione di insediamenti artigianali, commerciali, terziarie **dove bisogna redigere il piano attuativo** per poter edificare e si dovranno attenere alla nuova disciplina;
- In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
 1. impianti per la commercializzazione con le attrezzature relativi servizi;
 2. artigianato di servizio;
 3. uffici pubblici e privati, studi professionali;
 4. ristoranti ed alberghi;
 5. locali e attrezzature per il tempo libero;
 6. abitazione, ad uso del custode o del proprietario per una superficie utili massima di mq150, da computare nella superficie e volumetria complessiva;
- In queste zone si applica l'intervento preventivo tramite il Piano attuativi esteso ad una superficie minima di 10.000 mq utilizzando i seguenti indici:
 - a. superficie minima del lotto 1.000 mq;
 - b. indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a $I_f = 0,60mc/mq$;
 - c. indice di utilizzazione territoriale $I_t = 6.000 mq/ha$;
 - d. altezza massima $H = 7,50$ esclusi i volumi tecnici;
 - e. altezza minima del piano terra 4,00 mt;
 - f. parcheggi privati 1mq/mq Su.
- Il 20% dell'intera superficie è da destinare ad uso pubblico per verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, attrezzature varie e parcheggi. Detti parcheggi devono essere il 50% della SL. Per interventi nel settore della grande distribuzione la quota di parcheggi dovrà essere almeno pari ad 1,5 volte la superficie lorda di pavimento e quella di verde ad almeno il 40 % della stessa superficie.

Si precisa che circa **mq 260,00** sono previsti per strada di P.R.G.

Quesito n° 8 - *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- a) *Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*

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 della documentazione 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.

Tale obbligo non è previsto per immobili di questo tipo.

Quesito n° 9 - Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa (terreno edificabile uso artigianale, commerciale e terziario) prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze.

Premettendo che:

- Sussiste una sostanziale differenza del valore di mercato tra aree edificabili per uso residenziale (maggiore) ed uso artigianale/commerciale/terziario (minore);
- L'indagine effettuata (cfr. **Allegato 6: Criteri di stima**) ha stabilito un valore di circa **€ 90,00/mq** per le aree edificabili uso artigianale/commerciale/terziario **LOTTIZZATE** ed **€ 48,00/mq** per le aree edificabili uso artigianale/commerciale/terziario **prive di qualsiasi piano attuativo**;
- Stesso valore (€48,00/mq) è stato desunto tramite calcolo del valore di trasformazione:
$$\text{mq } 4.410,00 \times 0,60 \text{ mc/mq (IF)} = \text{mq } 2.646,00$$
$$\text{Mq } 2.646,00 \times € 150,00 \text{ (costo costruzione)} = € 396.900,00$$
$$\text{Mq } 2.646,00 \times € 230,00 \text{ (valore OMI)} = € 608.580,00$$
$$€ 608.580,00 - € 396.900,00 = € 211.680,00$$

€ 211.680,00 / mq 4.410,00 = € 48,00/mq

e considerato che:

1. Non è presente, allo stato, alcuna proposta di piano attuativo;
2. La superficie minima per la redazione della proposta di piano è di circa 10.000,00 mq, di gran lunga superiore alla superficie in possesso (2.390,00 mq). Pertanto, sarà necessario aggregare più proprietari fondiari circostanti il bene oggetto di causa che abbiano intenzione di edificare. Tale circostanza, alquanto fortuita, pone, in coscienza, dei limiti alla vendita, quantificabili in circa il **25%** valore dell'immobile che dovrà, quindi, dallo stesso essere detratto;
3. La crisi in cui verte oggi il mercato immobiliare, che comporta una ulteriore detrazione del **15%** del valore dell'immobile;

Pertanto, si avrà:

€ 48,00/mq – 25% = € 36,00/mq (limitazioni del piano attuativo)

€ 36,00/mq – 15% = € 30,60/mq (crisi di mercato)

€ 30,60/mq = € **30,50/mq**

superficie convenzionale di vendita: mq 2.130,00

VALORE VENALE = mq 2.130,00 x €/mq 30,50 = € 64.965,00

Quesito n° 10 - 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.

Trattandosi di terreno compreso nella massa fallimentare per la quota dell'intero, si ritiene opportuno considerare il bene come **lotto unico**. Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per "restrizione dei beni".

Quesito n° 11 - Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura del bene all'aggiudicatario.

Quesito n° 12 - Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.

Alla data del sopralluogo, non è stato evidenziato nulla in riferimento allo smaltimento.

Quesito n° 13 - 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.

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di locali per cui non è ammissibile alcun utilizzo se non quello autorizzato (D/1).

LOTTO UNICO

"Terreno edificabile (D/1 aree artigianali, commerciali e terziarie e D/3 aree artigianali di completamento), sito nel Comune di Ionadi (VV), Via Cesare Pavese angolo Via Giosuè Carducci, avente una superficie catastale di circa mq 2.390,00. Distinto nel N.C.T. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 88, Qualità **seminativo, Classe 2, Consistenza ha 0 are 23 ca 90, Reddito Dominicale Euro 5,55, Reddito Agrario Euro 3,09.**

Prezzo base: € 64.965,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), Via Cesare Pavese angolo Via Giosuè Carducci.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 88, Qualità **seminativo**, Classe 2, Consistenza ha 0 are 23 ca 90, Reddito Dominicale Euro 5,55, Reddito Agrario Euro 3,09.
- confini: il bene oggetto di causa confina catastalmente a nord con la p.lla 192 di proprietà di altra ditta, ad est con il foglio di mappa 1, a sud con la p.lla 14 di proprietà di altra ditta, ad ovest con le p.lle 196 e 197 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125;
- perlinezza [REDACTED] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: il bene è pervenuto alla società fallita da:
atto di conferimento in società del 28/12/2007, rep. 28.167, racc. 10.287, rogito notaio Dott. Giampiero MONTELEONE, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.P. 72, R.G. 83. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, il suddetto bene è pervenuto:
 - con **atto di compravendita del 30/05/2005**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 107.757, racc. 22.137, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2005 R.P. 1991, R.G. 3020, la Sig.ra [REDACTED], vendeva alla società [REDACTED] appezzamento di terreno di complessivi mq 2.390,00. Nel quadro D, "Le parti precisano che il

terreno venduto gode della **servitù attiva di passaggio** costituita con l'atto ricevuto dal notaio Pasquale Faccioli in data 21 maggio 1982, rep. N. 21.332, registrato a Vibo Valentia in data 4 giugno 1982 al n. 1984, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 14 giugno 1982 sotto i nn. 11011/9847".

- con **atto di divisione del 30/05/2005**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 107.757, racc. 22.137, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2005 R.P. 1991, R.G. 3020, alla Sig.ra [REDACTED]

veniva assegnata la piena proprietà del bene oggetto di causa che inizialmente godeva solo per la quota di 1/3 pro indiviso con gli eredi di [REDACTED]. Si fa presente che, nella sezione D, il notaio evidenzia la servitù attiva di passaggio sopra citata;

- con **certificato di denunciata successione del 22/07/2004**, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 14/11/2006 R.P. 7154, R.G. 8706, per successione della Sig.ra [REDACTED] deceduta in data [REDACTED]. Si fa presente che, nella sezione D, il notaio evidenzia che la suddetta trascrizione "sostituisce gli immobili dichiarati ai progressivi nn. 1 e 4 per i seguenti motivi: n. 1 per errata indicazione della quota di possesso del de cuius, n. 4 per errata indicazione della quota di possesso del de cuius e del foglio";

- con **certificato di denunciata successione del 10/03/1997**, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 16/05/2000 R.P. 8851, R.G. 10948, per successione della Sig.ra [REDACTED] deceduta in data [REDACTED]

Non è stato possibile, per via meccanizzata, risalire alla provenienza del bene in data antecedente il 1979. Sta di fatto, però, che lo stesso risulta:

- in catasto in testa a [REDACTED] dal 09/07/1985 (anno dell'impianto meccanografico);
- in conservatoria in testa a [REDACTED] certamente alla data dell'atto di costituzione della servitù attiva del 04/06/1982.

- qualità dell'immobile – terreno edificabile ricadente in zona omogenea D/1 aree artigianali, commerciali e terziarie, in cui è prevista l'insediamento a mezzo di piani attuativi.

- composizione – seminativo di 2ª classe.

- occupazione: L'immobile è **libero** da contratti di locazione registrati.

- Spese condominiali: **NO**

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: **NO**

- Atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: **NO**

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione: **NO**

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione): **NO**.

- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici: **NO**

- Formalità da cancellare/trascrivere annotazione per 'ristrizione di beni':

trascrizioni:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del 17/12/2012

Registro generale 7125

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA

CONTRO: [REDACTED]

Registro particolare 5792

Numero Rep. 28/2012 del 26/10/2012

Iscrizioni: IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONC. A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota di Trascrizione del 09/06/2005 Registro particolare 973
Registro generale 3168 Numero Rep. 26609/9315 del 08/06/2005
A FAVORE: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MAIERATO SOC. COOP. A R.L.
CONTRO: [REDACTED]

IPOTECA LEGALE – A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
Nota di Trascrizione del 16/09/2009 Registro particolare 1144
Registro generale 5469 Numero Rep. 5810/139 del 08/09/2009
Somma: € 1.474.342,56
A FAVORE: EQUITALIA ETR S.P.A.
CONTRO: [REDACTED]

costi cancellazione/trascrizione annotazione: circa € 8.000,00 per spese vive + circa € 900,00 per spese tecniche.

- regolarità edilizie: Il terreno edificabile ricade nella zona omogenea **D1 aree artigianali, commerciali e terziarie** realizzabili mediante piani attuativi con circa mq 260,00 destinati a strada di P.R.G..
- Certificazione energetica: **NO – non prevista**
- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici: **NO – non prevista**
Spese per ottenimento certificazione impianti: **NO – non prevista.**
- Certificato di Agibilità: **NO – non prevista**
- Valore commerciale: **€ 64.965,00**

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 7 (sette) allegati, n° 1 copia fotostatica per il Curatore Fallimentare e n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 05/11/2014

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte



Studio Tecnico
Arch. Rosa Viceconte

Consulenza Tecnico Giuridica
Ristrutturazione e Arredamento d'Interni
Progettazione
Sicurezza-Antincendio

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: Fallimento [REDACTED] n° 28/2012 R.F.

Giudice Delegato: Dr. ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della provincia di Catanzaro con il n°
1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

8° stralcio

(Jonadi, fg. 2, p.lle 224-234-236-270-271)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Fabio REGOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 03 luglio 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; **aggiorni i documenti catastali** già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni).

Provveda quindi, previa **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari** della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la **visita dell'immobile**,

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del 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. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato 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. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - 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 della documentazione 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.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo

- frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. 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;
 11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 13. 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.D. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro, Vibo Valentia e Jonadi:

1. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – ufficio Catasto Comune di Jonadi** (accertamento della corrispondenza catastale del bene, dell'intestataro, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 1979 fino al 2002);
3. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line – Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 2002 fino ad oggi);
4. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Jonadi** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia).

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, praticante Geom. Roberto Trunzo.

A queste operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

E' stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra [REDACTED] (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quesito n° 2 – *A identificare il/i bene/i oggetto del 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. Ubicazione dei beni

T Trattasi di terreni edificabili siti nel Comune di Jonadi (VV), in Via Giosuè Carducci, alla prima periferia di un contesto di urbanizzazione in completamento, destinati secondo la Variante al Prg Comunale, in zona omogenea C/1 – **Aree residenziali**, (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica dei beni**). Detti terreni fanno parte della lottizzazione già approvata denominata "ALEOLGA".

L'accesso alla lottizzazione avviene direttamente dalla strada principale Via Giosuè Carducci.

b. Descrizione catastale dei beni

Terreni agricolo censito nel N.C.T. del Comune di Jonadi (VV), in testa a [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1 (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visura catastale dei beni**), al Fig. 2:

- P.lla **224**, Qualità **uliveto**, Classe **2**, Consistenza ha **0** are **00** ca **58**, Reddito Dominicale **Euro 0,25**, Reddito Agrario **Euro 0,24**;
- P.lla **234**, Qualità **uliveto**, Classe **2**, Consistenza ha **0** are **01** ca **51**, Reddito Dominicale **Euro 0,66**, Reddito Agrario **Euro 0,62**;
- P.lla **236**, Qualità **uliveto**, Classe **2**, Consistenza ha **0** are **00** ca **96**, Reddito Dominicale **Euro 0,42**, Reddito Agrario **Euro 0,40**;
- P.lla **270**, Qualità **seminativo**, Classe **1**, Consistenza ha **0** are **05** ca **37**, Reddito Dominicale **Euro 2,50**, Reddito Agrario **Euro 0,97**;
- P.lla **271**, Qualità **seminativo**, Classe **1**, Consistenza ha **0** are **06** ca **04**, Reddito Dominicale **Euro 2,81**, Reddito Agrario **Euro 1,09**;

c. Confini catastali del bene



fig.1: estratto foglio di mappa n°2

Considerando la suddivisione in due lotti (le cui motivazioni saranno meglio specificate in seguito), i confini catastali sono i seguenti:

Lotto n°1 (p.lle 224-234-270)

Il lotto confina catastalmente a nord con le p.lle 233 e 269, per la precisione con area di lottizzazione confinante con la strada comunale oggi Via Giosuè Carducci, ad est con la p.lle 142 di proprietà di altra ditta, a sud con le p.lle 236 e 270 (lotto n°2) di proprietà della società fallita, ad ovest con la p.lle 223 di proprietà di altra ditta.

Lotto n°2 (p.lle 236-271)

Il lotto confina catastalmente a nord con le p.lle 234 e 270 (lotto n°1) di proprietà della società fallita, ad est con la p.lle 142 di proprietà di altra ditta, a sud con le p.lle 272 (strada di lottizzazione), 273 (parcheggio) e 274 (area verde di piano) di proprietà di altra ditta, ad ovest con le p.lle 235 e 237 di proprietà di altra ditta.

Considerazioni catastali

Dallo studio delle visure storico-catastali, è emerso che:

- la p.lla **224** uliveto di 58,00 mq, risulta essere nata dal frazionamento del 14/08/2007 n.103282.1/2007 in cui sono state soppresse le originarie p.lle 21-22-110-135. In particolare la p.lla 21 di mq 3.230,00;
- la p.lla **234** uliveto di 151,00 mq, risulta essere nata dal frazionamento del 14/08/2007 n.103282.1/2007 in cui sono state soppresse le originarie p.lle 21-22-110-135. In particolare la p.lla 22 di mq 7.900,00;
- la p.lla **236** uliveto di 96,00 mq, risulta essere nata dal frazionamento del 14/08/2007 n.103282.1/2007 in cui sono state soppresse le originarie p.lle 21-22-110-135. In particolare la p.lla 22 di mq 7.900,00;
- la p.lla **270** seminativo di 537,00 mq, risulta essere nata dal frazionamento del 14/08/2007 n.103282.1/2007 in cui sono state soppresse le originarie p.lle 21-22-110-135. In particolare la p.lla 135 di mq 1.407,00, a sua volta derivante dalla p.lla 22 a seguito di frazionamento del 01/01/1986 n. 15.1/1986 in atti dal 19/11/1998;
- la p.lla **271** seminativo di 604,00 mq, risulta essere nata dal frazionamento del 14/08/2007 n.103282.1/2007 in cui sono state soppresse le originarie p.lle 21-22-110-135. In particolare la p.lla 135 di mq 1.407,00, a sua volta derivante dalla p.lla 22 a seguito di frazionamento del 01/01/1986 n. 15.1/1986 in atti dal 19/11/1998.

Dovendo risalire al ventennio, in relazione alle formalità presenti sull'immobile, la sottoscritta ha effettuato un controllo incrociato anche sui precedenti identificativi sia sulla provincia di Vibo Valentia (dal 2002 ad oggi) che su quella di Catanzaro (dal 1989 ad oggi).

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data **17/12/2012** ai numeri **R.P.5792** ed **R.G.7125** da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri

beni contemplati nell'inventario, compreso i beni oggetto della presente relazione individuali al **fg. 2, p.lle 224-234-236-270-271**, sono di **piena proprietà** della società fallita [REDACTED] per l'intera quota 1/1 (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

e. Estremi atto di provenienza

I beni oggetto di causa sono pervenuti alla società fallita in virtù di **atto di compravendita del 24/05/2010**, rep. 117.763, racc. 26.019, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 28/05/2010, R.P. 2457, R.G. 3254. In tale atto, la società oggi fallita MA.BO. s.r.l. acquistava dal Sig. _____, titolare della lottizzazione "ALEOLGA", i beni oggetto di causa (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**).

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni **sono pervenuti** nel seguente modo:

- La p.lla 21 (originaria della p.lla **224**), seminativo di 3.230,00 mq, con **atto di compravendita del 07/07/1989**, rogito notaio Dott. Pasquale FACCIOLI, rep. 36.275, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 02/08/1989, R.P. 9670, R.G. 11819, dall' _____ passava al Sig. _____ per la quota di 1/1;
- La p.lla 22 (originaria della p.lla 135, a sua volta originaria delle p.lle **234-236-270-271**), seminativo di 7.900,00 mq, con **atto di compravendita del 23/07/1991**, rogito notaio Dott. Pasquale FACCIOLI, rep. 39.605, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 05/08/1991, R.P. 12600, R.G. 15214, dai Sig.ri _____, _____ (per la quota di 1/3), _____ e _____ (ciascuno per la quota di 1/6), passava al Sig. _____ per la piena proprietà del bene, essendo già in possesso del restante 1/3.

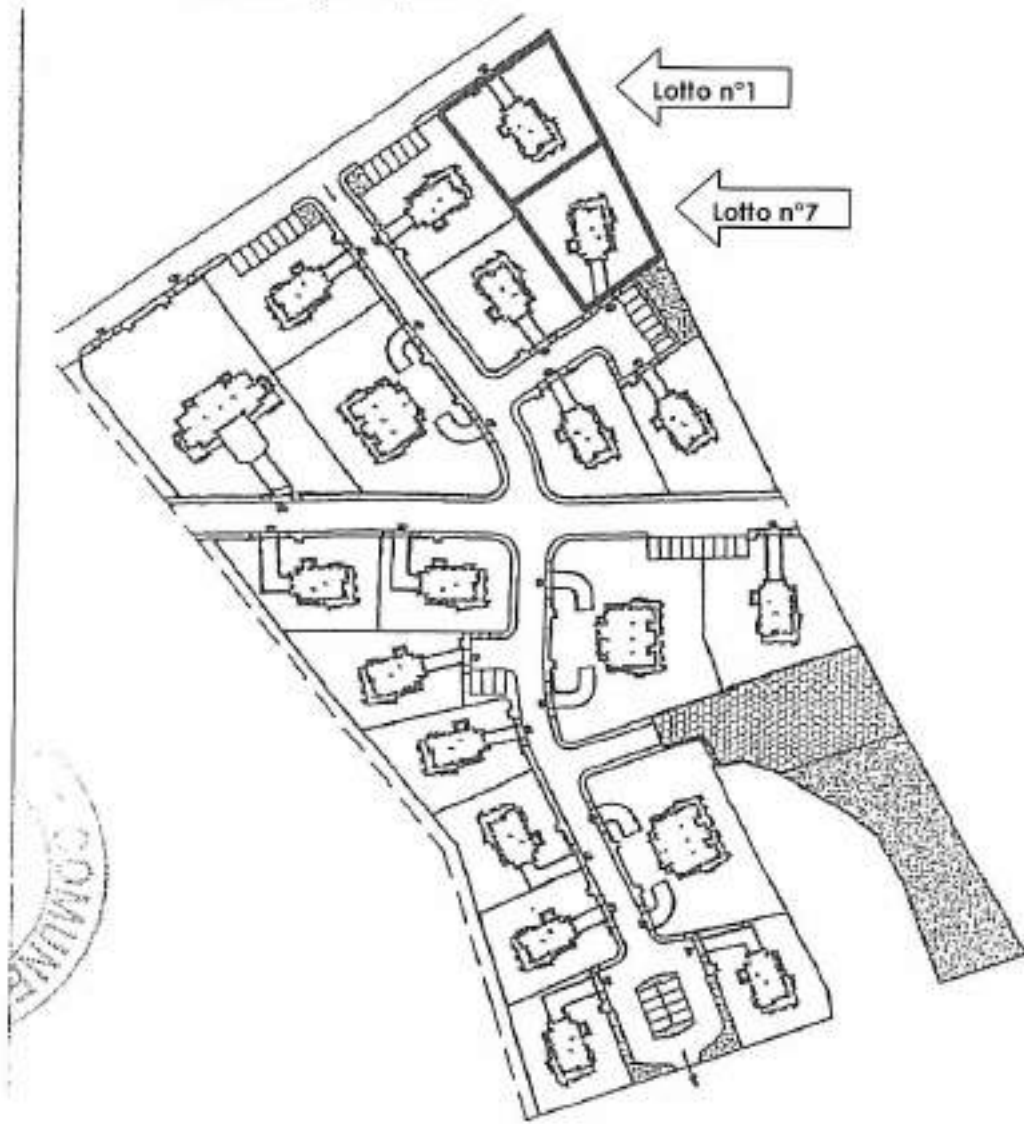
Quesito n° 3 – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

Trattasi di terreni piuttosto pianeggiante, allo stato incolto, ma dotati già di opere di urbanizzazione primaria (strada di lottizzazione) (cfr. **Allegato 5: Rilievo fotografico dei beni**), individuati nella Variante al PRG Comunale nella zona **C/lott. – Aree residenziali con lottizzazioni vigenti e parzialmente edificate**.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo stesso Comune in data 24/10/2014, è emerso che:

- I beni sono compresi nel Piano di Lottizzazione denominato "Aleolga" di _____ (originario proprietario);
- Gli stessi fanno sono stati compresi, come già accennato, nel lotto n°1 e n°7;
- Per il lotto n°1 di mq 746,00, la volumetria realizzabile è pari a mc 619,18 (vale a dire un rapporto di copertura pari a circa **mq 216,10**);
- Per il lotto n°7 di mq 700,00, la volumetria realizzabile è pari a mc 581,00 (vale a dire un rapporto di copertura pari a circa **mq 245,00**);
- È prevista un'altezza massima dei fabbricati di **ml 7,50**;
- È previsto un numero di piani fuori terra pari a **2**;
- È prevista una distanza minima dalle strade di **ml 5,00**;
- È prevista una distanza minima dai confini di **ml 5,00**;
- È prevista una distanza minima tra fabbricati di **ml 10,00**;

secondo lo schema di seguito riportato.



Lottizzazione ALEOLGA

Si precisa che, i parcheggi di pertinenza e le aree verdi sono già state individuate e parzialmente realizzate.

Quesito n° 4 - *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato 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.*

Da quanto riferito in sede di sopralluogo, dal Curatore Fallimentare e da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia, non sussistono contratti registrati sul bene compreso nella massa fallimentare che, pertanto, **risulta libero**.

Quesito n° 5 - *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

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

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sui soggetti, non grava alcuna formalità di questo tipo, eccezione fatta per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

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

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che sugli immobili oggetto di causa:

- Non sono stati emessi né trascrizioni di provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o acquisizioni al patrimonio comunale;
- Non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;

- Non ricadono nella planimetria prevista dall'art. 1 bis delle legge 428/93 per cui non sono soggetti ad alcun vincolo ivi previsto.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti [persona giuridica], non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che il terreno, allo stato agricolo, ha destinazione C/lott - **Aree residenziali** con lottizzazioni vigenti e parzialmente edificate.

e. **Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.**

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ionadi in data 24/10/2014, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è presente alcun vincolo.

Quesito n° 6 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (**cf. Allegato 3**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura (in quanto compresi nella massa fallimentare) e sui soggetti, grava la sola formalità relativa alla Sentenza Dichiarativa di fallimento del 17/12/2012.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del 17/12/2012
Registro generale 7125

Registro particolare 5792
Numero Repertorio 28/2012 del 26/10/2012
Quadro C - Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Con sede in: -
Codice Fiscale: -

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]
Con sede in: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, l'unico creditore iscritto risulta la **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** [REDACTED]

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B – Immobili, in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere gli immobili 'liberi' da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione di beni'.

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 cancellazione di sentenza dichiarativa di fallimento.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI	
Tassa ipotecaria	€ 90,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 349,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 complessive.

Quesito n° 7 - *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi (VV), a seguito di un controllo incrociato effettuato sulla Variante al Piano Regolatore Generale con relativo

Regolamento Edilizio e Urbanistico e sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo stesso Comune in data 24/10/2014, è emerso quanto segue (cfr. **Allegato 6: CDU e Piano di Lottizzazione**).

L'area ricade in zona **C/loti - Aree residenziali con lottizzazioni vigenti e parzialmente edificate (Art. 45 e ss.)** ossia zone già interessate da interventi edificatori con piani attuativi e già parzialmente in corso di edificazione.

Le disposizioni approvate per la lottizzazione denominata "ALEOLGA" sono le stesse indicate nella descrizione del bene, ossia:

- I beni sono compresi nel Piano di Lottizzazione denominato "Aleolga" di Baldo Domenico (originario proprietario);
- Gli stessi fanno parte, come già accennato, nel lotto n°1 e n°7;
- Per il lotto n°1 di mq 746,00, la volumetria realizzabile è pari a mc 619,18 (vale a dire un rapporto di copertura pari a circa **mq 216,10**);
- Per il lotto n°7 di mq 700,00, la volumetria realizzabile è pari a mc 581,00 (vale a dire un rapporto di copertura pari a circa **mq 245,00**);
- È prevista un'altezza massima dei fabbricati di **ml 7,50**;
- È previsto un numero di piani fuori terra pari a **2**;
- È prevista una distanza minima dalle strade di **ml 5,00**;
- È prevista una distanza minima dai confini di **ml 5,00**;
- È prevista una distanza minima tra fabbricati di **ml 10,00**.

Si precisa che, i parcheggi di pertinenza e le aree verdi sono già state individuate e parzialmente realizzate.

Quesito n° 8 - A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) *Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*
- 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 della documentazione 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.

Tale obbligo non è previsto per immobili di questo tipo, allo stato attuale.

Quesito n° 9 - Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di

stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa (terreno edificabile uso artigianale, commerciale e terziario) prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze,

Premettendo che:

- Sussiste una sostanziale differenza del valore di mercato tra aree edificabili per uso residenziale (minore) ed aree edificabili per uso residenziale già **LOTTIZZATE** (maggiore);
- L'indagine effettuata (cfr. **Allegato 6: Criteri di stima**) ha stabilito un valore di circa **€ 80,00/mq** per le aree edificabili uso residenziale **prive di qualsiasi piano attuativo** ed **€ 125,00/mq** per le aree edificabili uso residenziale già **LOTTIZZATE**;
- Stesso valore (€ 125,00/mq) è stato desunto tramite calcolo del valore di trasformazione:

lotto n°1	$Mq\ 746,00 \times 0,83\ mc/mq\ (IF) = mq\ 619,18$
	$Mq\ 619,18 \times €\ 400,00\ (costo\ costruzione) = €\ 247.672,00$
	$Mq\ 619,18 \times €\ 550,00\ (valore\ OMI) = €\ 340.549,00$
	$€\ 340.549,00 - €\ 247.672,00 = €\ 92.877,00$
	$€\ 92.877,00 / mq\ 746,00 = €\ 124,50/mq$
lotto n°2 (7)	$Mq\ 700,00 \times 0,83\ mc/mq\ (IF) = mq\ 581,00$
	$Mq\ 581,00 \times €\ 400,00\ (costo\ costruzione) = €\ 232.400,00$
	$Mq\ 581,00 \times €\ 550,00\ (valore\ OMI) = €\ 319.550,00$
	$€\ 319.550,00 - €\ 232.400,00 = €\ 87.150,00$
	$€\ 87.150,00 / mq\ 700,00 = €\ 124,50/mq$

e considerato che:

1. E' presente, allo stato, un piano di lottizzazione regolarmente approvato;
2. Sono state realizzate già le opere di urbanizzazione primaria (strada di lottizzazione);

3. La crisi in cui verte oggi il mercato immobiliare, comporta una ulteriore detrazione del **15%** del valore dell'immobile;

Pertanto, si avrà:

€ 125,00/mq – 15% = **€ 106,25/mq** (crisi di mercato)

Lotto n°1 (1) mq 746,00

VALORE VENALE = mq 746,00 x €/mq 106,25 = € 79.262,50

Lotto n°2 (7) mq 700,00

VALORE VENALE = mq 700,00 x €/mq 106,25 = € 74.375,00

Quesito n° 10 - *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.*

Trottandosi di terreni compreso nella massa fallimentare per la quota dell'intero, si ritiene opportuno considerare i beni in **due distinti lotti**. Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione dei beni'.

Quesito n° 11 - *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura del bene all'aggiudicatario.

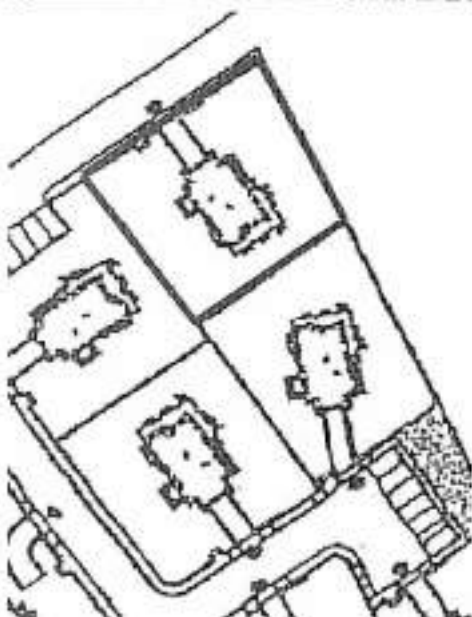
Quesito n° 12 - *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.*

Alla data del sopralluogo, non è stato evidenziato nulla in riferimento allo smaltimento.

Quesito n° 13 - *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.*

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di locali per cui non è ammissibile alcun utilizzo se non quello autorizzato (C/1).

LOTTO N°1 (Fg. 2, p.lle 224-234-270)



"Terreno edificabile (C/1 aree residenziali), sito nel Comune di Ionadi (VV), Via Giosuè Carducci, avente una superficie catastale complessiva di circa mq 746,00. Distinto nel N.C.T. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2:

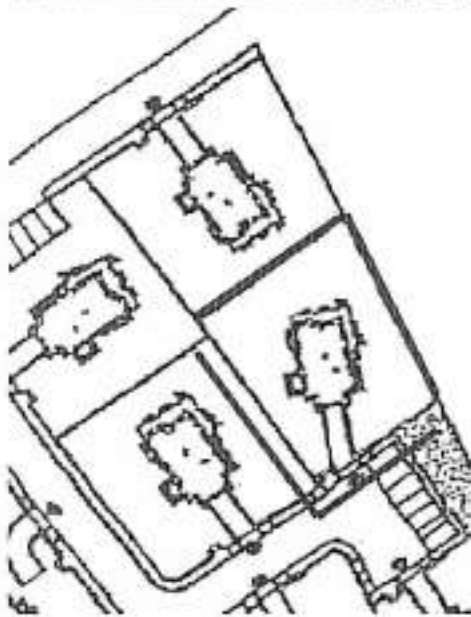
- p.lla 224, Q. uliveto, Cl. 2, Cons. ha 0 are 00 ca 58, R.D. Euro 0,25, R.A. Euro 0,24;
- p.lla 234, Q. uliveto, Cl. 2, Cons. ha 0 are 01 ca 51, R.D. Euro 0,66, R.A. Euro 0,62;
- p.lla 270, Q. seminativo, Cl. 1, Cons. ha 0 are 05 ca 37, R.D. Euro 2,50, R.A. Euro 0,97.

Prezzo base: € 79.262,50"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), Via Giosuè Carducci.
- descrizione catastale: N.C.T. del Comune di Ionadi (VV).
 - P.lla 224, Qualità uliveto, Classe 2, Consistenza ha 0 are 00 ca 58, Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario Euro 0,24;
 - P.lla 234, Qualità uliveto, Classe 2, Consistenza ha 0 are 01 ca 51, Reddito Dominicale Euro 0,66, Reddito Agrario Euro 0,62;
 - P.lla 270, Qualità seminativo, Classe 1, Consistenza ha 0 are 05 ca 37, Reddito Dominicale Euro 2,50, Reddito Agrario Euro 0,97.
- confini: Il lotto confina catastalmente a nord con le p.lle 233 e 269, per la precisione con area di lottizzazione confinante con la strada comunale oggi Via Giosuè Carducci, ad est con la p.la 142 di proprietà di altra ditta, a sud con le p.lle 236 e 270 (lotto n°2) di proprietà della società fallita, ad ovest con la p.la 223 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125;
- perfinenza: [REDACTED] (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: NO.
- provenienza del bene: i beni sono pervenuti alla società fallita da:
atto di compravendita del 24/05/2010, rep. 117.763, racc. 26.019, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 28/05/2010, R.P. 2457, R.G. 3254. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni **sono pervenuti** nel seguente modo:
 - La p.la 21 (originaria della p.la 224), seminativo di 3.230,00 mq, con **atto di compravendita del 07/07/1989**, rogito notaio Dott. Pasquale FACCIOLO, rep. 36.275, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 02/08/1989, R.P. 9670, R.G. 11819, dal _____ passava al Sig. _____ per la quota di 1/1;

LOTTO N°2 (Fg. 2, p.lle 236-271) = Lotto n°2



"Terreno edificabile (C/1 aree residenziali), sito nel Comune di Ionadi (VV), Via Giosuè Carducci, avente una superficie catastale complessiva di circa mq **700,00**. Distinto nel N.C.T. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2:

- p.lla **236**, Q. **uliveto**, Cl. 2, Cons. ha **0** are **00** ca **96**, R.D. Euro **0,42**, R.A. Euro **0,40**;
- p.lla **271**, Q. **seminativo**, Cl. 1, Cons. ha **0** are **06** ca **04**, R.D. Euro **2,81**, R.A. Euro **1,09**.

Prezzo base: **€ 79.262,50***

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile - Comune di Ionadi (VV), Via Giosuè Carducci,
- descrizione catastale: N.C.T. del Comune di Ionadi (VV),
 - P.lla **236**, Qualità **uliveto**, Classe **2**, Consistenza ha **0** are **00** ca **96**, Reddito Dominicale Euro **0,42**, Reddito Agrario Euro **0,40**;
 - P.lla **271**, Qualità **seminativo**, Classe **1**, Consistenza ha **0** are **06** ca **04**, Reddito Dominicale Euro **2,81**, Reddito Agrario Euro **1,09**;
- confini: Il lotto confina catastalmente a nord con le p.lle 234 e 270 (lotto n°1) di proprietà della società fallita, ad est con la p.lla 142 di proprietà di altra ditta, a sud con le p.lle 272 (strada di lottizzazione), 273 (parcheggio) e 274 (area verde di piano) di proprietà di altra ditta, ad ovest con le p.lle 235 e 237 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125;
- pertinenza: [REDACTED] Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: i beni sono pervenuti alla società fallita da:
atto di compravendita del 24/05/2010, rep. 117.763, racc. 26.019, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 28/05/2010, R.P. 2457, R.G. 3254. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni **sono pervenuti** nel seguente modo:
 - La p.lla 22 (originaria della p.lla 135, a sua volta originaria delle p.lle 234-236-270-271), seminativo di 7.900,00 mq, con **atto di compravendita del 23/07/1991**, rogito notaio Dott. Pasquale FACCIOU, rep. 39.605, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 05/08/1991, R.P. 12600, R.G. 15214, dai Sig.ri _____ (per la quota di 1/3), _____ e _____ (ciascuno per la quota di 1/6), _____, passava al Sig. _____ per la piena proprietà del bene, essendo già in possesso del restante 1/3.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 7 (sette) allegati, n° 1 copia fotostatica per il Curatore Fallimentare e n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme lì, 05/11/2014


Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte





TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: 

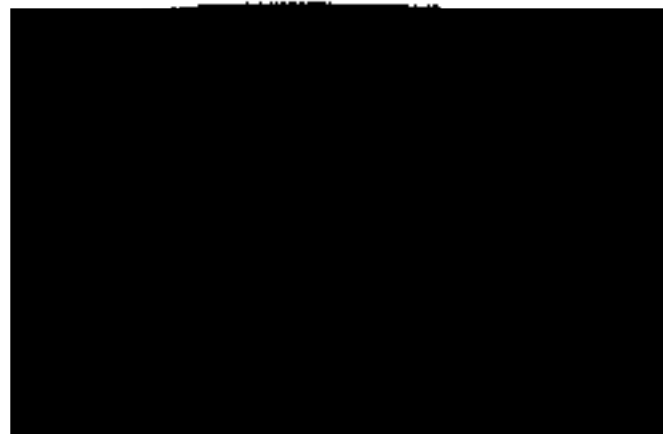
Giudice Delegato: Dr. ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istituzionale: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

9° stralcio

(Jonadi, fg. 2, p.lla 278, sub F1-12-13)

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti PFC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Ruano 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Fabio REGGIO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013 a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al S.g. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alta convocazione del 03 luglio 2013 compariva davanti al C.F. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti a seguito riportati:

Provveda l'esperta, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria ad esaminare i documenti depositati ex art. 367 C.P.C., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o ridotti, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al/i debitore/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del Catasto terreni).

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della cosa e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore o ai comproprietari di consentire a visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà del intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale in sua proprietà, superficie, usufrutto; indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *in bonis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione dei/i beni/i;
4. A riferire sullo stato di possesso del /gli immobili, con indicazione -se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contatti 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 rifaccio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rifaccio;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali inf. all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e nella eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servizi, uso abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che verranno 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. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del 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 sanzionabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi art.li. Fornisca le notizie di cui all'art. 46 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. gs. 192 del 19.6.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2005 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici ai cu. al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione 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.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione); o di altro tipo soggetti a proroga o meno esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più atti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo

- razionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di avute indivise, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni o trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accerchiando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
11. Indichi i dati necessari per la vendita dei beni all'aggiudicatario;
12. Dove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
13. Dove 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

1) accertamenti richiesti dal G.D. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro, Vibo Valentia e Jonadi:

1. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line - ufficio Catasto Comune di Jonadi** (accertamento della corrispondenza catastale del bene, dell'interessario dell'acquistamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storico delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line - Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità present sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 1979 fino al 2002);
3. Ufficio dell'**Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia on-line - Servizi di pubblicità immobiliare - Comune di Jonadi** (aggiornamento delle formalità present sugli immobili e sui soggetti a favore e contro a partire dal 2002 fino ad oggi);
4. Ufficio **Tecnica del Comune di Jonadi** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia)

Successivamente, è stata effettuata il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con il aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, Geom. Roberto Trunzo

A queste operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili utilizzabili per tipologia ed ubicazione di beni di cui è causa.

Quesito n° 1 - *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

È stata possibile effettuare l'accesso ai tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra [REDACTED] (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto non è stato necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quisito n° 2 – A Identificare li/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento 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.

a. Ubicazione dei beni

Tre unità immobiliari situate nel Comune di Ionadi (VV) in Via Luigi Pirandello, alla prima caseria di un contesto di urbanizzazione in completamento, inserite secondo la Variante al Prg Comunale, in zona omogenea Br - **Aree con costruzioni condonate (legge 47/85 e successive modifiche)** (cfr. Allegato 1: Individuazione urbanistica dei beni). Dette unità immobiliari sono porzione di un immobile di maggiori dimensioni su complessivi 4 livelli (ai cui uno intero ed uno sottotetto, entrambi con volumetria non computabile). In particolare, le unità oggetto di stima facenti parte della massa fallimentare, sono ubicati nel piano intero del fabbricato individuato con la lettera "A".

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla strada principale Via Luigi Pirandello, tramite accesso carrabile costituito da cancello automatizzato in ferro (posto in corrispondenza della rampa di proprietà della società fallita) e cancello pedonale sempre automatizzato ed in ferro (posto in corrispondenza del vano scala centrale).

b. Descrizione catastale dei beni

R.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), in testa a [REDACTED] con sede in IONADI, C.A. [REDACTED], Proprietà per 1/1 (cfr. Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visura catastale dei beni), al Fg. 2, P.lla 278:

- ✦ Sub 11, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 23 mq, Rendita Euro 27,32 piano S1, Via Luigi Pirandello;
- ✦ Sub 12, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 78 mq, Rendita Euro 343,44, piano S1, Via Luigi Pirandello;

- Sub. 19, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 44 mq, Rendita Euro 70,44, piano S1 - Via Luigi Pirandello;

It. II derivanti da:

- N.C.E.U. variazione del 13/12/2010 n.75641/2010 protocollo VV0107564 divisione-uffinazione di fabbricato urbano, con cui è stato soppresso l'originario sub. 6 piano S1 in corso di costruzione;
- N.C.E.U. variazione del 10/12/2009 n.80901/2009 protocollo VV0082882 divisione ultimazione di fabbricato urbano, con cui è stata operata la suddivisione in subaltri dell'originario p.llo 278, piano S1 T.1.2 in corso di costruzione;
- N.C.E.U. concessione del 25/03/2008 n.1721/2008 protocollo VV0055100,

in principio N.C.E. fig. 2, p.llo 278, ente urbano di mq. 813,00 dc.

- tipo Mappa e del 20/03/2006 n. 53689.1/2006 protocollo VV0053689 in cui è stata soppressa l'originaria p.llo 275 seminativo di mq. 5.517,00;
- tipo Mappale del 14/11/2006 n. 70963.1/2006 protocollo VV0070963 in cui è stata soppressa l'originaria p.llo 11 seminativo di mq. 7.052,00;
- Impianto meccanografico del 09/07/1985.

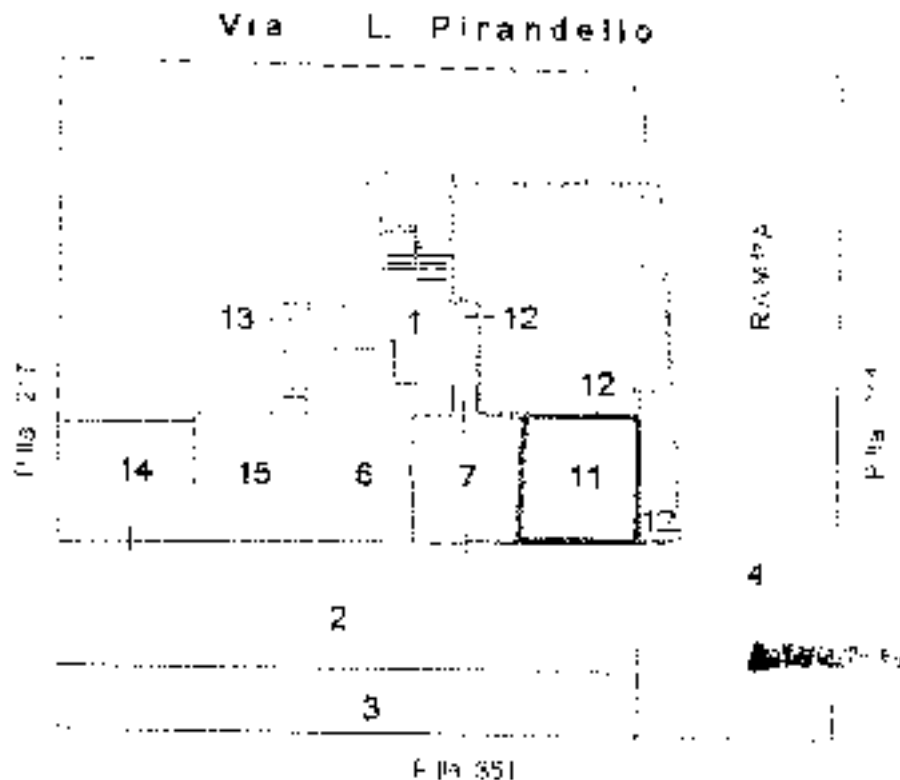
c. Confini catastali del bene:



fig.1: estratto foglio di mappa n°2

La p.llo 278 (circondata dalla carta di pertinenza) confina catastalmente a nord-est con strada comunale/Via Pirandello (fig. 46 Comune di Vibo Valentia), a sud

con la pila 111 di proprietà di altra ditta e con la pila 351 parzialmente di proprietà della società fallita, ad ovest con le pile 277 (fabbricata [redacted]) e 217 di proprietà di altra ditta.



Pila 278, Sub 1 (lotto n°1)

L'unità immobiliare sub 1, confina catastalmente a nord e ad est con il sub 12 di proprietà della società fallita (lotto n°2), a sud con il sub 2 (bene comune non censibile/viabilità interna di accesso al magazzino/locale di deposito) ad ovest con il sub 7 di altra ditta [redacted].

Pila 278, Sub 12 (lotto n°2)

L'unità immobiliare sub 12, confina catastalmente (a nord con terrapieno) ad est con il sub 4 di proprietà della società fallita (trappe di accesso anche al capannone sulla 277), a sud con il sub 11 di proprietà della società fallita e con il sub 7 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 1 (bene comune non censibile/scala condominiale).

Pila 278, Sub 13 (lotto n°3)

L'unità immobiliare sub 13, confina catastalmente (a nord e ad ovest con terrapieno) ad est e a sud con il sub 1 (bene comune non censibile/scala condominiale), a sud con il sub 15 di proprietà di altra ditta.

Dove il [redacted] di ventennio, in relazione alle formalità presenti sull'immobile, la sottoscritta ha effettuato un controllo incrociato anche sui precedenti identificativi nella sua provincia di Vibo Valentia (dal 2002 ad oggi).

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della legge fallimentare, a mezzo l'U.N.F.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 al numeri R.P.5792 ed R.G.7125 da atto rep. 28/2012 de 25/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositata dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.B. in data 15/01/2012, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare prodotta. Tutti gli altri beni contemplati nell'inventario, compreso i ben oggetto della presente relazione individuati al **fg. 2, p.lla 278, sub 11-12-13**, sono di **piena proprietà** della società fallita [redacted] per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

e. Estremi atto di provenienza

I beni oggetto di cause sono pervenuti alla società fallita per averli essa stessa edificati su terreno di proprietà in virtù di **atto di conferimento in società del 28/12/2007**, rep. 28167, racc. 13287, rogito notaio Dott. Giampiero MONTELEONE, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.F. 72, R.G. 83. In tale atto, la società oggi fallita [redacted] acquistava dalla o/ra [redacted] i terreni individuati al fg. 2, p.lla 11 e 31 (cfr. **Allegato 4. Atto di proprietà**).

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni hanno subito modifica di titolarità nel seguente modo:

- **Atto di compravendita del 11/07/2002**, rogito notaio [redacted] [redacted] rep. 88.022, racc. 19.206, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR. I. di Vibo Valentia in data 30/07/2002, R.P. 1380, R.G. 1556, a favore di [redacted], contro [redacted] per la quota di 1/1;
- **Atto di donazione del 20/09/1967** rogito notaio Dott. Nicola FACCIOLI, rep. 22.628, racc. 19.205, registrato a Vibo Valentia in data 26/09/1967 al n. 663,

.....
 trascritto presso l'ex Conservatorio dei RR. II di Catanzaro in data 15/10/1967,
 R.P. 15825 R.G. 17336 a favore di

Quesito n° 3 - A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

Traffasi di fabbricato su 4 livelli fuori terra, di cui uno seminterrato ed uno mansardato, posto all'interno di un complesso residenziale costituito da due edifici: fabbricato "A" e fabbricato "B".

I beni oggetto di causa sono porzione del fabbricato "A" e sono ubicati tutti al piano seminterrato.

Sup. 11



Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 23 mq, Rendita Euro 27,32, piano S1, Via Luigi Pirandello.

Traffasi di magazzino (C/2) costituito da un unico locale, dotato di unico accesso dall'esterno tramite saracinesca comandata elettronicamente ed illuminato da una sola finestra posta a circa mt. 2,00 da terra sul lato esterno (est) del fabbricato (cfr.

Allegato 5: Rilievo fotografico dei beni). La superficie utile rilevata di mq 21,98, risulta maggiormente conforme alla planimetria di progetto (mq 21,44) che a quella catastale (mq 23,00). Lo scarto riscontrato può essere attribuito a le variazioni naturali proprie della costruzione.

Tuttavia, a seguito dell'ultima variazione operata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale, in merito all'insonnamento in data 09/11/2015 dei dati di superficie, occorrerà segnalare l'eccessiva quantificazione indicata ai fini IMU infatti, i 26 mq indicati dall'Agenzia del Territorio come superficie catastale, sono superiori rispetto a quelli reali (mq 24,60).

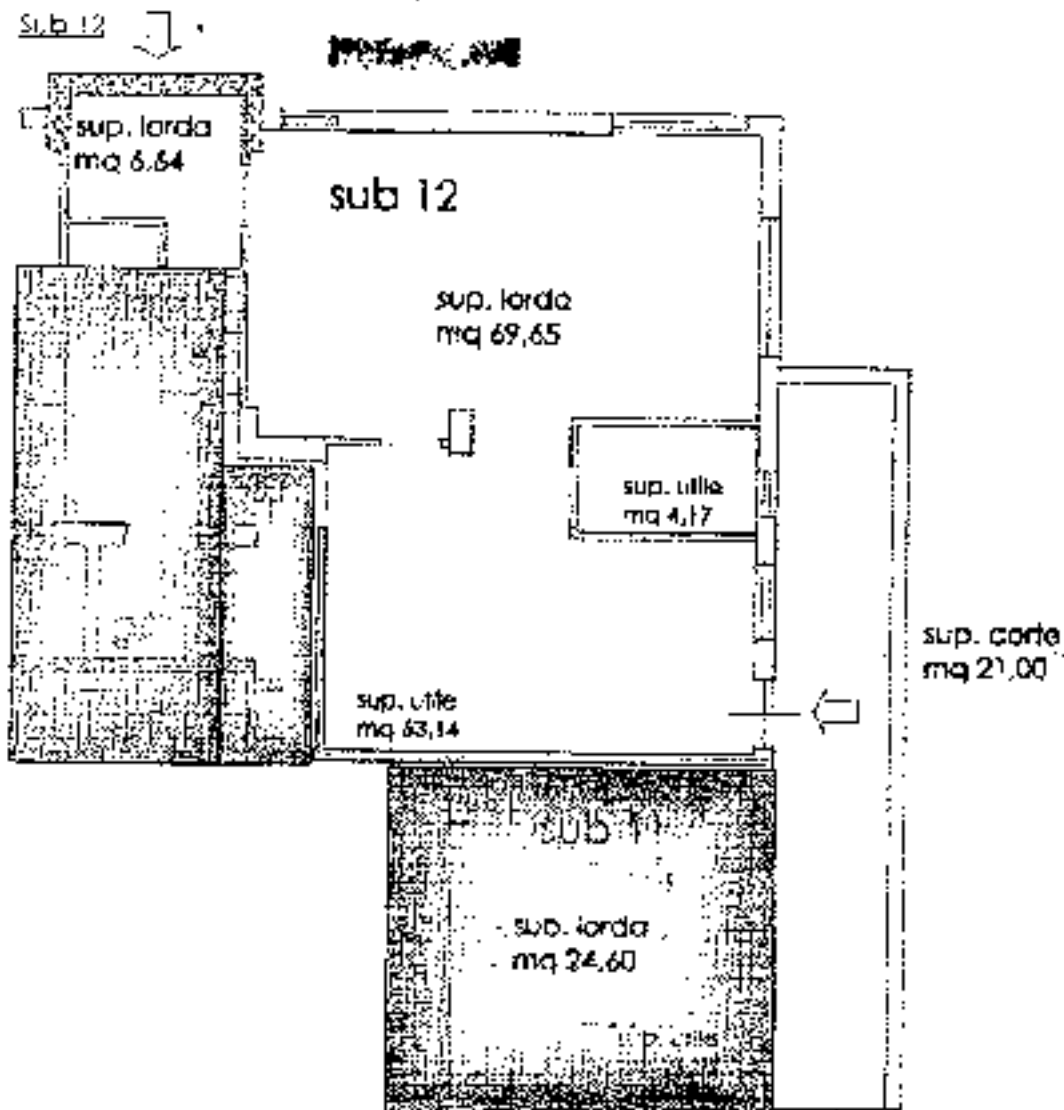
Per l'ottenere la correzione dei dati catastali, l'interessato deve presentare all'ufficio una domanda in cui siano indicate le sue generalità, i dati dell'immobile e l'errore riscontrato. La rettifica, al fine di limitare costi e competenze, potrà essere fatta anche in sede di voltura per decreto di trasferimento.

La superficie commerciale rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 6: Planimetria rilevata dei beni**):

Sup. utile mq 21,98

Sup. lorda mq 24,60

Superficie convenzionale di vendita: mq 24,60



Categoria A/10. Classe U. Consistenza 3,5 vani. Superficie Catastrale totale 78 mq. Rendita Euro 343,44. piano S1. via Luigi Pirandello.

Traffasi di unità immobiliare destinata ad ufficio e studio privato (A/10), dotata di doppio accesso, sia esterno (con piccola corte d' pertinenza tramite portoncino blindato) sia interno tramite scala condominiale. È composta da:

- due locali principali per complessivi mq 63,14 di superficie utile, comunicanti tra loro:
 - un servizio igienico aereo naturalmente;
 - un ripostiglio cieco, ricavata nel sottoscala, avente altezza pari o circa mt. 1,50

Dotata di zero-illuminazione naturale per la presenza di finestre su due lati, lo stato si presenta in discrete condizioni, eccezion fatta per le porte interne che mancano e per la porta del servizio igienico da sistemare.

Sono già stati realizzati sia l'impianto elettrico (completo) che quello idrico-sanitario (manca la sola caldaia); la pavimentazione è in ceramica monocottura di colore beige uguale per tutta la superficie unita; il servizio igienico, completo di sanitari e piatto doccia, è pavimentato e rivestito in ceramica monocottura bicolore (beige e terra); impreziosita da listelli speciali posti a circa ml. 1,00 e ml. 2,00 di terra, gli infissi, di livello medio-alto, sono in alluminio con finitura color legno (cfr. **Allegato 5**). Vi è, altresì, una piccola parte esterna di pertinenza di complessivi mq 21,00, per garantire l'accesso esterno e pedonale dell'unità immobiliare.

La superficie lorda rilevata di mq 69,65, risulta conforme al o planimetro di progetto (mq 69,07), che a quella catastale (mq 68,96). Lo scarto riscontrato può essere attribuito ai e variazioni naturali proprie della costruzione.

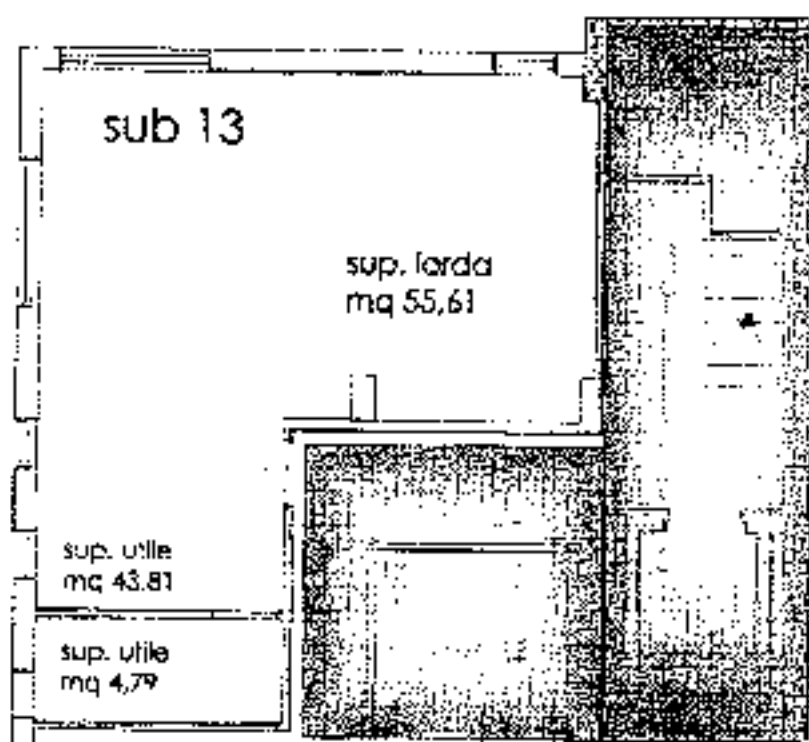
Tuttavia, a seguito dell'ultima variazione operata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale, in merito all'inserimento in data 09/11/2015 dei dati di superficie, occorrerà segnalare l'eccessiva quantificazione indicata ai fini MU: infatti, i 78 mq indicati dall'Agenzia del Territorio come superficie catastale, sono superiori rispetto a quelli reali (mq 69,65).

Per richiedere la correzione dei dati catastali, l'interessato deve presentare all'ufficio una domanda in cui sono indicate le sue generalità, i dati dell'immobile e l'errore riscontrato. La rettifica, al fine di limitare costi e competenze, potrà essere fatta anche in sede di valuta per decreto di trasferimento.

La superficie commerciale rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 6**):

Sup. Ute	mq 67,31	
Sup. cone al 10%	$mq(21,00 \cdot 10)\%$	mq 2,10
Sup. r postiglio sottoscoperto al 10%	$mq(3,64 \cdot 10)\%$	mq 0,37
Sup. lorda		<u>mq 69,65</u>
Superficie convenzionale di vendita,		mq 72,42

Sub 13



Categoria C/3. Classe U, Consistenza **44 mq**, Rendita **Euro 70,44**, piano **S1** Via Luigi Pirandello

Trattasi di unità immobiliare destinata a laboratorio per arti e mestieri (C/3), alla mano utilizzata come laboratorio dentistico, dotato di unico accesso interno tramite scala condominiale. È composta da:

- locale unico per complessivi mq 43,61 di superficie utile;
- un servizio igienico creato naturalmente.

Dotata di auto-illuminazione naturale per la presenza di finestre su due lati, allo stato si presenta in mediocri condizioni, a causa delle numerose infiltrazioni di umidità dal terreno circostante per lavorazioni di impermeabilizzazione non ancora eseguite.

La pavimentazione è in ceramica monocottura sfornata uguale per tutta la superficie utile; il locale è anche parzialmente rivestito sempre con ceramica monocottura di colore beige; il servizio igienico, completo di sanitari e piatto doccia, è pavimentato e rivestito in ceramica monocottura bicolor (bianco e rosso); impiantistica da listelli speciali posti a circa mt. 2,00 da terra; gli infissi, di livello medio-alto, sono in alluminio di colore nero (cfr. Allegato 5).

La superficie lorda rilevata di mq 55,61 risulta conforme alla planimetria di progetto (mq 55,19) che a quella catastale (mq 54,70). Lo scario riscontrato può essere attribuito alle variazioni naturali proprie della costruzione.

La superficie commerciale rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. Allegato 6):

Sup. Utile mq 18,50

Sup. Lorda mq 55,61

Superficie convenzionale di vendita: mq 55,61

Quesito n° 4 - *A verificare sullo stato di possesso dell' /gli immobile/i, con indicazione - se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti avanti 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.*

Per come comunicato dal Curatore Fallimentare, si fa presente quanto segue:

sub 11 il bene è libero da contratti di locazione.

sub 12 il bene è libero da contratti di locazione.

sub 13 il bene è occupato in quanto concesso in locazione da uno Studio Odontoiatrica in virtù di contratto registrato dal Curatore Fallimentare presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia in data 08/03/2012 al n°732 serie III.

La durata del contratto di locazione commerciale è pari ad anni 5 e scade il 31/12/2017

Quesito n° 5 - *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

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

a. *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*

Dalle indagini effettuate, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sui soggetti, non grava alcuna formalità di questo tipo, eccezione fatta per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

b. Altri di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di preferenza.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isonzo, si evince che gli immobili oggetto di causa:

- Sono stati edificati dietro rilascio di Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2006 e successiva S.C.I.A., protocollo 1639 del 15/17/2010 per variazioni di destinazione d'uso.
- Il Comune ha rilasciato Certificato di Agibilità protocollo 2658 del 04/05/2012 in relazione, assieme a maggiore consistenza, ai beni oggetto del presente storico.

Non sussistono, pertanto, altri vincoli oltre a quelli attribuiti l'attuale destinazione d'uso.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persona giuridica), non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che, per come accertato:

- Il sub 11 ha destinazione C/2 - magazzini e locali di deposito;
- Il sub 12 ha destinazione A/10 - uffici e studi privati;
- Il sub 13 ha destinazione C/3 - laboratorio per arti e mestieri.

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è presente alcun vincolo.

Quesito n° 6 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante i.c.f.

Allegato 3! a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli

.....

 intransibili oggetto della procedura (in quanto compresi nella massa fallimentare) e sui soggetti, grava la sola formalità relativa a la Sentenza Dichiarativa di fallimento del 7/12/2012.

TRASCRIZIONI CONTRO

A. **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
 N. di Trasazione del 17/12/2012 - foglio particolare 5792
 Registro generale 7125 - Tribunale Referenziale 28/2012 del 26/10/2013
 Quadro C - Soggetti
A FAVORE
 Soggetti n.1
 Soggetti n.2
 Soggetti n.3
CONTRO
 Soggetti n.1
 Soggetti n.2
 Soggetti n.3

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, l'unico creditore iscritto risulta la

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro S - Immobili, in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, al fine di rendere gli immobili "liberi" da gravami presenti e/o riconducibili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per "restrizione di beni".

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul lotto, che saranno cancellate e le conseguenti iscrizioni non dovranno incidere sull'acquirente, con le spese

- n°1 cancellazione di sentenza dichiarativa di fallimento.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI:	
Tassa ipotecaria	€ 70,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00+
Totale	€ 349,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 complessive.

Quesita n° 7 - A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Janodi è seguito di un controllo incrociato effettuato sulla Variante al Piano Regolatore Generale con relativo Regolamento Edilizio e Urbanistico, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Janodi, e altresì quanto segue (cfr. Allegato 6: Regolarità Edilizia).

L'area ricade in zona Br - Aree con costruzioni condonate (legge 47/85 e successive modifiche) ossia zone dove sono ammessi interventi volti al completamento degli edifici oggetto di condono, come adeguamento sismico ed igienico-sanitario. Sono altresì ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione per superficie residua.

In particolare, il fabbricato individuato alla p.llo 278, è stato edificato dietro rilascio da parte del comune di Janodi di Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008 a nome di [REDACTED], successivamente varuata in virtù della richiesta del 27/11/2008 alla ditta falita [REDACTED].

Il progetto prevedeva la "Costruzione di una Villetta residenziale e di due fabbricati da adibire a civile abitazione, magazzini e magazzino/locale di deposito. In particolare, la Villetta Residenziale è stata individuata come fabbricato "C", mentre i due fabbricati come "A" (p.llo 278) e "B" (p.llo 351).

I fabbricati, identici, conformemente a quanto progettato, sono costituiti da un piano interrato adibito a magazzino/locale di deposito; un piano terra composto da due appartamenti; un piano mansardato da utilizzare come magazzino e deposito.

I beni oggetto della presente relazione sono tutti ubicati al piano interrato, inizialmente destinati a magazzino/locale di deposito. Con la presentazione della S.C.I.A. protocollo 1639 del 15/12/2010, viene segnalata la variazione contrattuale di

alcuni locali di piano interrato da magazzino/locale di deposito ad ufficio (sub 12) e locale commerciale (sub 13).

Con riferimento all'istanza del 23/04/2012 prot. N. 2416, in relazione alla Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008, viene rilasciato **Certificato di Agibilità** protocollo 2658 del 04/05/2012.

Peraltro, non avendo riscontrato difformità rilevanti rispetto al progetto assentito ed alla planimetria catastale, i beni non necessitano di sanatoria.

Quesito n° 8 - *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
- 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 della documentazione 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.

Non esiste alcuna documentazione inerente la certificazione energetica in relazione ai beni oggetto di causa, i costi necessari per ottenere la suddotta certificazione da tecnico abilitato, corrispondono a circa € 350.00 per unità immobiliare.

Quesito n° 9 - *Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisce la valutazione anche della sola quota.*

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa (terreno edificabile uso artigianale, commerciale e terziario) prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze

Dalle indagini effettuate è risultato che, per questa zona, il valore CMI Anno 2015 semestre 2, per box, laboratori ed uffici, nelle due zone divise da Via Pirandello, è il seguente:

box

- € 350,00 ed € 450,00 al metro quadrato (fascia: suburbana)

Il valore medio accertato dall'Om, circa € 400,00, risulta altresì computabile con la media del valore desunto dagli annunci immobiliari al momento presenti nella medesima zona e per la medesima tipologia abilitativa, pari a circa € 316,00. In pratica, si ritiene congruo considerare un valore pari a circa:

$$[(€ 400,00) + € 316,00] / 2 = € 358,00 \text{ al metro quadrato.}$$

Effettuando poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (nuovo), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il **15%**. Pertanto, si avrà:

$$€ 358,00 - 15\% = € 304,30 \approx \mathbf{€ 300,00} \text{ al metro quadrato.}$$

Uffici

- € 890,00 ed € 1.050,00 con una media di € 970,00 al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/C.D.A. CANNATA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA
Codice di zona: E3 - Microzona catastale n. 0 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale).

Non vi sono, al momento, annunci immobiliari per la suddetta destinazione d'uso pertanto, sarà considerato valido il valore medio accertato dall'OMI pari ad **€970,00** al metro quadrato.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (nuovo), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il **15%**. Pertanto, si avrà:

$$€ 970,00 - 15\% = € 824,50 \approx \mathbf{€ 825,00} \text{ al metro quadrato.}$$

Laboratorio

- € 500,00 ed € 600,00 con una media di € 560,00 al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/C.D.A. CANNATA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA

Codice di zona: B5 - Microzona catastale n.: Ø - Tipologia prevalente, abitazioni di tipo economica - Destinazione: residenziale)

Il valore medio accertato dall'Omil. circa € 560,00, risulta altresì compatibile con la media del valore desunto dagli annunci immobiliari di momento presenti, nella medesima zona o per la medesima tipologia abitativa, pari a circa € 660,00, in pratica, si ritiene congruo considerare un valore pari a circa:

$(€ 560,00 + € 660,00) / 2 = € 610,00$ al metro quadrato.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco del bene oggetto di causa considerando lo stato di conservazione del immobile oggetto di causa (nuovo), lo stato in cui versa oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il 15%. Pertanto, si avrà:

$€ 610,00 - 15\% = € 518,00 = € 520,00$ al metro quadrato

box

€ 300,00/mq

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. Allegato 6):

Sup. utile mq 21,98

Sup. lorda mq 24,60

Superficie convenzionale di vendita: mq 24,60

VALORE VENALE = mq 24,60 x €/mq 300,00 = € 7.380,00 = **€ 7.400,00**

uffici

€ 825,00/mq

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. Allegato 6):

Sup. utile mq 67,31

Sup. corte al 10% (mq: 21,00/10)= mq 2,10

Sup. ripostiglio sottoscala al 10% mq (6,64/10)= mq 0,67

Sup. lorda mq 69,65

Superficie convenzionale di vendita: mq 72,42

VALORE VENALE = mq 72,42 x €/mq 825,00 = € 59.745,50 = **€ 59.750,00**

laboratorio

€ 520,00/mq

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. Allegato 6):

Sub. Uno mq 48,60

Sub. Londa mq 55,61

Superficie convenzionale di vendita: mq 55,61

VALORE VENALE = mq 55,61 x €/mq 520,00 = € 28.917,20 = € 29.000,00

Quesito n° 10 - *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.*

Traffandosi di differenti destinazioni d'uso, ai fine di una migliore occasione di vendita, si ritiene opportuno considerare i beni in tre distinti lotti. Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione dei beni'.

Quesito n° 11 - *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura del bene all'aggiudicatario.

Quesito n° 12 - *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.*

Ala data del sopralluogo, non è stato evidenziato nulla in riferimento allo smaltimento.

Quesito n° 13 - *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*

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di locali (sub 12 e 13) per cui è già stata ammessa una variazione della destinazione d'uso da magazzino/loccale di deposito ed ufficio e laboratorio per arti e mestieri. L'unica variazione ammessa, data la tipologia costruttiva dei beni che non prevedono ingresso carrabile ma solo pedonale, consiste nella destinazione a magazzino deposito (C/1).

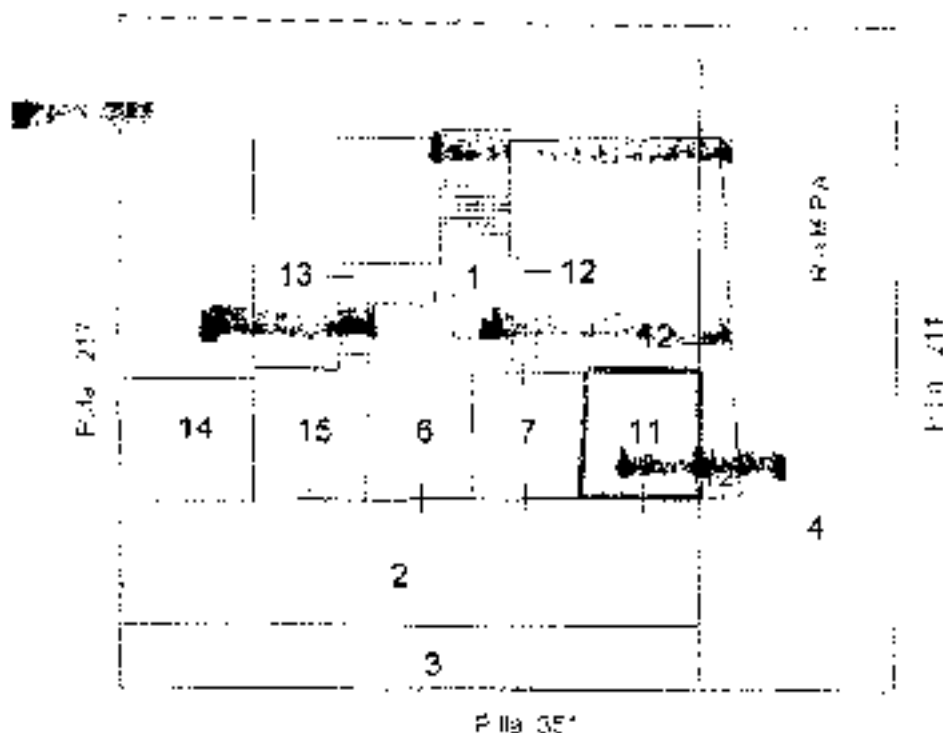
LOTTO N°1 (fg. 2, p.llo 278, sub. 11) € 7.400,00

LOTTO N°2 (fg. 2, p.llo 278, sub. 12) € 59.750,00

LOTTO N°3 (fg. 2, p.llo 278, sub. 13) € 29.000,00

LOTTO N°1 (fg. 2, p.lla 278, sub 11)

Via L. Pirandello



Magazzino / locale di deposito posto a piano seminterato/terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (ultimo sottotetto abitabile) destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio, costituito da locale unico con accesso corsivo tramite rampa curvilinea, dotato di sereno in lamiera di ferro, avente una superficie lorda di circa mq 24,60. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), fg. 2, p.lla 278, sub 11. Zona Cens. - Categoria C/2, Classe 1. Consistenza 23 mq, Rendita Euro 27,32. In dir. Via Pirandello snc, piano 1.
 Prezzo base: € 7.400,00

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile: Comune di Ionadi (VV), Via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio.
- datazione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), fg. 2, p.lla 278, sub 11. Zona Cens. - Categoria C/2, Classe 1. Consistenza 23 mq, Rendita Euro 27,32. Indirizzo Via Pirandello snc, piano 1.

confine: L'unità immobiliare individuata dal suo 11, confina catastalmente a nord e ad est con il sub 12 di proprietà della società Ialita (lotto n°2), a sud con il sub 2 (bene comune non censito/vicinità interna di accesso al magazzino/locale di deposito) ed ovest con il sub 7 di proprietà di altra ditta.

Esenti, sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 al numero R.P.5792 ed R.G.7/25.

condizione: [redacted] (Quota: 1/1 proprietà).

proprietari: NO.

provenienza del bene: I beni oggetto di causa sono pervenuti alla società in lita per averli essa stessa edificati su terreno di proprietà in virtù di atto di conferimento in società del 28/12/2007, rep. 28157, racc. 10087, rogito notaio [redacted]

[redacted] Marsella presso l'ex Conservatoria di R.R.I. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.P. 72, R.G. 80. In tale atto, la società oggi litta [redacted] acquistava dalla ditta [redacted] i terreni individuati al lg. 2, alle 11 e 31. Ai soli fini della provenienza ultravertenziale, i suddetti beni hanno subito modifica di titolarità nei seguenti modi: Atto di compravendita del 11/07/2002, rogito notaio [redacted], rep. 88.022 racc. 19.205, Marsella presso l'ex Conservatoria del R.R.I. di Vibo Valentia in data 30/07/2002, R.P. 1320 R.G. 1586, a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/11; Atto di donazione del 20/09/1967, rogito notaio [redacted], rep. 22.826, racc. 19.205, registrato a Vibo Valentia in data 26/09/1967 al n. 843, Marsella presso l'ex Conservatoria del R.R.I. di Calanzana in data 16/10/1967, R.P. 15826, R.G. 17336, a favore di [redacted]

usanza dell'immobile: non è ventilata, destinato a magazzino/locale di deposito, cazione di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto abitabile) più una seminterrata, destinata a civile abitazione.

- Caratterizzazione: locale unico rivestito superficie complessiva vendibile di mq 24,40.
- occupazione: l'immobile è libero da contratti di locazione registrati.
- Domanda giudiziale, sequestro ed altre trascrizioni: NO
- Atti di espropriazione, urbanistici, inidoneità edificabilità e altri inibizionieri: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con predizione della relativa quota e della eventuale trascrizione: NO
- Atti pesi o limitazioni, d'uso, serv. contratti negativi di immobile ed opposibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propriari, scritti, usq, abitazioni): I beni è stato realizzato con destinazione a magazzino e locale di deposito. In virtù delle norme tecniche di attuazione della Variante al PRGC in vigore e delle caratteristiche tecniche del bene, la destinazione non può essere modificata.
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici: NO
- Esenzioni da pagar catale/trascrivere annotazione per restituzione di beni:

trascrizioni: SENTENZA DICHIARATIVA D'ESAMINAZIONE
 Nota di trascrizione del 17/12/2012 Registro cartolare 5792
 Foglio partic. 2175 - Sub. 18 - 20/2012 del 26/10/2012
 A FAVORE: [redacted]
 CONTRO: [redacted]

Ispezioni: NESSUNA

Costi cancellarici/trascrivere annotazione: circa € 349,00 per spese vivi + circa € 300,00 per spese tecniche.

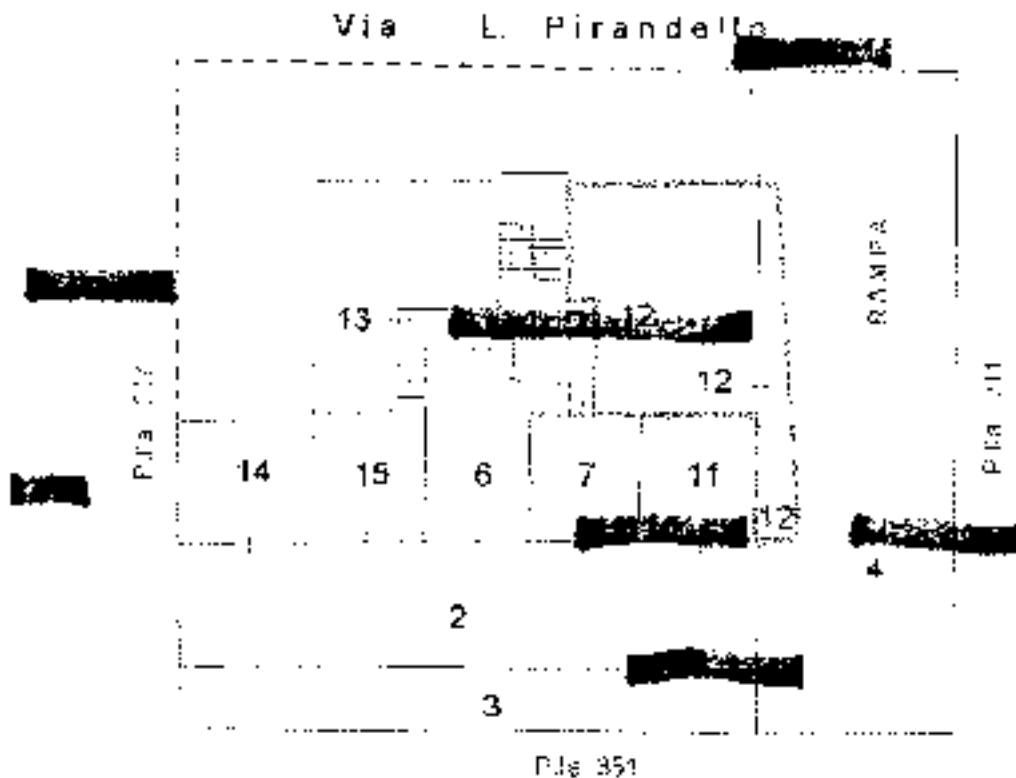
- regolarità edilizia: il corpo di fabbrica interessato di cui il bene è porzione, è stato realizzato dietro rilascio di Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008 - S.C.I.A. prot. 7639 del 15/12/2010. Non avendo riscontro di difformità rispetto allo stato di fatto, si può ragionevolmente sostenere che il bene non necessita di sanatoria.

Certificazione energetica: NO - non prevista [redacted]

- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici: NO - non prevista
- Spese per ottenimento certificazione impianti: NO - non prevista.
- Certificato di Agibilità: rilasciato dal Comune di Iorcoi in data 04/05/2012, prot. Gen. N°2558.

Valore commerciale: € 7.400,00

LOTTO N°2 (fg. 2, p.lla 278, sub 12)



"Ufficio e studio privato posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto abitabile) destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Iorcoi (VV) via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio, dotata di doppio accesso, sia esterno (con piccola corte di pertinenza) tramite portonone blindato, sia interno tramite scale condominiali, composto da due locali principali complessivi mq 65,14 di superficie utile, comunicanti tra loro, un servizio igienico aerea naturalmente, un ripostiglio cieco, ricavato nel sottotetto avverse altezza pari a circa mt. 1,50, il tutto per una superficie lorda vendibile di circa mq 72,42. Distretto nel N.C.E.U. del Comune di Iorcoi (VV), fg. 2, p.lla 278 Sub 12, Zona Cons. - Categoria A/10 Classe U, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale totale 78 mq, Rendito Euro 143,44, indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.
 Prezzo base: € 59.750,00"

Dettaglio

ubicazione dell'immobile: Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio.

descrizione catastale: N.C.F.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, alla 278, Sub. 12, Zona Class. -, Categoria A/10, Classe II, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale totale 78 mq, Rendita Euro 343,44, indirizzo Via Pirandello snc, piano S1

contorni: L'unità immobiliare individuata dal sub. 12, confina catastalmente (a nord con terrapieno) ad est con il sub. 4 di proprietà della società fallita (franca di accesso grazie al copronome sulla 279), a sud con il sub. 11 di proprietà della società fallita e con il sub. 7 di proprietà di altra ditta (ad ovest con il sub. 1 (bene comune non censibile/scala condominiale)).

- Essemi sentenza dichiarativa di fallimento, sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso l'ex Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.C.7125.

- persone: [redacted] data: 1/1 proprietari.

- comproprietari: NO.

provenienza dei beni: I beni oggetto di causa sono pervenuti alla società fallita per averli essa stessa edificati su terreno di proprietà in virtù di **atto di conferimento in società del 28/10/2007**, rep. 29167, rcc. 10257, rogito notaio Dott. Giampaolo MONTIFELONE, trascritto presso l'ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 03/01/2008 R.P. 72, R.C. 03. In tale atto, la società oggi fallita [redacted] acquistava dalla ditta [redacted] i terreni individuati al lg. 2, p.le I e S'. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni hanno subito modifica di località nel seguente modo:

Atto di compravendita del 11/07/2002, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 88.022, rcc. 19.205, trascritto presso l'ex Conservatorio dei RR.II. di Vibo Valentia in data 30/07/2002, R.P. 1360, R.C. 1586, a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1

- **Atto di donazione del 20/09/1967**, rogito notaio Dott. Nardo FACCOLI rep. 22.628, rcc. 19.205, registrato a Vibo Valentia in data 26/09/1967 al n. 563, trascritto presso l'ex Conservatorio dei RR.II. di Catanzaro in data 16/10/1967 R.P. 15825, R.C. 17336, a favore di [redacted]

- usanza dell'immobile: piano seminterrato destinato ad uffici e studi privati, porzione di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli (un terzo sottoterra abitabile, più uno seminterrato, destinato a civile abitazione).
- Composizioni: unità immobiliare destinata ad ufficio e studio privato (A/10), dotata di doppio accesso, sia esterno (con piccola corte di pertinenza) tramite portoncino ornato, sia interno tramite scala condominiale. È composta da due locali principali per complessivi mq 63,14 di superficie utile, comunicanti tra loro, un servizio igienico creato naturalmente, un ripostiglio cieco, ricavato nel sottoscala, avente altezza pari a circa mt. 1,50. Il tutto per una superficie complessiva vendibile di mq 72,42.
- occupazione: l'immobile è libero da contratti di locazione registrati.
- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: NO
- atti di accertamento urbanistico, titoli di edificabilità o titoli di prelazione: NO

- Conservazioni, manutenzione e provvedimenti di conservazione della cosa conglobata con eccezione della regola, piano e della eventuale trascrizione: NO
- Altri pesi, imitazioni, usi, lesi, contratti, retenti di immobile ed opposizioni alla procedura, oneri reali, condizionali, sospensivi, servitù, ipoteche, obbligazioni: il bene è stato realizzato con destinazione a magazzino e loc. e di deposito successivamente modificato con S.C.I.A. in ufficio e studio privato, in virtù delle norme tecniche di attuazione della Variante al PRGC in vigore e delle caratteristiche tecniche del bene, la destinazione potrebbe essere modificata ritornando alle previsioni di progetto (magazzino e locale di deposito).

- Esistenza di beni storici, culturali o archeologici: NO

- Esistenza di opposizioni, opposizioni, opposizioni per restrizione di beni:

Trascrizioni: **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
 Nota di trascrizione da 17/12/2012 Registro particolare 5792
 Regione generale 7125 Numero Bro. 25/2012 Le 24/10/2012
A FAVORE: [REDACTED]
CONTRO: [REDACTED]

Notizie: NESSUNA
costi cancellazione trascrizione, annotazione e nota € 349,00 (con spese vive + circa € 300,00) per spese tecniche

- regolati edifici: Il corpo di fabbrica interessato di cui il bene è porzione, è stato realizzato dietro rilascio di Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008 - S.C.I.A. prot 1639 del 15/12/2010. Non avendo riscontrato difformità rispetto allo stato di fatto, si può ragionevolmente sostenere che il bene non necessita di sanatoria.

- Certificazione energetica: NO - non prevista

Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione, impianti all'interno degli edifici: NO - non previsto

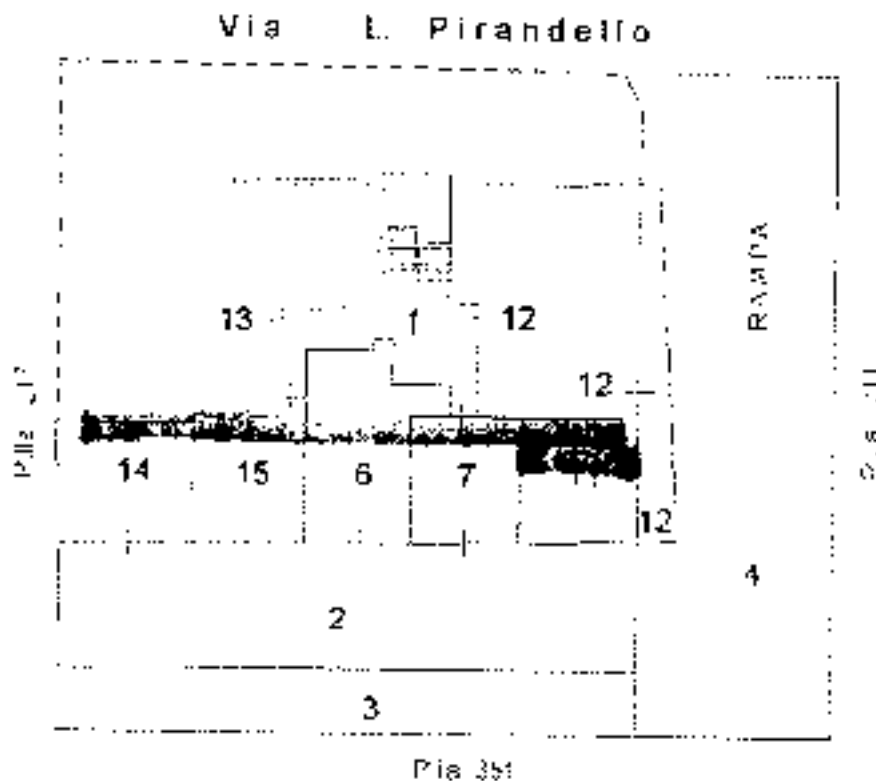
- Spese per ottenimento certificazione impianti: NO - non prevista

- Certificato di Agibilità: rilasciato dal Comune di Ronchi in data 04/05/2012, prot. **Gen. N°2458**

- Valore commerciale: € 59,750,00

[REDACTED]

LOTTO N°3 (fg. 2, p.lla 278, sub 13)



"Laboratorio artigianale per arti e mestieri" posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto abitabile) destinato a civile abitazione sito nel Comune di Jonadi (VV) via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio, dotata unico accesso interno tramite scala condominiale. È composta da un lotto unico per complessivi mq 43,81 di superficie utile ed un servizio igienico creato naturalmente, il tutto per una superficie complessiva vendibile di mq 55,61. Distretto nel N.C.E.U. del Comune di Jonadi (VV), Fg. 2, p.lla 278, Sub 13, Zona Cens. -, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 44 mq, Rendito Euro 70,44, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.

Prezzo base: € 29.000,00

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile: Comune di Jonadi (VV), via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio.
- destazione catastale: N.C.E.U. del Comune di Jonadi (VV), Fg. 2, p.lla 278, Sub 13, Zona Cens. -, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 44 mq, Rendito Euro 70,44, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.
- vicini: L'unità immobiliare individuata dal sub 13, confina calcologicamente (a nord e ad ovest con terrapieno); ad est e a sud con il sub 1 (parte comune non censibile/scala condominiale), a sud con il sub 15 di proprietà di altro sito.
- istromi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.125.
- perenzia: [redacted] (nota 1/1 prodotta).

- ispezione edifica: il corpo di fabbrica interessato di cui il bene è porzione è stato realizzato in un'area di Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008 - S.C.I.A. prof. 1639 del 15/12/2010. Non avendo riscontrato difformità rispetto allo stato di fatto, si può ragionevolmente sostenere che il bene non necessita di sanatoria.

Assicurazione Incendio: NO - non prevista

Documentazione urbanistica (prova di possesso di materia di installazione impianti all'interno dell'edif.): NO - non prevista

Spese per trattamento certificazioni urbanistiche: NO - non prevista.

- Certificato di Agibilità: rilasciato dal Comune di Isonzo in data 04/05/2012, prot. Gen. N°2656

- Valore commerciale: € 29.000,00

CONCLUSIONI

Riferendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.M per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 8 (otto) allegati, n° 1 copia fotostatica per il Curatore Fallimentare, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Laneria Terme S. 29/04/2016

U.C.T.U.



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dr. ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

10° stralcio

(Jonadi, fg. 2, p.lla 351, sub 5-6-8)

La sottoscritta [redacted] iscritta all'Albo degli "Architetti, P.P.C." di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via B. Rubino 21, nominata Consulente Tecnica dal Giudice Dott. Rosa RECOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza di oppo[redacted].

PREMESSA:

A la convocazione del 03 luglio 2013 compariva davanti al G.E. o, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguite ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 367 C.P.C., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti copia del titolo di provenienza del/i bene/i di/i debitoro/i; aggiorn[are] i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attuabilità catastale; eventuali frazionamenti; certificate di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni);

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita del/i immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro dato reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobili/i, con indicazione -se occupato 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

dato di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convegni 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;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnando 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 e sui relativi costi fornita la notizia 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 sanatorio (con indicazione dei relativi costi), ovvero d'oneri che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa: a) presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2007;
 - b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 n.3/ acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esista, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili (ovvero 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

È stato possibile effettuare l'accesso a tutti i beni compresi nella massa fallimentare grazie alla collaborazione della Sig.ra [REDACTED] (amministratore unico della società fallita proprietaria dell'immobile). Pertanto, non è stato necessario comunicare con il G.D. per tal fini.

Questio n° 2 – A identificare il/i bene/i oggetto del 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 nominalivi 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. Ubicazione dei beni

trattasi di unità immobiliari situate nel Comune di Ionadi (VV), in Via Luigi Pirandello, alla prima periferia di un contesto di urbanizzazione in completamento, inserite secondo la Variante al Prg Comunale, in zona omogenea B1 – **Areæ con costruzioni condonate (legge 47/85 e successive modifiche)** (cfr. Allegato 1: Individuazione urbanistica dei beni). Dette unità immobiliari sono porzione di un immobile di maggiori dimensioni su complessivi 4 livelli (di cui uno interrato ed uno sottotetto, entrambi con volumetria non computabile). In particolare, le unità oggetto di stima facenti parte della massa fallimentare, sono ubicati nel piano interrato del fabbricato individuato con la lettera "B"

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla strada principale Via Luigi Pirandello tramite accesso carrabile costituito da cancello automatizzato in ferro (posto in corrispondenza della rampa di proprietà della società fallita) e cancelletto pedonale sempre automatizzato ed in ferro (posto in corrispondenza del vano scala centrale). In particolare, il garage al piano seminterrato passa attraverso la p.lla 350 (di proprietà della società fallita) costituendo servizio di passaggio.

b. Descrizione catastale dei beni

N.C.L.U. del Comune di Ionadi (VV), in testa a [REDACTED] con sede in IONADI, C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1 (cfr. Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visura catastale dei beni), al Fg. 2, P.la 351:

- 4. Sub 5. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano **S1-1**, Via Luigi Pirandello snc.
- * Sub 6. Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **3 vani**, Superficie Catastale **totale 58 mq**, Rendita Euro **294,38** piano **S1**, Via Luigi Pirandello snc:

- Sub 5 (orig. Cat. 1) - Categoria in corso di costruzione. Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano 2, Via Luigi Pirandello snc;

lungh derivanti da:

- N.C.E. di costruzione del 22/12/2011 n. 73091/2011 protocollo VV0137645.

in principio nel N.C.E. fig. 2, p.lla 351 - anello urbano di mq 590,00 da:

- Tipo Mappale del 05/12/2011 n. 1215221/2011 protocollo VV0121822 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 280 per generare le p.lle 350 e 351;
- Tipo Mappale del 05/11/2008 n. 985801/2008 protocollo VV0098580 in cui è stata generata la p.lla 280 seminativa di 3.000,00 mq (e la p.lla 279) dalla soppressione dell'originaria p.lla 276 seminativa di mq 5.170,00;
- Tipo Mappale del 20/05/2008 n. 536891/2008 protocollo VV0053689 in cui è stata generata la p.lla 276 seminativa di 5.170,00 mq (e le p.lle 277-278) dalla soppressione dell'originaria p.lla 215 seminativa di mq 6.517,00;
- Tipo Mappale del 14/11/2006 n. 709631/2006 protocollo VV0070963 in cui è stata generata la p.lla 215 seminativa di 6.517,00 mq (e la p.lla 217) dalla soppressione dell'originaria p.lla 11 seminativa di mq 7.552,00;

Immagine meteorografica del 05/07/1905

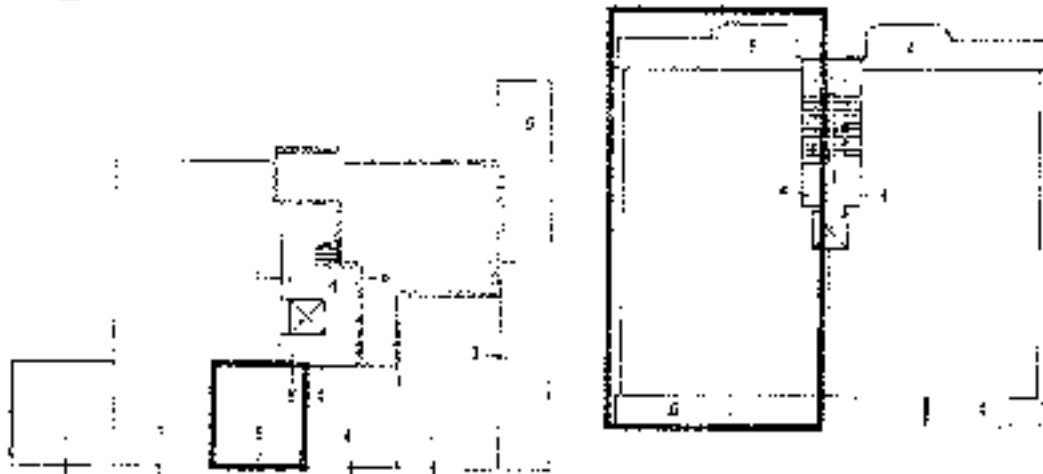
Dovendo risalire al ventennio, in relazione alle formalità presenti sull'immobile, la sottoscritta ha effettuato un controllo incrociato anche sui precedenti identificativi nella sola provincia di Vibo Valentia (dal 2002 ad oggi).

c. Confini catastali dei beni



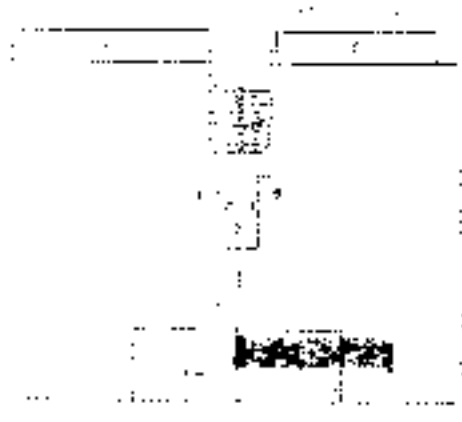
fig.1: estratto foglio di mappa n°2

La p.lla 351 (circondaria della corte di pertinenza), confina catastalmente a nord-est con la p.la 278 (corte di pertinenza del fabbricato), a sud-sud-est-sud-ovest con la p.la 350 di proprietà della società fallita, a nord-ovest con la p.la 277 (fabbricato) e con [redacted]



PIANO TERRAZZO

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

P.la 351, Sub 5 (lotto n°1)

L'unità immobiliare sub 5, di piano terra confina catastalmente a nord-ovest con il sub 7 di proprietà di altra ditta, a sud con la corte di pertinenza del fabbricato p.la 351, ad est con il sub 4 di proprietà di altra ditta, a nord-est il sub 1 (bene comune non censibile/viapilità interna di accesso ai magazzini) [redacted] e primo confina ad est con il sub 4 di proprietà di altra ditta e con il sub 1 (bene comune non censibile/vano scala).

P.la 351, Sub 6 (lotto n°2)

L'unità immobiliare sub 6, confina catastalmente a nord con terrapieno (corte di pertinenza [redacted] ad [redacted] proprietà della società fallita (tramite di accesso anche al capannone p.la 279), a sud con il sub 3 e 4 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 7 di proprietà di altra ditta ed il (bene comune non censibile/scala condominiale).

File 351, sub 8 (atto n°3)

L'unità immobiliare sub 8 confina catastalmente ad ovest con i sub 7 di proprietà di altra ditta e con il sub 7 (parte comune non censibile/vana scala).

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, al mezzo U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 al numer R.P.5792 ed R.G.7125 da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri beni contemplati nell'inventario, compreso i beni oggetto della presente relazione individuali al fg. 2, p.lla 351, sub 5-6-8, sono di piena proprietà della società fallita [redacted] per l'intera quota 1/1 (cfr. Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II, ultimo ventennio).

e. Estremi atto di provenienza

I beni oggetto di causa sono pervenuti alla società fallita per averli essa stesso edificati su terreno di proprietà in virtù di atto di conferimento in società del 28/12/2007, rep. 28167, racc. 10287, rogito notaio Dell. Giampiero MONTELECONE, praticante presso l'ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.F. /2, R.G. 53 in tale atto, la società oggi fallita [redacted] acquistava dalla ditta [redacted] i terreni individuati al fg. 2, p.lla 11 e 31 (cfr. Allegato 4: Atto di proprietà).

A soli fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni hanno subito modifica di titolarità nel seguente modo:

- **Atto di compravendita del 11/07/2002**, rogito notaio [redacted] [redacted] rep. 88.072, racc. 19.205 trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia in data 30/07/2002, R.P. 1380, R.C. 1586, a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1;
- **Atto di donazione del 20/09/1967**, rogito notaio [redacted] rep. 22.676 racc. 19.205, registrato a Vibo Valentia in data 26/09/1967 al n. 663.

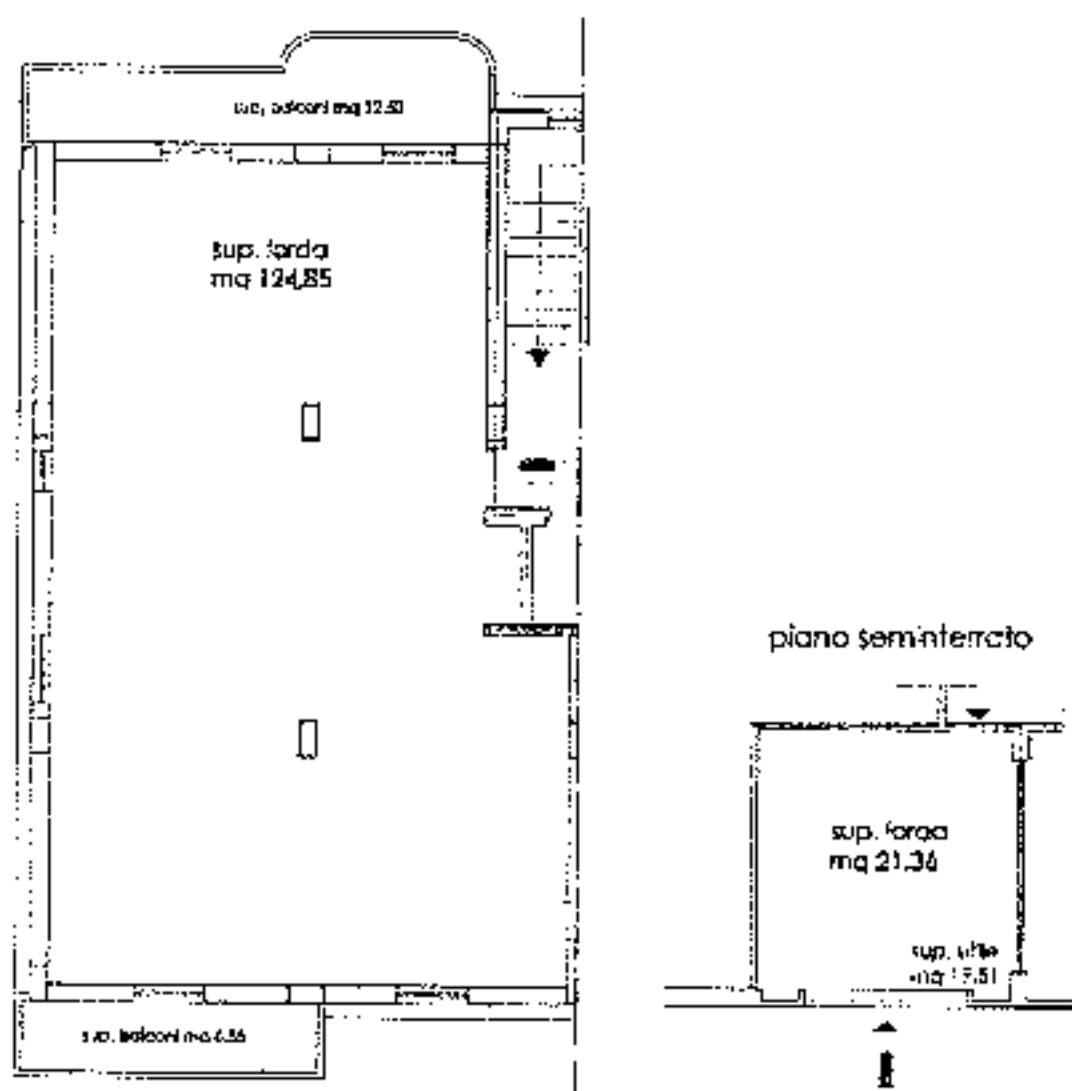
trascritta presso l'ex Conservatoria dei RR II di Catanzaro in data 16/10/1967,
R.P. 15625, R.G. 17336, a favore di [REDACTED]

Quesito n° 3^a - A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

Tretratti di fabbricato su 4 livelli fuori terra, di cui uno seminterrato ed uno mansardato, posto all'interno di un complesso residenziale costituito da due edifici: fabbricato "A" e fabbricato "B".

I beni oggetto di causa sono porzione del fabbricato "B" e sono ubicati tra piano seminterrato (sub 5 o sub 6), piano primo (sub 5) e piano secondo (sub 6).

Sub 5



Categoria **In corso di costruzione**, Classe **-**, Consistenza **-**, Rendita **-**, piano **ST-1**,
Via **Luigi Pirandello** snc.

Trattasi di unità immobiliare distribuita tra piano seminterato e piano primo; al piano seminterato è ubicato il locale unico destinato a magazzino/garage, avente superficie utile di circa mq 19,51 per una superficie complessiva vendibile di mq 21,36, dotato di doppio accesso sia dall'esterno (tramite saracinesca comandata elettronicamente) che dall'interno (tramite vano scala) (cfr. **Allegato 5: Rilievo fotografico dei beni**). La superficie rilevata non risulta conforme alle dimensioni al progetto per diversa distribuzione dei locali: era previsto, infatti, una superficie lorda di circa mq 36,00. Tale difformità, riguardando solo modifiche interne, potrà comunque essere sanata mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria. La superficie del magazzino, essendo strettamente connessa all'unità abitativa del piano primo ed essendo collegata catastalmente ai vani principali, dovrà essere considerata al 60% della superficie reale.

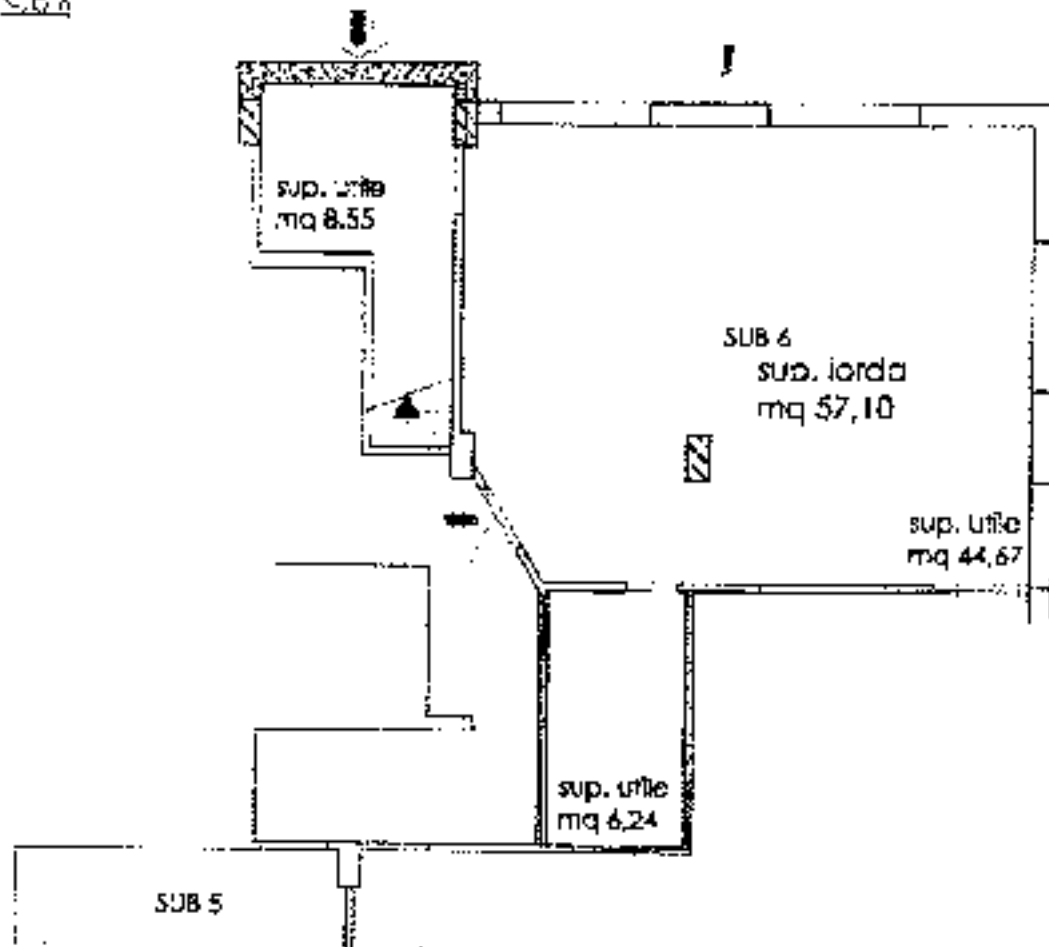
Al piano primo, il sub 5 individua un appartamento allo stato rustico, privo di impianti, pavimentazioni, muri divisorii, sono presenti solo il portone copiscala e gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera, comuni ad entrambi, fabbricati "A" e "B", dotato di due balconi, uno sul lato nord (con affaccio sul fabbricato "A") ed uno sul lato sud (con affaccio su l'area libera sempre di proprietà della società fallita), è previsto anche di due aperture sul lato ovest, mentre il lato est cieco e direttamente confinante con il vano scala di accesso (sub 1) e con il sub 4 di proprietà di altra ditta.

Si precisa che, essendo stata accorciata in corso di costruzione, l'unità immobiliare è priva di rendita e di relativa planimetria catastale. La regolarizzazione della situazione catastale, potrà essere effettuata solo dopo aver regolarizzato anche la parte tecnico amministrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ionadi (autorizzazione per completamento lavori).

La superficie commerciale rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 6: Planimetria rilevata dei beni**):

Sup. magazzino mq (21,36 x 60%) =	mq 12,82
Sup. balconi mq ((2,53 + 3,85)/4) =	mq 4,85
Sup. Lorda	<u>mq 124,85</u>
Superficie convenzionale di vendita:	mq 142,52

Sub 6



Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **3 vani** Superficie Catastale totale **58 mq**, Rendita **Euro 294,38**, piano **51**, Via **Luigi Pirandello snc**.

Trattasi di unità immobiliare destinata ad ufficio e studio privato (A/10) dotata di unico accesso interno dal vano scala condominiale. È composta da:

- locale principale per complessivi mq 44,67 di superficie utile;
- un servizio igienico creato artificialmente avente circa mq 6,24 di superficie utile;
- un ripostiglio cieco ricavabile nel sottoscopo, avente attuale altezza media pari a circa mt 2,50 (manca 1 piano di calpestio: attuale livello è a - 1,00 mt).

Dotata di aera-illuminazione naturale per la presenza di finestra su due lati, allo stato si presenta allo stato rustico: mancano gli impianti, gli infissi, i pavimenti, le rifiniture ed anche il servizio igienico deve essere completamente realizzato. In pratica, sono presenti i soli muri perimetrali esternamente intonacati e tinteggiati (cfr. **Allegato 5**). La superficie lorda vendibile rilevata di mq 57,10, risulta di forme sia rispetto al progetto assentito che rispetto alla planimetria catastale; in particolare è

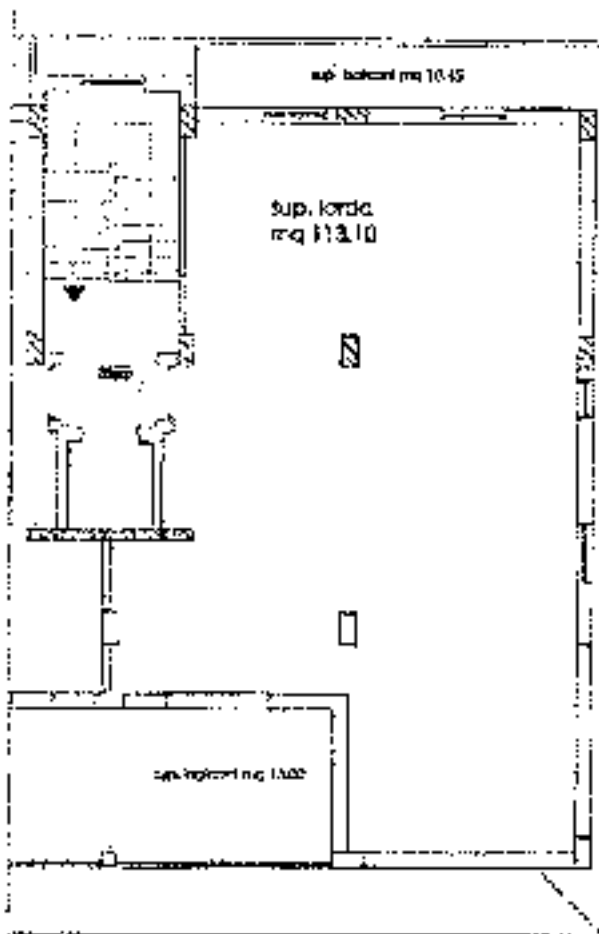
le difformità riscontrate sono relative ad una diversa distribuzione interna dei locali, allo stato non autorizzata. Tuttavia, le stesse potranno essere sanate mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.

Ai fini della regolarità edilizia, inoltre, si ritiene opportuno rilevare che la destinazione d'uso ad ufficio e studio privato (A/10) non è stata autorizzata; ciò nonostante nel fabbricato "A" è stata operata la medesima scelta, pertanto la regolarizzazione della destinazione d'uso, potrà essere effettuata nella medesima S.C.I.A. in sanatoria.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. Allegato 6):

Sup. Utile	mq 50,91	
Sup. Lorda		<u>mq 57,10</u>
Superficie convenzionale di vendita:		mq 57,10

Sub 8



Zona Cens. - Categoria in corso di costruzione, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano 2 Via Luigi Pirandello snc. Trattasi di unità immobiliare nel sottotetto destinata a magazzino e deposito, dotata di unico accesso interno tramite scala condominiale. Allo stato rustico, privo di impianti, pavimentazione rifiniture e solo parzialmente di infissi esterni, è composta da:

- locale unico per complessivi mq 113,10 di superficie lorda;
- un balcone sul lato nord di circa mq 10,45 con affaccio sul fabbricato "A";
- un terrazzino sul lato sud di

.....
 circa mq 13,00 con affaccio sull'area libera sempre di proprietà della società fallita);

- altezza media di ml 2,70 per circa il 50% dell'a superficie complessiva.

In sede di rilievo, sono state riscontrate delle difformità in relazione alla superficie effettivamente chiusa rispetto al terrazzino: dalle previsioni di progetto quest'ultimo doveva avere una superficie maggiore, a scapito della superficie utile. Tuttavia, la variazione di superficie appaiono, essendo inferiore al 2% delle misure progettuali, potrebbe rientrare nella regolarità edilizia del bene. Allo stesso tempo, lo stato rustico del bene, favorisce un ripristino più facile della situazione alle previsioni di progetto.

In linea di massima, in base alle attuali norme in materia urbanistica il sottotetto potrebbe diventare abitabile previa presentazione della relativa domanda di cambio di destinazione d'uso. Tale operazione comporta un costo che ammonta a circa € 10.000,00 ed è relativo alla pratica comunale (circa € 5.000,00), agli oneri comunali (circa € 3.500,00), alla variazione/completamento occorristamento (circa € 600,00), alla certificazione energetica (circa € 350,00), alla fine lavori/certificazioni/conformità (circa € 550,00). Tuttavia trattandosi, allo stato attuale, di locale deposito, come tale sarà stato conformemente alla destinazione già assentita, computando la superficie rilevata al 50% di quella reale. Si precisa che l'elaborato planimetrico risulta conforme al rilevato.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. Allegato 6):

Sup. balconi mq $(10,45 + 13,00) / 2 =$ mq 11,73

Sup. Londa mq $(13,10 \times 50\%) =$ mq 6,55

Superficie convenzionale di vendita: mq 18,28

Quesito n° 4 - A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifico 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,

Per come comunicato dal Curatore fallimentare, dato lo stato di rustico non abitabile (ovviamente privo di Certificato di Agibilità) comune a tutti i beni oggetto del presente studio, non sussistono contratti di locazione registrati. Pertanto, i beni sono liberi.

Quesito n° 5 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sui soggetti, non grava alcuna formalità di questo tipo, eccezione fatta per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

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

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ionadi, si evince che gli immobili oggetto di causa sono stati edificati dietro rilascio di Concessione Edilizia n°5 del 13/01/2006. Non sussistono, pertanto, altri vincoli oltre a quelli attinenti al titolo edificatorio assente.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persona giuridica) non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che, per come accertato:

- il sub 5 ha destinazione da definire da – **in corso di costruzione** – o **A/3-2**;
- il sub 6 ha destinazione **A/10 – uffici e studi privati**, non formalmente autorizzata dal Comune;
- il sub 8 ha destinazione da definire da – **in corso di costruzione** – o **C/2**.

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è presente alcun vincolo.

TRASCRIZIONE (SENTENZA D. CALUMNIA) / ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI SENI

Tassa ipotecaria	€ 90,00+
imposta di bollo	€ 59,00+
imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 349,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 360,00 complessive.

Questo n° 7 - A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell' bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove constatata l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. 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 (con indicazione dei relativi costi, ovvero dichiara che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi ~~_____~~ seguito da un controllo incaricato effettuato sulla Variante al Piano Regolatore Generale con relativo Regolamento Edilizio e Urbanistico e sull'Archivio delle Concessioni Edilizie, è emerso quanto segue (cfr. **Allegato 4: Regolarità Edilizia**):

L'area ricade in zona Br - Aree con costruzioni condonate (legge 47/85 e successive modifiche) ossia zone dove sono ammessi interventi volti al completamento degli edifici oggetto di condono, come adeguamento sismico ed igienico-sanitario. Sono altresì ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione per superficie residua.

In particolare, il fabbricato individuato dalla p.lta 351, è stato edificato dietro rilascio da parte del comune di Jonadi di **Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008** a nome di ~~_____~~ successivamente volturata in virtù della richiesta del 27/11/2008 alla ditta ~~_____~~

Il progetto prevedeva la "Costruzione di una villetta residenziale e di due fabbricati da adibire a civile abitazione, magazzini e magazzino/loccale di deposito. In particolare, la villetta Residenziale è stata individuata come fabbricato "C", mentre i due fabbricati come "A" (p.lta 278) e "B" (p.lta 351).

I fabbricati, inentici, conformemente a quanto progettato sono costituiti da un piano interrato adibito a magazzino/loCALE di deposito; un piano terra composto da due appartamenti; un piano primo composto da due appartamenti; un piano mansardato da utilizzare come magazzino e deposito.

Per oggetto della presente relazione sono ubicati tra piano interrato (sub 5 e sub 6), piano primo (sub 5) e sottotetto (sub 8). Non è presente alcun titolo autorizzativo che autorizzi la destinazione dai sub 6 in A/10, per come è avvenuto per il fabbricato "A". Di conseguenza, sarà necessario presentare una S.C.T.A. per cambio di destinazione d'uso ai fini della regolarizzazione. La medesima richiesta dovrà essere presentata in virtù delle modifiche interne rilevate in sede di sopralluogo per diversa consistenza rispetto al progetto sia del sub 5 che del sub 6. Al fine di una migliore occasione di vendita, i tre subolferni oggetto di causa saranno suddivisi in tre lotti distinti in virtù della diversa destinazione d'uso, deludendo da ognuno il costo della regolarizzazione comunale e catastale pari a circa € 2.000,00.

Quesito n° 8 - A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
- 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 della documentazione 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.

Non esiste alcuna documentazione inerente la certificazione energetica in relazione ai beni oggetto di causa. I costi necessari per ottenere la suddetta certificazione da tecnico abilitato, corrispondono a circa € 350,00 per unità immobiliare.

Quesito n° 9 - Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con

l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa (terreno edificabile uso artigianale, commerciale e terziario) prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi o di aree verdi nelle immediate vicinanze, la destinazione d'uso del bene.

Dalle indagini effettuate è risultata che, per questa zona, il valore DMi Anno 2015 semestre 2, per appartamenti, uffici e depositi, nelle due zone divise da Via Piondello, è il seguente:

Appartamento (sub 5)

- € 990,00 ed € 1.100,00 con una media di € 1.045,00 al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/C.DA. CANNATA, LOC. NUCASELLA, S. GIARA - Codice di zona: E3 - Microzona catastale n. 0 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale).

Il valore medio accertato dall'OmI circa € 1.045,00, risulta altresì compatibile con la media del valore desunta dagli annunci immobiliari al momento presenti nella medesima zona e per la medesima tipologia abitativa.

effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco del bene oggetto di causa considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (ristorato), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una sua univoca garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa l'65%. Pertanto, si avrà:

$$€ 1.045,00 - 65\% = € 365,75 = \mathbf{€ 365,00}$$

al metro quadrato

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici: (cfr. **Allegato 6**):

$$\text{Sup. magazzino mq } (21,36 \times 60\%) = \text{mq } 12,82$$

$$\text{Sup. balconi mq } (12,53 + 6,65)/4 = \text{mq } 4,86$$

$$\text{Sup. lorda} \quad \mathbf{\underline{\text{mq } 124,83}}$$

$$\text{Superficie convenzionale di vendita:} \quad \mathbf{\text{mq } 142,52}$$

$$\text{VALORE VENALE} = \text{mq } 142,52 \times \text{€}/\text{mq } 365,00 = \mathbf{€ 52.019,80} = \mathbf{€ 52.000,00}$$

Uffici (sub 6)

- € 890,00 ed € 1.050,00 con una media di € 970,00 al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/C.DA CANNATA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA - Codice di zona: E3 - Microzona catastale n. 9 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale).

Non vi sono, al momento, annunci immobiliari per la suddetta destinazione di uso, pertanto, sarà considerato valido il valore medio accertato dall'OMI pari ad €970,00 al metro quadrato.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (rustico), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, a mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il 65%. Pertanto, si avrà:

€ 970,00 – 65% = € 339,50 = € 340,00 al metro quadrato.

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. **Allegata 6**):

Sup. Utile	mq 53,91	
Sup. Lorda		mq 57,10
Superficie convenzionale di vendita:		mq 57,10

VALORE VENALE = mq 57,10 x €/mq 340,00 = € 19.414,00 = **€ 19.400,00**

Sottoletto

Il sottotetto, allo stato rustico, cubito da progetto a magazzino e locale di deposito, per la tipologia costruttiva che lo contraddistingue (successo regolare tramite scala condominiale, altezza media di mt. 2,70 per almeno il 50% dell'intera superficie, presenza di aperture sia sul lato nord che sul lato sud con balconi e terrazzi), potrebbe essere trasformato in abitazione secondo le modalità descritte in precedenza con un costo pari a circa € 10.000,00. In aggiunta, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (rustico), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il 65%.

Ciò premesso, ai fini della valutazione, potrebbe essere ragionevolmente considerato come adattamento allo stato rustico detraendo i costi di trasformazione, oppure essere valutato (come è) magazzino sempre allo stato

rustico. In entrambi i casi, è stato appurato che il valore del bene allo stato attuale, è perfettamente compatibile con entrambe le destinazioni. Pertanto avremo:

€ 990,00 ad € 1.100,00 al metro quadrato media di € 1.045,00

€ 1.045,00 - 65% = € 365,75 = **€ 370,00** al metro quadrato (a cui detrarre € 10.000,00).

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. Allegato 6):

Sup. Balconi mq [(10,45 + 13,00) / 4] = mq 5,86

Sup. Corto mq [(13,10 x 50%)] = mq 6,55

Superficie convenzionale di vendita: mq 62,41

VALORE VENALE = mq 62,41 x €/mq 370,00 = € 23.091,70

€ 23.091,70 - € 10.000,00 = € 13.091,70 = **€ 13.100,00** *

Quesito n° 10 - *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.*

Traffondosi di differenti destinazioni d'uso, al fine di una migliore occasione di vendita, si ritiene opportuna considerare i beni in **tre distinti lotti**. Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per "restrizione dei beni".

Quesito n° 11 - *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla voltura del bene all'aggiudicatario.

Quesito n° 12 - *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.*

Alla data del sopralluogo, non è stato evidenziata nulla in riferimento allo smaltimento.

Quesito n° 13 - *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.*

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Lonati attualmente in vigore, trattasi di locali per cui deve essere

.....
 formemente autorizzata la variazione della destinazione d'uso da magazzino/locale di deposito ad ufficio per il sub 5. L'unica variazione ammessa, data la tipologia costruttiva del bene che non prevedono ingresso carrabile ma solo pedonale, consiste nella destinazione a magazzino deposito (C/1). Per ciò che concerne il sottotetto, in virtù delle attuali normative in scadenza (Piano Casa), potrebbe essere possibile una trasformazione in civile abitazione (A/3) previa verifica preliminare del Comune di Vigonza e previo pagamento di circa € 13.000,00 per oneri var.

In definitiva i costi pagati di conto proprio così riepilogati:

<u>LOTTO N°1 (fg. 2, p.lla 351, sub 5)</u>	<u>€ 52.000,00 - € 2.000,00 = € 50.000,00</u>
<u>LOTTO N°2 (fg. 2, p.lla 351, sub 6)</u>	<u>€ 19.400,00 - € 2.000,00 = € 17.400,00</u>
<u>LOTTO N°3 (fg. 2, p.lla 351, sub 8)</u>	<u>€ 13.100,00 - € 2.000,00 = € 11.100,00</u>

LOTTO N°1 (fg. 2, p.lla 351, sub 5)

**Appartamento con annesso magazzino / locale di deposito posto al piano primo/seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto abitabile) destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Prandella in prossimità dell'incrocio con la strada comune per San Gregorio, via statale rustica, costituito da: al piano primo locale unico con accesso tramite scala condominiale dotato di sottifra esterni e di due balconi, avente una superficie lorda di circa mq 124,85; al piano seminterrato locale unico con accesso da rampa condominiale, dotato di terrazzo in cantina di ferro, avente una superficie lorda di circa mq 21,34. Necessita di sanatoria per diversa destinazione del magazzino, con presentazione di SC A il cui costo è pari a circa € 2.000,00. Diritto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), fg. 2, p.lla 351, Sub 6, Zona Cert. -, Categoria in corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, Rendita - Indizzo Via Prandella snc, piano S1-i.
 Prezzo base: € 50.000,00".**

Dettaglio

- **ubicazione dell'immobile:** Comune di Ionadi (VV), via Luigi Prandella, in prossimità dell'incrocio con la strada comune per San Gregorio
- **destinazione catastale:** N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), fg. 2 p.la 351 Sub 5, Zona Cert. - Categoria in corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indizzo Via Prandella snc, piano S1-i.
- **confine:** L'unità immobiliare individuata dal sub 5, al piano terra confina catastalmente a nord-ovest con e sua 7 di proprietà di altra ditta, a sud con la corte di pertinenza del fabbricato p.la 351, ad est con il sub 4 di proprietà di altra ditta, a nord-est il suo 1 (bene comune non censibile/visibilità interna d'accesso ai sottotetti), locale di deposito, al piano primo confina ad est con il sub 4 di proprietà di altra ditta, a sud con il suo 7 (bene comune non censibile/visibilità interna).
- **Estremi sentenza dichiarativa di fallimento:** sentenza dichiarativa di fallimento n° **28/2012** del 26/10/2012, inscritta previa la ex Conservatoria nei Registri Immobiliari di Vigon Valenza in data 17/12/2012 al numeri R.P. 5792 ed R.G. 7125.

- destinazione edilizia: Il corpo di fabbrica interessato di cui il bene è porzione, è stato realizzato dietro rilascio di **Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008**. Avendo evidenziato una diversa consistenza del magazzino annesso e non essendo stato completato il piano prima, occorrerà presentare una S.C.I.A. per variazioni interne/completamento. Successivamente, sarà necessario anche completare l'accatastamento presentando la planimetria catastale dei beni. I costi vivi per tali operazioni ammontano a circa **€ 2.000,00**.

Certificazione energetica: NO

- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti: NO
- Conservazione dell'immobile in stato di abbandono: NO
- Certificato di Abilità: NO
- Valore commerciale: € 52.000,00
 € 2.000,00 = risparmio (ante comunale e catastale)
€ 50.000,00

LOTTO N°2 (fg. 2, p.lla 351, sub 4)

"Ufficio e studio privato posto al piano seminterato di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto) destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio, dotato di unico accesso interno tramite scala condominiale, composto da un locale, un servizio igienico ed un ripostiglio per complessivi mq 57,10 circa di superficie vendibile. A.C. stato rustico, l'attuale destinazione d'uso non è stata autorizzata. Inoltre, sono state riscontrate difformità relative a variazioni interne che, come tali, potranno essere sanate mediante presentazione di S.C.I.A. Diritto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 351, Sub 4, Zona Cens. -, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale totale 58 mq, Rendita Euro 294,38, indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.
 Prezzo base: € 17.400,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile: Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 351, Sub 4, Zona Cens. -, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale totale 58 mq, Rendita Euro 294,38, indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.
- contorni: L'unità immobiliare individuata dal sub 4, confina catastalmente a nord con terrapieno (parte di perimetrazione della p.lla 351), ad est con il sub 9 di proprietà della società fallita (campo di accesso aggr. al capannone p.lla 2/9), a sud con i sub 3 e 4 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 7 di proprietà di altra ditta ed I (bene comune non censibile/scala condominiale).
- conservazione dell'immobile in stato di abbandono: NO. Senza dichiarazioni di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P. 5792 e R.3.7125.
- perimetrazione: [redacted] quota: 1/1 proprietà.
- somproprietà: NO.

- provenienza dei beni: I beni oggetto di causa sono pervenuti alla società fallita per averli esso stesso edificati su terreni di proprietà in virtù di atto di conferimento in società del 28/12/2007, rep. 28137, racc. 10237, rogito notaio [redacted], inscritto presso la ex Conservatoria di R.R.I. di Vico/Valenza in data 08/01/2008 R.P. 72, R.G. 83. In tale atto, la società oggi fallita [redacted] acquistava dalla ditta [redacted] terreni individuati al fg. 2, p.lla 11 e 31. Ai fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni hanno subito modifiche di titolarità nel seguente modo: - Atto di compravendita del 11/07/2002, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 88.022, racc. 19.205, trascritto presso l'ex Conservatoria dei R.R.I. di Vico/Valenza in data 30/07/2002, R.P. 1380, R.G. 1586, a favore di [redacted] per la quota di 1/10; - Atto di donazione del 20/09/1967, rogito notaio [redacted], rep. 24.676, racc. 19.205, registrato a Vico/Valenza in data 26/09/1967 al n. 643, trascritto presso l'ex Conservatoria dei R.R.I. di Catanzaro in data 16/10/1967, R.F. 15825, R.G. 17336, a favore di [redacted]
- qualità dell'immobile: piano seminterrato destinato ad uffici e studi privati, porzione di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto) più uno seminterrato
- Composizione: Unità immobiliare destinata ad ufficio e studio privato (A/30), dotata di unico accesso interno tramite scala condominiale. È composta da un locale principale con annesso ripostiglio cieco ricavato nel sottoscala e servizio igienico per complessivi mq 57,10 di superficie vanabile
- occupazione: L'immobile è libero da canoni di locazione registrati.
- Esistono giuridici sequestri ed ipoteche trascritti: NO
- Atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità e piani di prelazione: NO
- Convenzioni internazionali e provvedimenti di asservimento della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione: NO
- Alta pesi o limitazioni d'uso (es. controlli relativi all'innalzabile ed opponibilità allo Stato, ai beni reali, obbligazioni ipotecarie, servitù, usucapioni): il bene è stato realizzato con destinazione a magazzino e locale di deposito successivamente modificata con S.C.L.A. in ufficio e studio privato. In virtù delle norme tecniche di attuazione della Variante al PRGC in vigore e delle caratteristiche tecniche del bene la destinazione potrebbe essere modificata ritornando alle prescrizioni di progetto (magazzino e locale di deposito).
- Esistenza di vincoli storici, culturali e archeologici: NO
- Formalità di cancellazione/inscrizione e circolazione per restrizione di beni:

<u>Trascrizioni</u> :	SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO N. 10 di Tribunale di 17/12/2012	Registro penitenziario 4792
	Registro generale 1125	Numero Rep. 78/2012 del 25/10/2012
	A FAVORE [redacted]	
	CONTRO [redacted]	
- Costi: **NESSUNA**
costi cancellazione/trascrizione cartolare: circa € 349,00 per spese vive + circa € 300,00 per spese tecniche. **0,00**
- regolarità edilizia: Il corpo di fabbrica interessato di cui il bene è porzione, è stato realizzato dietro rilascio di Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008. Avendo evidenziato una diversa consistenza e non essendo stato completato nella

modificata di Helantà nel seguente modo. - Atto di compravendita del 11/07/2002 rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMACIA, rep. 88,072, racc. 19.235 trascritto presso l'ex Conservatoria dei R.R. di Vibo Valentia in data 30/07/2002 R.F. 1580, R.G. 1586, a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/3; - Atto di donazione del 20/09/1967, rogito notaio Dott. Nicola FACCIOLI, rep. 97.428, racc. 19.235 registrato a Vibo Valentia in data 26/09/1967 al n. 663, trascritto presso l'ex Conservatoria dei R.R. di Catanzaro n. data 16/10/1967, R.F. 15825, R.G. 17336, a favore di [redacted]

- qualità dell'immobile: piena seconda, sito stato rustico, destinato a magazzino e locale di deposito con altezza pari a circa mt. 2,70 per circa il 50% della superficie coperta, locando parte di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra più una seminterrata, destinato a civile abitazione
- Composizione: unità immobiliare destinata a magazzino e locale di deposito composta da unico locale allo stato rustico, parzialmente dotato di impianti.
- occupazioni: l'immobile è libero da contratti di locazione registrati.
- Domande giudiziali, requisiti ed altre trascrizioni: NO
- Atti di rinnovamento urbanistici, limiti all'edificabilità o di tipo di protezione: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione: NO
- Atti pesi e limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed accessori) già proceduti, o nei quali obbligazioni onoter (con servitù, uso, abitazione) il bene è stato realizzato con destinazione a magazzino e locale di deposito. In virtù dell'altezza, potrebbe essere variata la destinazione in civile abitazione.
- Esistenza di vincoli storici, culturali e, art, ecologia: NO
- Formalità da cancellare/trascrivere/annotazione per l'estinzione di beni:

iscrizioni: **SENTENZA DICOMPARATIVA DI PAGAMENTO**
 Nota di trascrizione del 17/12/2012 Registro Particolare 5752
 Registro Generale 7535 Numero Reg. 28/2012 del 26/10/2012
A FAVORE: [redacted]
CONTRO: [redacted]

iscrizioni: **NESSUNA**
costi cancellazione/trascrizione/annotazione: circa € 349,00 per spese vive + circa € 300,00 per spese tecniche.

- regolarità edilizia: il corpo di fabbrica interessato di cui il bene è porzione è stato realizzato dietro rilascio di Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008, Non essendo stato completato nella costruzione (pubblica), occorrerà presentare una richiesta di completamento dei lavori.
- Certificazione catastale: NO – non prevista
- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici: NO – non prevista
- Spese per ottenimento certificazione impianti: NO – non previsto.
- Certificato di Agibilità: NO.

valore commerciale: € 11.100,00
 € 200,00 regolarizzazione comunale e notariale e
 € 10.900,00

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente i mandati conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 8 info, allegati, n° 1 copia fotostatica per il Curatore Fallimentare, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lomazia Terme l. 09/06/2016

Il C.t.u.

[Redacted signature block]

La sottoscritta [redacted] contatta all'Abbe degli "Architetti, PCC" di Cotanzano al numero d'ordine 1597, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott. Fabio REGOLO con provvedimento emesso il 15 gennaio 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

A la convocazione del 03 luglio 2013 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 C.P.C., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inibitori, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i del/i debitore/i: **aggiomi i documenti catastali** già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni)

Provveda quindi, previa **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento e residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari** della data e del luogo di inizio delle operazioni oritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la **visita dell'immobile**.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i del a relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (riusa proprietà, superficie, usufrutto); indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso del/i immobile/i, con indicazione se occupato 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 riscatto fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il riscatto;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni di 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.
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico nella procedura. Indichi i costi a ciò necessari?
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, 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 di sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e su relativi costi. 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/autorizzazione ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
 - b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 n.37

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente

Ove la certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste ma può essere ottenuta dall'aggettore, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) e di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita, e, in caso di rifiuto o di fatti a disposizione, in caso affermativo, il relativo

.....
 unico della società (alla proprietà dell'immobile). Pertanto, non è stato
 necessario comunicare con il G.D. per tali fini.

Quesito n° 2 - *A identificare il/i bene/i oggetto del 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 atto diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); Indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

a. Ubicazione dei beni

Traffasi di unità immobiliari situate nel Comune di Jonadi (VV), in Via Luigi Pirandello, alla prima periferia di un contesto di urbanizzazione in completamento, inserite secondo la Variante al Prg Comune e in zona omogenea **B - Aree con costruzioni condonate (legge 47/85 e successive modifiche)** (cfr. Allegato 1: **Individuazione urbanistica dei beni**). Dette unità immobiliari sono costituite da un magazzino seminterrato allo stato rustico e da un terreno attualmente libero ed incolto, a ridosso dei fabbricati "A" (p.llo 278) e "B" (p.llo 351) situati rispettivamente negli stacchi n°9 e n°10.

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla strada principale Via Luigi Pirandello, tramite strada privata carrabile compresa nella p.llo 350, allo stato priva di recinzione e/o accesso controllato. La medesima p.llo 350 individua anche la rampa di accesso alla p.llo 351; per tale ragione, la superficie della rampa (di circa mq 110,00) sarà esclusa dalla p.llo 350 e per divenire parte integrante della p.llo 351.

Le due unità immobiliari, sono state inserite nel presente stacchio in quanto strettamente egale dal vincolo edizionario anche alle p.lle 278 e 351. In pratica, la p.llo 350 deve essere venduta assieme al magazzino, tenendo in considerazione il fatto che la volumetrica possibile è già stata utilizzata.

b. Descrizione catastale dei beni

In testa a
 Proprietà per 1/1 (cfr.

Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visura catastale dei beni):

- N.C.E.C. del Comune di Jonadi (VV), c. fog. 2, P.llo 279, Sub .., Zona Cert. - Categoria in corso di costruzione, Classe .., Consistenza -Superficie catastale .., Rendita .., piano S1-T, Via **Luigi Pirandello snc**; derivante da Tipo Mappato del 05/11/2009 n°9580.2/20 e protocollo Vv0098580 nel N.C.T. con cui la p.llo 279 è

stata trasformata in ente urbano di mq 2.195,00 per soppressione delle p.lle 21 (di mq 25) e 274 (di mq 5.170,00) e generazione della p.lla 280; derivante da Tipo Mappale del 20/05/2008 n.53689.1/2008 protocollo VV0053689 con cui è stata soppressa l'originaria p.lla 215 (di mq 6.517,00); per generare le p.lle 276, 277 e 278; derivante da Tipo Mappale del 14/11/2006 n.70963.1/2006 protocollo VV0070963 con cui è stata soppressa l'originaria p.lla 11 (di mq 7.052,00) per generare le p.lle 215 e 217; derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

- + N.C.T. del Comune di Ionadi (VV), di Fig. 2, P.llo 350, Sub ., Qualità **seminativo**, Classe 2, Superficie ha 00 ar 24 ca 10, Reddito Dominicale Euro **5,60**, Agrario Euro 3,11, p.lone 51-T, Via **Luigi Pirandello snc**; derivante da Tipo Mappale del 05/12/2011 n.121822.1/2011 protocollo VV0121822 con cui è stata soppressa l'originaria p.lla 280 (di mq 3.000,00) per generare le p.lle 350 e 351; derivante da Tipo Mappale del 05/11/2008 n.98580.1/2008 protocollo VV0098580 con cui è stata soppressa l'originaria p.lla 274 per generare le p.lle 279 e 280; derivante da Tipo Mappale del 20/05/2008 n.53689.1/2008 protocollo VV0053689 con cui è stata soppressa l'originaria p.lla 215 (di mq 6.517,00) per generare le p.lle 276, 277 e 278; derivante da Tipo Mappale del 14/11/2006 n.70963.1/2006 protocollo VV0070963 con cui è stata soppressa l'originaria p.lla 11 (di mq 7.052,00) per generare le p.lle 215 e 217; derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Dovendo risolve di ventennio, in relazione alle formalità presenti sull'immobile, il sottoscritto ha effettuato un controllo incrociato anche sui precedenti identificativi nella provincia di Vibo Valentia e Catanzaro.

a. Contingi catastali dei beni



fig.1: estratto foglio di mappa n°2

Il lotto, che sottopone alla pila 279 (circondato dalla corte di pertinenza) che si colloca 350, situata parzialmente a nord-est con strada comunale (Via Luigi Pirandello), con la pila 277 [redacted] proprietà di altra ditta, con la pila 351 (fabbricato "B") di proprietà della società fallita; ad est con la pila 113 di proprietà di altra ditta; a sud-est con le pile 364-365-367 di proprietà di altra ditta; a sud-ovest con la pila 125 di proprietà di altra ditta; ad ovest con la pila 365 di proprietà di altra ditta; a nord-ovest con la pila 151 di proprietà di altra ditta.

d. Estremi atto di pagamento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in duplice copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 85 della Legge Fallimentare, a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125 da atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 13/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (7 porzioni di terreno, etc.) figurano nella massa fallimentare proposta. Tutti gli altri beni contemplati nell'inventario, compreso i beni oggetto della presente relazione individuati al fg. 2, pile 279 e 350, sono di piena proprietà della società fallita [redacted] per intero quota 1/1 (cfr. Allegato 3: Visure ex Conservatorio RR.II. ultima ventennio).

e. Estremi atto di provenienza

I beni oggetto di causa sono pervenuti alla società fallita per averli essa stessa edificati su terreno di proprietà in virtù di atto di conferimento in società del 28/12/2007, rep. 28157, racc. 10287, rogito notaio [redacted], trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/04/2008, R.P. 72, R.G. 82. In tale atto, la società oggi [redacted] acquistava dalla ditta [redacted], i terreni individuati al fg. 2, pile 11 e 31 (cfr. Allegato 4: Atto di proprietà).

Ai soli fini della provenienza ultravventennale, i suddetti beni hanno subito modifica di titolarità nel seguente modo:

- Atto di compravendita del 11/07/2002, rogito notaio [redacted] [redacted] rep. 88.022, racc. 19.205, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR. I. di Vibo Valentia in data 30/07/2002 R.P. 1380 R.G.

1586, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/3;

- **Atto di donazione del 20/09/1967**, rogito notaio Dott. [REDACTED] rep. 22.628, ranc. 19.205, registrato a Vibo Valentia in data 26/09/1967 al n. 653 trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 16/10/1967, R.P. 15825, R.G. 17336, a favore di [REDACTED]

Quisto n° 3 - A fornire una sommaria descrizione dei beni,

alla 279.

Fig. 2, Pila 279, Sub -, Zona Cens. - Categoria In corso di costruzione, Classe -, Consistenza -Superficie catastale -, Rendita -, piano S1-T, Via Luigi Pirandello snc.

Trattasi struttura in c.a. precompresso con sarti verticali in c.a. per i muri esterni e pavimentazione del tipo industriale, adibito a magazzino e deposito di natura agricola. Parzialmente finestrata, la superficie è divisa da un parete di cartongesso in due locali principali: il primo, di circa mq 924,00 di superficie utile con annesso servizio igienico e ribostiglio; il secondo di circa mq 235,50 di superficie utile. Il tutto completato da una corte di pertinenza disposta intorno al magazzino di circa 1.005,00 mq. Tale superficie, in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnobasis ed Agenzia delle Entrate) in relazione al calcolo della superficie commerciale, sarà computata al 10%.

Allo stato si presenta allo stato rustico e in condizioni di abbandono. Unizzo sia il magazzino che la corte di pertinenza. In aggiunta, nella corte sono presenti molti residui di materiale da costruzione (mattoni, assi, etc.) che dovranno essere smaltiti (cfr. **Allegato 5: Rilievo fotografico dei beni**).

Dal punto di vista della regolarità edilizia, il magazzino risulta difforme da quanto consentito con Concessione Edilizia n°9 del 24/02/2003 in quanto:

1. Non è stata completata il piano terra (è ancora visibile l'armatura di raccordo con il solaio del piano superiore), che prevedeva l'abolizione del cusode;
2. Non è stata realizzata la strada centrale di accesso al magazzino stesso;
3. Il magazzino è costituito da un unico corpo e non da due come da progetto, con interposta strada di accesso.

La struttura realizzata, completamente interrata, non è computabile ai fini della volumetria realizzabile. Il fatto necessiterà di regolarizzazione per la nuova distribuzione degli spazi interrati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ionaci.

Si precisa altresì, che avendo accertato l'unità immobiliare in corso di costruzione, la stessa è priva di rendita e di relativa planimetria catastale. La regolarizzazione della situazione catastale, potrà essere effettuata solo dopo aver regolarizzato anche la parte tecnica amministrativa.

La superficie commerciale rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. Allegato 6: Planimetria rilevata del bene):

Sup. utile	mq	1.133,70
Sup. Lorde	mq	1.190,00
Sup. come mq 1.005,00, al 10% =	mq	100,50
Superficie convenzionale di vendita:	mq	1.290,50

p.lla 350

Fig. 2. P.lla 350. Sub -. Qualità seminativo Classe 2. Superficie: ha 00 ore 24 ca 10. Reddito Dominante Euro 5,60, Agrario Euro 3,11. piano 51-T. Via Luigi Pirandello snc. Trattasi di terreno agricolo che stata incolto, utilizzato per la volumetria computata nel progetto del magazzino oggetto di causa, oltreché per la realizzazione di fabbricati "A" (p.lla 276), "B" (p.lla 351), "C" (p.lla 277/) contemplati negli stacchi n°9 e n°10. Pertanto, il suddetto terreno non potrà essere utilizzato per scopi edificatori ma solo **agricoli/verde privato strettamente connessi con il magazzino**. Come accennato in precedenza, tale bene comprende l'attuale strada di accesso al magazzino/deposito di natura agricola oltreché la rampa di accesso ai magazzini/box della p.lla 351. Per non incorrere in futuri problemi legati all'utilizzo di quest'ultima area, a seguito di un'attenta analisi, sembra più opportuno estrapolare la superficie catastale di circa mq 110,00 (corrispondente alla rampa corabile della p.lla 351) dalla superficie catastale della p.lla 350.

Pertanto, avremo:

sup. catastale mq 2.410,00 - mq 110,00 = mq 2.300,00

Quesito n°4 - *A riferire sullo stato di possesso dell' /gli immobile/i, con indicazione - se occupato 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 sono 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.*

Per come comunicato dal Curatore Fallimentare, non sussistono contratti di locazione regolati. Pertanto, i beni sono liberi.

Quisito n° 5 - *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

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

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate, si evince che su immobile oggetto della procedura e sui soggetti, non [redacted] alcuna formalità di questo tipo, eccezione fatta per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

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

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ionadi, si evince che gli immobili oggetto di causa sono stati edificati dietro rilascio di Concessione Edilizia n°9 del 24/02/2003. Non sussistono, pertanto, altri vincoli oltre a quelli afferenti il titolo edificatorio assentito.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persona giuridica) non grave alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che, per come realizzato il bene ha destinazione da definire da - *in corso di costruzione* - a C/T.

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è presente alcun vincolo.

Quesito n° 4 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Utile visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. Allegato 3), o seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura (in quanto compresi nella massa fallimentare) e sui soggetti, gravano le seguenti formalità:

iscrizioni

1. Sentenza Dichiarativa di fallimento del 17/12/2012

iscrizioni

- i. Ipoteca legale del 16/09/2009 a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONI CONTRO

1. **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Nota di Iscrizione del 17/12/2012
 Registro generale 7125

Registro Tribunale 5792
 Numero Revisoria 28/2012 (A/24/10/2012)
 Quadro C - Soggetti

A FAVORE

Esigete n.1
 Con sede in [REDACTED]
 Codice fiscale [REDACTED]

CONTRO

Soggetti n.1
 Comune di [REDACTED]
 Codice Fiscale [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO

1. **IPOTECA LEGALE** ai sensi art. 27 DPR 29/09/1973 art. 402

Nota di Iscrizione del 16/09/2009
 Registro generale 5459

Registro Tribunale 1144
 Numero Revisoria 28/2012 del 08/09/2012
 Quadro B - Immobili

Unità negoziate n°1
 immobile n.1 omisio

Immobile n.2

Comune **ES21 - IONADI (VV)**
 Comune **EKKRENI** Fgl. 2
 natura **I - TERRENO**

Part. 31
 Consistenza 26 centiare

Immobile n.3 omisio
 Immobile n.4 omisio
 Immobile n.5 omisio
 Immobile n.6 omisio
 Immobile n.7 omisio
 Immobile n.8 omisio
 Immobile n.9 omisio

Quadro C - Soggetti

A FAVORE

Esigete n.1
 Con sede in [REDACTED]
 Codice fiscale [REDACTED]
 Quota: 10000/10000

Categoria PROPRIETA'

CONTRO

Soggetti n.1
 Comune di [REDACTED]
 Codice Fiscale [REDACTED]

Debitore/Espos. [REDACTED]
 Ditta 10000/13000 Ditta PROPRIETA'

In conclusione, da quanto sopra evidenziato i creditori iscritti risultano essere i seguenti:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro A - Immobili, in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sul soggetto e non sull'immobile. Di conseguenza, pur essendo compreso per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò premesso, a fine di rendere gli immobili liberi da gravami, presentando ricorribili, a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione del provvedimento di trascrizione della sentenza di fallimento per "restrizione di beni".

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul fatto, che saranno cancellate e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 di annotazione di sentenza dichiarativa di fallimento;
- n°1 cancellazione ipoteca legale [REDACTED]

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI

Tassa ipotecaria	€ 90,00+
imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 349,00

ISCRIZIONE (IPOTECA LEGALE)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI

Tassa ipotecaria	€ 40,00+
imposta di bollo	€ 59,00+
imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 299,00

Oltre alla percentuale dello 0,5% della somma iscritta restante in virtù della restrizione dei beni già operata con l'annotazione del 01/09/2011, R.P. 416, R.G. 4598 [REDACTED]

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a € 720,00 [REDACTED] complessive.

- a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
- 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 della documentazione eventualmente esistente

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

Non esiste alcuna documentazione inerente la certificazione energetica in relazione ai beni oggetto di causa in quanto non previsto dalla normativa vigente.

Quesito n° 9 - Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quoto indiviso, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa (terreno edificabile uso artigianale, commerciale e larziario) prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle infrastrutture, oltre che la ~~prossimità~~ vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze, la destinazione d'uso del bene.

Dalle indagini effettuate è risultato che, per questa zona, il valore Om. Anno 2015 semestre 2, per magazzini, nelle zone oggetto di causa, è il seguente:

magazzino

- € 320,00 ad € 420,00 al metro quadrato (fascia: suburbana)

il valore medio accertato dall'Om, pari a circa € 370,00, risulta essere l'unico valore attuale disponibile non avendo riscontrato richieste nel mercato immobiliare.

Tuttavia, effettuando la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (rustico) e la finitura di intonaco/semintinato con accesso carrabile, in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari - italiani Property Valuation Standard in

relazione ai principali coefficienti di merito, occorre effettuare una detrazione pari a circa il 15%. In aggiunta, per lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare e la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una ulteriore detrazione del 30%. Pertanto, si avrà:

€ 370,00 - 15% - 30% = € 220,75 = € 220,00 al metro quadrato.

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. Allegato 6).

Sup. utile mq = 133,70

Sup. area mq 1.190,00

Sup. parte mq 1.005,00 al 10% = mq 100,50

Superficie convenzionale di vendita: mq 1.290,50

VALORE VENALE = mq 1.290,50 x €/mq 220,00 = € 283.910,00

Terreno p.llo 350

I terreni saranno valutati tenendo in considerazione i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura degli stessi compresi tra Montagna Interna e Collina Interna della provincia di Vibo Valentia, rientranti nell'elenco della Banca Dati dei Valori Fondiari (INEA) - anno 2014.

Il relativo valore delle singole colture, sembra congruo tenendo in considerazione sia l'attuale crisi economica del mercato immobiliare, sia i vizi derivanti dalla improduttività/produktività parziale dei terreni.

Pertanto, si avrà:

seminativo € 5,80/mq = € 5,33/mq con una media di € 5,55/mq

seminativo di mq 2.300,00

mq 2.300,00 x € 5,55 =

€ 12.765,00

Per un totale di:

€ 283.910,00 + € 12.765,00 = **€ 296.675,00**

Quesito n° 10 - *Indichi per ciascun fatto 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.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere

registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per "restrizione dei beni".

Quesito n° 11 - Indichi i dati necessari per la valutazione del bene all'aggiudicatario.

Nella scheda riportata a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla valutazione del bene all'aggiudicatario.

Quesito n° 12 - Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.

Alla cura del sopralluogo, è stata evidenziata la presenza di materiali da costruzione da smaltire. Trattasi, comunque, di materiale non fessato che tuttavia richiede l'utilizzo di mezzi meccanici pesanti. I costi per lo smaltimento ammontano a circa € 5.000,00.

Quesito n° 13 - 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.

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di incolti per cui la destinazione assentita è quella di magazzino e deposito di natura agricola.

La tipologia costruttiva (interata) non prevede, a parere, a una qualunque conversione nell'attuale destinazione.

LOTTO UNICO (fg. 2, p.ile 279-350) € 294.675,00 - € 2.000,00 = € 294.675,00

LOTTO UNICO (fg. 2, p.ile 279-350)

"Magazzino e deposito di natura agricola interata con annesso corle di pertinenza non completato nella porzione residenziale prevista dal progetto e terreno agricolo adiacente connesso alla struttura di lin edificatori, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio, costituito da n°2 locali divisi da cortileggiato, avente una superficie lorda di circa mq 1.190,00, corle di pertinenza di circa mq 1.005,00, il tutto per una superficie vendibile di circa mq 1.290,50; terreno di circa mq 2.300,00. Sia pur interata, il magazzino necessita di sanatoria per diversa consistenza realizzata. Distretto nel P.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), fg. 2, p.lla 279, Sub - Zona Cens. -, Categoria in corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo via Pirandello snc, piano S-I; N.C.), del Comune di Ionadi (VV), fg. 2, p.lla 350 Sub -, Quinta Seminativo, Classe 2, Consistenza 24 are 10 ca, Reddito Dominicale € 5.60 Agrario €3,1).

Prezzo base: € 294.675,00".

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile: Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio.
- descrizione catastale
 n. C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), fg. 2, p.la 277, Sub -, Zona Cons - Categoria in corso di costruzione, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Pirandello snc piano S1-T.
 N.C.T. del Comune di Ionadi (VV), fg. 2, p.la 350, Sub -, Qualità Seminativa, Classe 2, Consistenza 24 are 10 ca, Reddito Dominicale € 5,60 Agrario €3,11.
- confini: il lotto, che comprende sia la p.la 277 (circondato dalla corte di pertinenza) che la p.la 350, confina consolatmente a nord-est con strada comunale (via Luigi Pirandello), con la p.la 277 (fabbricato "C" [redacted]) di proprietà di altra ditta, con la p.la 351 (fabbricato "B") di proprietà della società fallita; ad est con la p.la [redacted] di proprietà di altra ditta; a sud-est con la p.la 365-367 di proprietà di altra ditta; a nord-ovest con la p.la 151 di proprietà di altra ditta; ad ovest con la p.la 166 di proprietà di altra ditta; a nord-ovest con la p.la 151 di proprietà di altra ditta.
- estremi sentenza dichiarativa di fallimento, sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 27/11/2012, n° 1592 del R.G.7125.
- preferenza: [redacted] Quota: 1/1 proprietà)
- comproprietari: NO.
- provenienza del bene: i beni oggetto di corso sono pervenuti alla società fallita per aver essa stessa edificato su terreno di proprietà in virtù di atto di conferimento in società del 28/12/2007, rep. 28137, racc. 10287, rogito notaio Dott. Giampaolo MONTEFICONE, trascritto presso l'ex Conservatoria di R.R. di Vibo Valentia in data 09/01/2008, R.P. 72, R.G. 83. In tale atto, la società oggi [redacted] acquistava dalla ditta [redacted] i terreni individuati al fg. 2, sub n. 1 e 51. Ai soli fini della provenienza ultravventennale i suddetti terreni hanno subito modifica di proprietà nel seguente modo: Atto di compravendita del 11/07/2002, rogito notaio [redacted] rep. 88022, racc. 19205, trascritto presso l'ex Conservatoria del R.R. di Vibo Valentia in data 30/07/2002, R.F. 1380, R.G. 1586, a favore di [redacted] per la quota di 1/1; Atto di donazione del 20/09/1967, rogito notaio [redacted] n. 60, 22-628, racc. 19205, registrato a Vibo Valentia in data 26/09/1967 al n. 355, trascritto presso l'ex Conservatoria del R.R. di Catanzaro in data 16/10/1967, R.P. 15825, R.G. 17336, a [redacted]
- qualità dell'immobile: piano intonato destinato a magazzino e deposito di natura agricola, piano terra interamente da realizzare destinato a civile abitazione (coabitazione del custode).
- Composizione: locale principale con annesso ripostiglio e servizio igienico di mq 924,00, locale secondario di mq 207,50. Il tutto per una superficie lorda di mq 1.190,00 con aree di pertinenza di mq 1.005,00. Il terreno di netto della rimpia di attuale accesso alla p.la 351 NON VENDIBILE, è di circa mq 2.300,00.
- occupazione: l'immobile è libero da contratti di locazione registrati.
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: NO
- Atti di assenso urbanistico, limiti all'edificabilità o altri di pertinenza: NO

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale istruzione: NO

- Atti pesi o ipotecari d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alle servitù, oneri pesi, obbligazioni, oneri, servizi, uso, abitazione): l' bene è stato realizzato con destinazione di magazzino e deposito di natura agricola, in virtù delle norme tecniche di attuazione della Variante al P.R.O.C. in vigore e delle caratteristiche tecniche del bene, la destinazione non può essere modificata.

- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici: NO

- Data di iscrizione o cancellazione, data di avere o di perdita dell'usufrutto:

Iscrizioni: **SEMPRE L. AZIENDA DELTAUMENTO**
 Nota di trascrizione del 17/12/2012 Pagina cartolare 5792
 Registro generale 7135 Numero Rep. 28/2012 del 24/10/2012
A FAVORE: [REDACTED]
CONTRO: [REDACTED]

Cancellazioni: **IPOTECA LEGALE**, al numero art. 77 DPR 39/04/1973, num. 602
 Nota di trascrizione del 18/09/2009 Pagina cartolare 1144
 Registro generale 5445 Numero Rep. 5810/189 del 08/09/2009
A FAVORE: [REDACTED]
CONTRO: [REDACTED] (1000 mq ex p. ta 31)

Costi cancellazione/iscrizione/annotazione: € 448,00 per spese vive oltre alla percentuale dello 0,5% della somma imputa restata in conto della istruttoria dei beni già operata con l'annotazione del 01/09/2011, R.P. 418, R.G. 4998 + circa € 170,00 per spese tecniche.

- Capacità edilizia: In struttura è stata realizzata ditta rasoio di **Concessione Edilizia n°9 del 24/02/2003**. Avendo evidenziato una diversa consistenza del magazzino sia per interrata e non essendo stato realizzato il piano terra, occorrerà presentare una S.C.I.A. per variazioni/completamenti. Successivamente, sarà necessario anche, completo l'accatasto, [REDACTED] le operazioni, ammontano a circa €2.000,00.

- Certificazione antismogica: NO - non prevista

Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti

all' [REDACTED]: NO - [REDACTED]

Spese per allungamento/certificazione impianti: NO - non prevista

- Certificato di Agibilità: NO

Valore commerciale: € 294.675,00
 € 2.000,00 = costo S.C.I.A. in sanatoria
€ 294.675,00

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.M. per la fiducia accordatami rassegnando la presente relazione integrata da n° 3 (oltre) allegati, n° 1 copia fotostatica per il Curatore Fallimentare, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li. 09/06/2016

I.C.T.A.

Arch. Rosa Videcornte





TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dr. ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

12^a stralcio

(Jonadi, fg. 1, p.lla 7608, sub 7-8-9-10-11-12)

data di nascita fissate e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, indicati i costi a ciò necessari,

7. Ad indicare e verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità del o stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronuncerà sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Farà fede il notaio di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/03; indicare in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967,

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) Della certificazione energetica di cui al d. gs. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;

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 della documentazione eventualmente esistente.

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

9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (e, in ogni caso, la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altri tipi 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.
10. 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 gravano sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
 11. Indichi i dati necessari per la valutazione dei beni all'aggiudicazione;
 12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 13. 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

L'immobile oggetto del presente ed ultimo stralcio, individuato catastalmente al Fg. 1, p.lia 1608, sub 7-8-9-10-11-12, ha subito una procedura di sequestro così determinata:

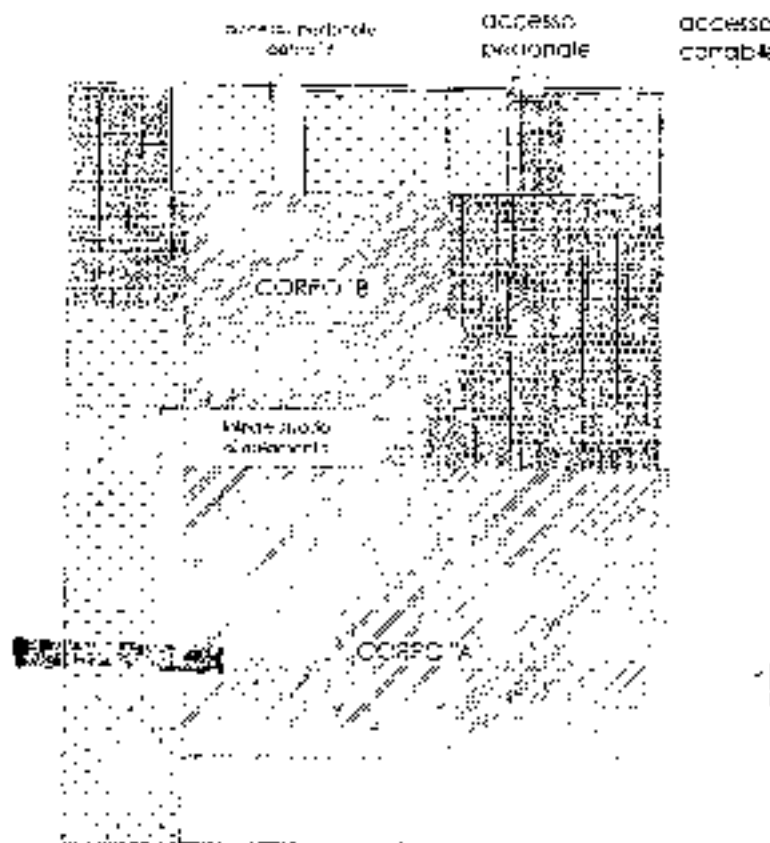
- In data 21/10/2011, i Carabinieri della Stazione di Filandari effettuavano un sopralluogo sul bene oggetto a relazione assieme all'Arch. [redacted] responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi;
- In data 27/10/2011, l'Ufficio Tecnico Comunale di Jonadi, consegnava ai Carabinieri il verbale di sopralluogo relativo all'accertamento del 21/10/2011 dal quale risultava che le opere in oggetto risultavano realizzate in difformità al permesso a costruire n°23 del 26/03/2010;
- In data 28/10/2011 i Carabinieri della Stazione di Filandari, con relativo verbale ed in virtù di quanto sopra esposto procedevano a saltaparte l'intera struttura a sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.c.p.;
- In data 26/10/2011 protocollo n.1/128-0-2011, i Carabinieri della Stazione di Filandari comunicavano il suddetto verbale alla Procura della Repubblica di Vibo Valentia richiedendo la convalida del sequestro;
- In data 29/10/2011 il Sostituto Procuratore della [redacted] convalida del sequestro preventivo con contestuale emissione di decreto di sequestro;
- In data 15/11/2011, viene rilasciato Permesso a Costruire in sanatoria n°48 alla ditta [redacted] relativo alle difformità riscontrate dallo stesso Comune;
- In data 31/08/2012, all'interno del procedimento iscritto al n. 3112/2011 R.G.N.R., l'ing. [redacted] veniva nominato C.T.U. al fine di verificare tecnicamente la conformità del Permesso a Costruire in sanatoria ai parametri urbanistici;

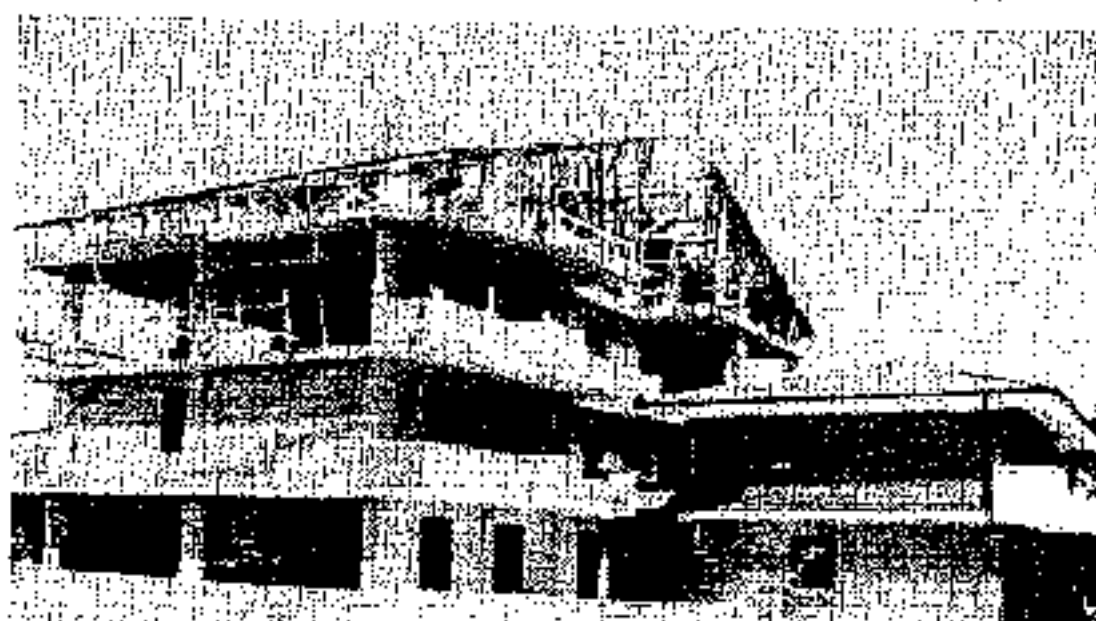
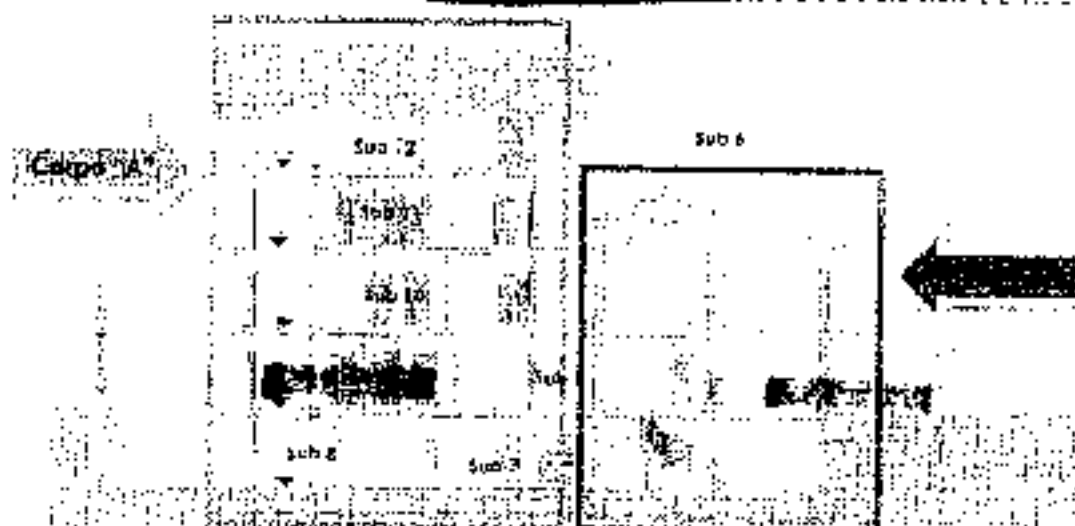
Quisito n° 2 - A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

a. Ubicazione dei beni

Traffasi di unità immobiliari site nel Comune di Ionadi (VV), in Via Carrado Alvaro, già prima perferia di un contesto di urbanizzazione in completamente inserite secondo la Variante al Prg Comunale, in zona omogenea **Di Inf. - Aree artigianali, Commerciali e Terziarie, con lottizzazione vigente e parzialmente edificate** (cfr. **Allegato 1 Individuazione urbanistica dei beni**). Detto unità immobiliari fanno parte di un fabbricato di maggiori dimensioni allo stato rustico, avente struttura in cui gettato in opera, solai in intero cemento, muratura esterna di tamponamento del tipo tradizionale solo parzialmente realizzata.

La struttura individua sostanzialmente due corpi di fabbricati, uniti al piano seminterato ed al piano terra, divisi ai piani superiori (primo, secondo e terzo mansardato).





Il fabbricato individuato come corpo "A", si sviluppa su n°5 livelli complessivi con struttura in c.a. completata eccetto il solaio di copertura dove è presente la sala carpenteria, afa stato, inutilizzabile. Per ciò che concerne i tamponamenti esterni, solo il piano secondo risulta completato, mentre gli altri livelli sono stati perimetralmente chiusi, solo in modo parziale e discontinuo.

Solo il sub 5, distribuito tra piano seminterrato e piano terra è completo ma non è compreso nella massa fallimentare.

Il fabbricato individuato come **corpo "B"**, individuato dal sub 6 e che si sviluppa su n°3 livelli complessivi sempre con struttura in c.a., è stato definitivamente completato. Anche questo non è compreso nella massa fallimentare.

In conclusione, solo i beni allo stato rustico ed individuati dai sub 7-8-9-10-11-12 saranno valutati nella presente relazione.

b. Descrizione catastale dei beni

In testa a [redacted] con sede in IONADI, C.F. [redacted] Proprietà per 1/1 (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visura catastale dei beni**), distinti nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), al Fp. 1, P.lla **1408**:

- Sub 7, Zona Cens. - Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano 51, Via **Corrado Alvaro** snc;
- Sub 8, Zona Cens. - Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano 51, Via **Corrado Alvaro** snc;
- Sub 9, Zona Cens. - Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano T, Via **Corrado Alvaro** snc;
- Sub 10, Zona Cens. - Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano 1, Via **Corrado Alvaro** snc;
- Sub 11, Zona Cens. - Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano 2, Via **Corrado Alvaro** snc;
- Sub 12, Zona Cens. - Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano 3, Via **Corrado Alvaro** snc;

tutti derivanti da variazione del 05/12/2011 n.14980.1/2011 protocollo VV0121937 per divisione ultimazione di fabbricato urbano con cui erano stati soppressi gli originari sub 1 e 2; derivante da costituzione del 31/01/2011 protocollo VV0007341 di fabbricato individuato ai sub 1 e 2; derivante nel N.C.E. da tipo Modale del 17/01/2011 n.3864.1/2011 protocollo n. VV0003864 con cui è stata generata la p.la **1408** ente urbano di mq 960,00 per soppressione della p.la 402 uliveto di 960 mq, derivante da troncamento del 12/04/1986 n.3.1/1986 in atti del 07/02/1997 con cui è stata varata l'originaria p.la 4 uliveto di mq 65.690,00, derivante da variazione d'ufficio del 27/02/1990 n. 7.2/1990 in atti del 13/01/1993 TAB. 7/90 con cui è stata modificata l'originaria consistenza di mq 68.810,00 in mq 65.690,00; variano anche la p.la 357; derivante dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

Dovendo risalire a verificarla, in relazione alle formalità presenti sull'immobile, lo sottoscritto ha effettuato un controllo incrociato anche sul precedente identificativo (p.la 422) sia nella provincia di Vibo Valentia che nella provincia di Catanzaro. Si precisa altresì che, tutti i beni sono stati accatastrati in corso di costruzione, per tale ragione sono, allo stato, privi di planimetria e di rendita.

catastrale. In tale situazione dovrà essere regolarizzata compiendo l'accostamento.

Per quanto concerne la corte di pertinenza, allo stato non è possibile individuare la quota parte in quanto la stessa dipende dalla proprietà dei singoli beni, se riuniti o esenti, se da collegare o meno. In pratica, al momento della costituzione del condominio potranno essere valutate le superfici di pertinenza di ciascun subalterno in relazione all'accesso. Per tale ragione, le aree indicate come bene comune non censibile (sub 3 e 4) non saranno tecnicamente computate ma comprese nella vendita sia unitarie (per ciascun subalterno costituto) che totale (per l'intero fabbricato).

c. Confini catastali dei beni



fig. 1: estratto foglio di mappa n°1

La p.lla 1608 confina catastalmente a nord-est con la p.lla 696 di proprietà di altra ditta, a sud-est con la p.lla 40c corrispondente alla strada comunale (via Corrado Alvaro), a sud-ovest e a nord-ovest con la p.lla 527 di proprietà di altra ditta, a nord-ovest con la p.lla 495 di proprietà di altra ditta.

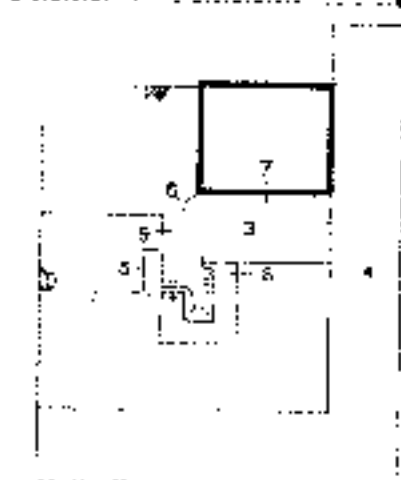


Fig. 1, P.lla 1408, Sub 7

Il subalterno 7, posto al piano interrato, confina catastalmente ad est con il sub 4 (rampa di accesso bene comune non censibile), a sud con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile), ad ovest con il sub 6 di proprietà di altra ditta, a nord con terrapieno.

PIANO INTERRATO

Fig. 1, P.lla 1408, Sub 8

Il subalterno 8, posto al piano interrato, confina catastalmente a nord e ad ovest con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile) e 5 di proprietà di altra ditta, ad est e a sud con il sub 4 (rampa di accesso bene comune non censibile).



PIANO INTERRATO

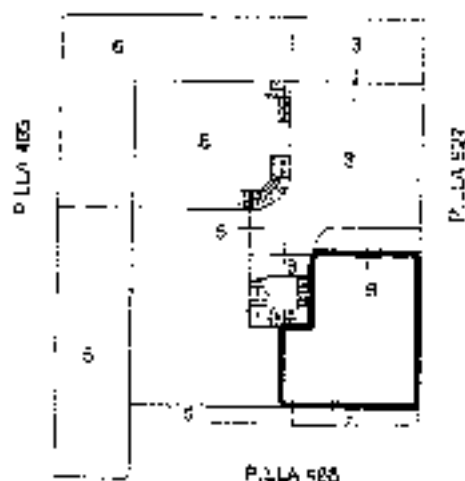
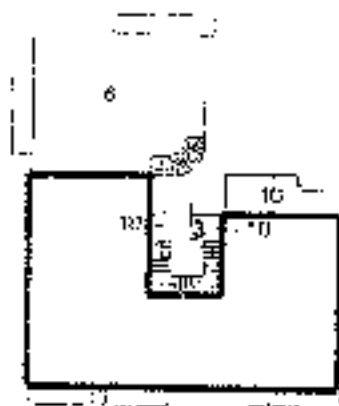


Fig. 1, P.lla 1408, Sub 9

Il subalterno 9, posto al piano terra, confina catastalmente a nord con il sub 3 (vano di pertinenza bene comune non censibile), ad est e a sud con la proiezione del sub 4 (rampa di accesso bene comune non censibile) e rispettivamente confinate con le p.lle 497 e 498 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile) e 5 di proprietà di altra ditta.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Fig. 1, P.lla 1608, Sub 10

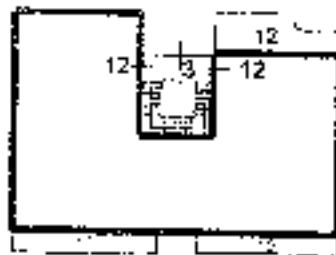
Il subalterno 10, posto al piano primo, confina catastalmente a nord con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile).



PIANO SECONDO

Fig. 1, P.lla 1608, Sub 11

Il subalterno 11, posto al piano secondo, confina catastalmente a nord con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile).



PIANO TERZO

Fig. 1, P.lla 1608, Sub 12

Il suo terzo 12, posto al piano terzo, confina catastalmente a nord con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile).

d. Estremi atto di pronunciamiento/sentenza dichiarativa di fallimento
 La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare a mezzo l'U.N.E.P. di Vibo Valentia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 al numeri R.P.5792 ed R.G.7125 do atto rep. 28/2012 del 26/10/2012.
 Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7) dell'atto di pronunciamiento/sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, C.T.U. A di Rosa Viceconte - 12° stralcio (q.1), p.lla 1608, sub 7-8-9-10-11-12; Fog. 11 di 33

azioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri beni contemplati nell'inventario, compreso i beni oggetto della presente relazione individuati al **fg. 1, p.lia 1608, sub 7-8-9-10-11-12**, sono di **piena proprietà** della società fallita [redacted] per l'intera quota 1/1 (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**)

e. Estremi atto di provenienza

Il terreno su cui la società fallita ha edificato il fabbricato p.lia 1608, è pervenuto alla società fallita in virtù di **atto di permuta del 21/04/2010** rep. 9.561 (occ. 5.763, rogito notaio [redacted] trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 17/05/2010, R.P. 2229, R.G. 2922. In tale atto, la società oggi fallita [redacted] a titolo di permuta i coniugi [redacted] e [redacted] [redacted] cedevano e trasferivano il terreno individuato al fg. 1, p.lia 402 di ma 960,00 (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**)

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, il suddetto bene era pervenuto ai coniugi [redacted] + [redacted] dalla società [redacted] e [redacted] s.n.c. in virtù di **atto di compravendita del 20/03/1986**, rogito notaio [redacted] [redacted] rep. 7.156, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/04/1986, R.P. 5255, R.G. 1586.

Quesito n° 3 – A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

Trattasi struttura in c.a., gettata in opera allo stato rustico, mancante del solaio di copertura, parzialmente tamponata, individuata tecnicamente come corpo "A" ed individuata catastalmente dai sub 7-8-9-10-11-12. suballearni oggetto di causa sono ubicati tra piano interrato, piano primo, piano secondo e piano terzo mansardato. Allo stato rustico, solo parzialmente tamponato, allo stato risulta conforme ai titoli abilitativi assentiti che costituiscono la base per la destinazione e la stima dagli stessi (cfr. **Allegato 5: Rilievo fotografico dei beni**).

Usatari secondo la Variante al Piano Regolatore Generale vigente, in zona omogenea **DT lot - Aree artigianali, Commerciali e Terziarie, con fatturazione vigente e parzialmente edificate**, sono così posizionali:

- sub 7 piano interrato destinato a garage;
- sub 8 piano interrato destinato a garage;
- sub 9 piano terra destinato alla vendita di articoli in legno e ceramica, uffici ed archivio per il personale;
- sub 10 piano primo destinato ad abitazione del titolare;

sub 11 piano secondo destinato ad uffici del personale (suddiviso in due appartamenti).

sub 12 piano terzo mansardato destinato a sottotetto.

Piano interrato (sub 7 e 8)

Più che, come già premesso, i sub 5 e 6 sono esclusi dalla presente relazione in quanto non compresi nella massa fallimentare, i sub 7 ed 8 sono ubicati al piano interrato, accessibili tramite rampa carrabile già realizzata (sub 4 bene comune non censibile). Tramite accesso interno si può raggiungere il doppio locale individuato dal sub 7, con accesso esterno (prolungamento della rampa fino a quota -3,00 mt) si raggiungono invece i 5 locali individuati dal sub 8.

Gli elaborati progettuali di seguito riportati, prevedono la realizzazione di due locali per il sub 7 (qui individuati come 7/a e 7/b) e di 5 locali per il sub 8 (qui individuati come 8/a, 8/b, 8/c, 8/d ed 8/e), aventi, rispettivamente superficie lorda vendibile pari a circa:

- Sub 7/a mq 31,27;
- Sub 7/b mq 32,35;
- Sub 8/a mq 30,71;
- Sub 8/b mq 30,50;
- Sub 8/c mq 27,09;
- Sub 8/d mq 33,18;
- Sub 8/e mq 37,62.

La superficie commerciale, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr.

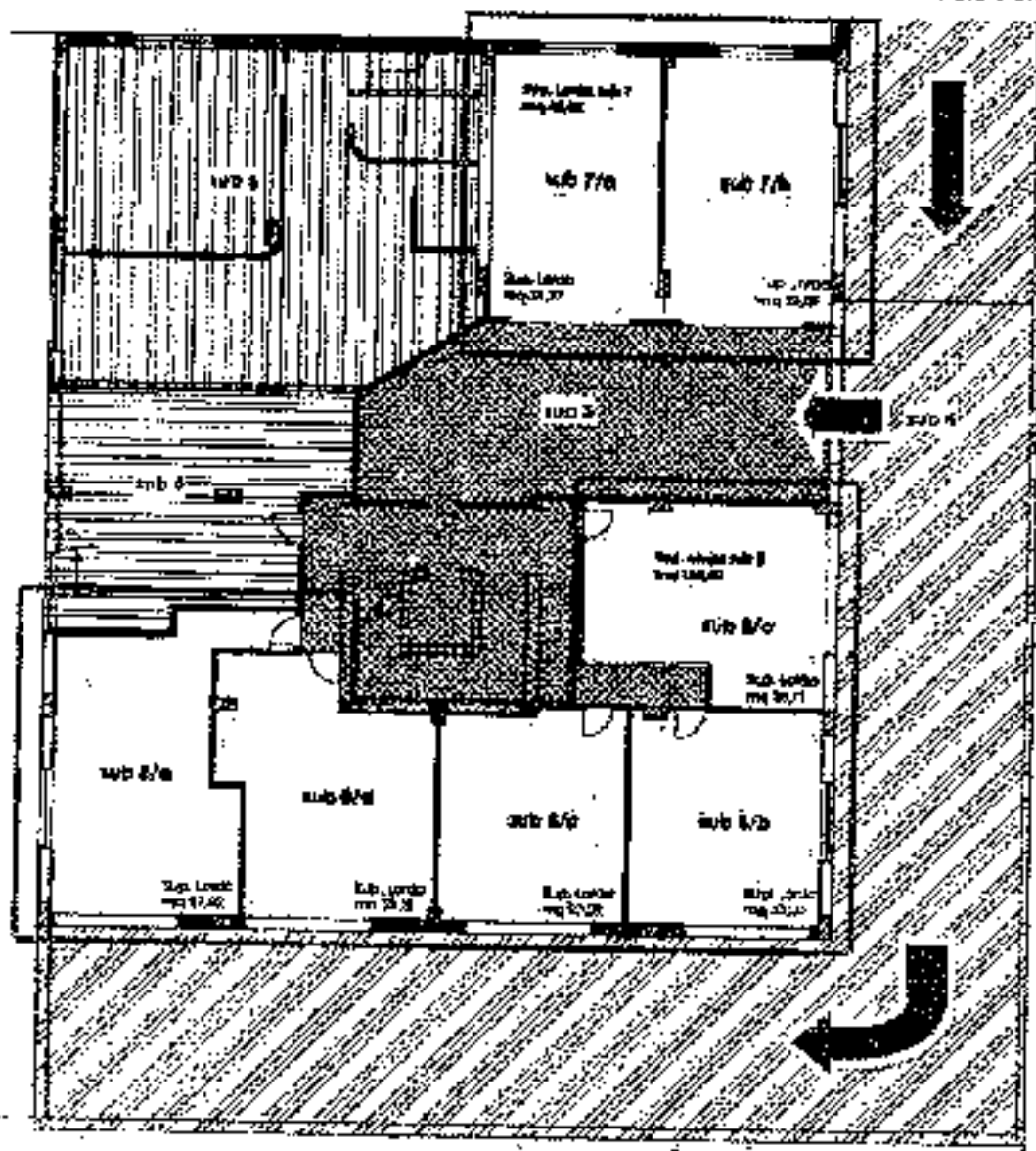
Allegato 6: Planimetria di progetto):

Sup. lorda sub 7 mq 63,62

Superficie convenzionale di vendita: mq 63,62

Sup. lorda sub 8 mq 158,60

Superficie convenzionale di vendita: mq 158,60



Pianimetria piano interrato

Piano terra (sub 9)

Poiché, come già premesso, i sub 5 e 6 sono esclusi dalla presente relazione in quanto non compresi nella massa fallimentare, il sub 9 è ubicato al piano terra, accessibile dalla corte di pertinenza individuata al sub 3 (bene comune non censibile) tramite piccola porticata a livello; per accedere al bene, quindi, non è necessario usufruire del vano scala.

Alla stufa, non è presente alcuna divisione interna, né muri perimetrali di completamento. La destinazione prevista, è quella di laboratorio ed uffici, articolati nel seguente modo:

- Piccolo porticato di ingresso;
- Sala vendita di dettaglio articoli in legno;

- Ripostiglio;
- Ufficio con annesso archivio;
- Ufficio;
- Servizio igienico uomini;
- Servizio igienico donne e disabili;
- Balcone sul retro.



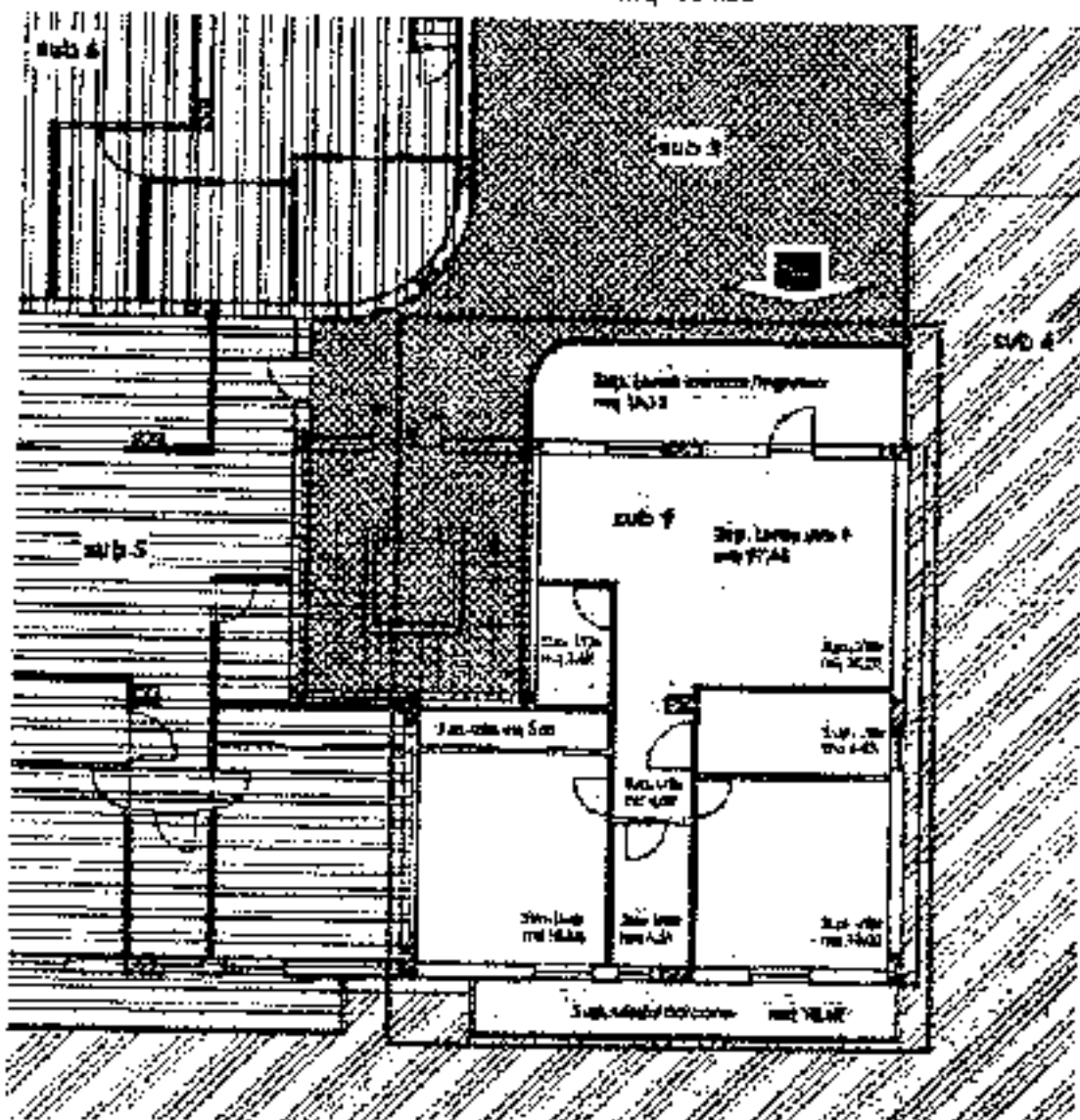
La superficie commerciale valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. Allegato 6):

Sup. Utile mq 83,93

Sup. Balconi mq $(16,32 + 10,50)/4 =$ mq 6,65

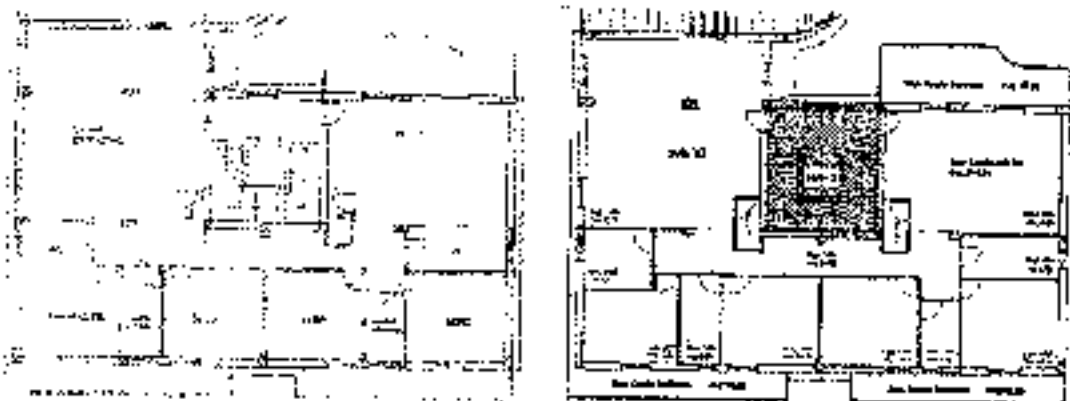
Sup. lorda sub 9 mq 97,43

Superficie convenzionale di vendita: mq 104,08



Piano primo (sub. 10)

Poiché, come già promesso, il sub 6 è escluso dalla presente relazione in quanto non compreso nella massa fallimentare, il sito 10 è ubicato al piano primo, accessibile dallo corte di pertinenza e relativo vano scala di collegamento completo di vano ascensore, individuati al sub 3 (bene comune non censibile). Allo stato, non è presente alcuna divisione interna, ma solo alcuni muri perimetrali in destinazione prevista, è quella di abitazione del terreno, articolata nel seguente modo.



- Doppio ingresso dal vano scala (sub 3) per la cucina /soggiorno e per lo studio;
- Cucina /soggiorno avente superficie utile di circa mq 52,96 con annesso ripostiglio di circa mq 2,05;
- Studio avente superficie utile di circa mq 33,80 con annesso ripostiglio di circa mq 2,05;
- Doppio servizio igienico rispettivamente di circa mq 6,70 - 6,75;
- Doppia cabina armadio rispettivamente di circa mq 5,74 e 4,19;
- N°3 camere da letto matrimoniali aventi superficie utile pari a circa mq 14,15 ciascuna;
- Lavanderia di circa mq 12,00;
- Corridoio di distribuzione ai vari ambienti di circa mq 19,80;
- N°1 terrazza sul prospetto principale avente superficie lorda di circa mq 16,60;
- N°2 balconi sul retro aventi superficie lorda di circa mq 10,50 ciascuno;

La superficie commerciale rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. Allegato 6).

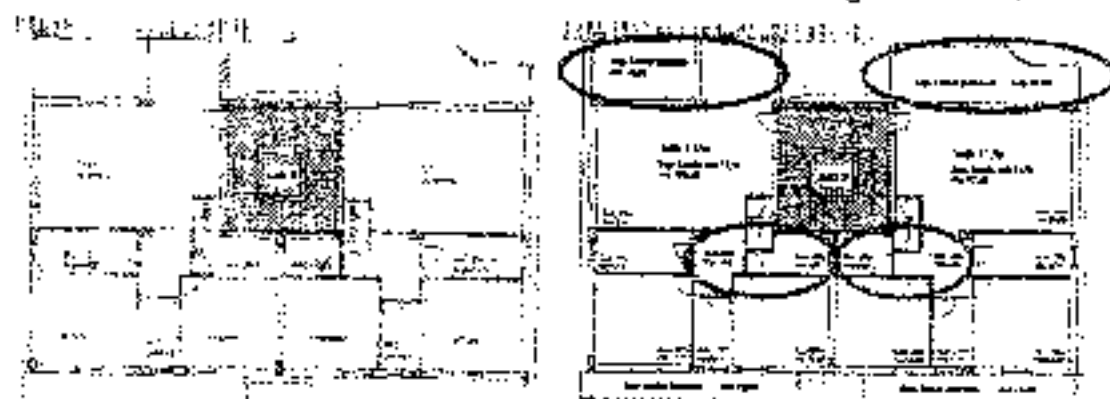
Sup. utile mq 188,51

Sub. balconi mq $(16,60+10,50+10,50)/4 =$	mq 9,40
Sup. Lorda	<u>mq 214,83</u>
Superficie convenzionale di vendita:	mq 224,23

Piano secondo (sub. 11)

Il sub 11 è ubicato al piano secondo, accessibile dalla corte di pertinenza e relativo vano scala di collegamento completo di vano ascensore, individuati al suo 2 (parte comune non censibile).

Allo stato, non è presente alcuna divisione interna, né muri perimetrali. La destinazione prevista, è quella di archivio ed uffici, suddivisa in due appartamenti distinti, con distribuzione adiacenti speculari ed orientate nel seguente modo:



- Ingresso da vano scala (sub 3) per la sala d'attesa avente superficie utile di circa mq 4,67/33,80 con annesso ripostiglio di circa mq 2,05 e terrazzo/balcone di mq 10,20/16,60;
- N°1 ufficio avente superficie utile di circa mq 14,18;
- N°1 archivio avente superficie utile di circa mq 13,82;
- N°1 ripostiglio avente superficie utile di circa mq 4,40/3,40;
- N°2 servizi igienici rispettivamente per uomini di circa mq 4,36 o per donne/disabili di circa mq 4,75;
- Corridoio di distribuzione di circa mq 4,94/5,94.

Sussiste una piccola differenza tra i due appartamenti, individuata nella superficie della sala d'attesa, del ripostiglio e nel corridoio di distribuzione.

Trastrandosi ai due appartamenti distinti, aventi la medesima destinazione d'uso (archivio ed uffici) e lo stesso identificativo catastale (sub 11), in attesa di frazionamento, la suddivisione è stata evidenziata per indicare le previsioni del progetto approvato, al fine di rendere nota la distribuzione e la superficie da realizzare, oltreché i potenziali di vendita.

La superficie commerciale rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. Allegato 5):

Sup. utile sub 11/a	mq 91,99	
Sup. balconi mq $(0,20+10,50)/4 =$	mq 5,78	
Sup. Lorda	<u>mq 106,52</u>	
Superficie convenzionale di vendita:		mq 111,70
Sup. utile sub 11/b	mq 84,12	
Sup. balconi mq $(16,60+10,50)/4 =$	mq 6,78	
Sup. Lorda	<u>mq 97,43</u>	
Superficie convenzionale di vendita:		mq 104,21
<u>Superficie convenzionale di vendita:</u>		<u>mq 215,91</u>

Piano terzo sottotetto (sub 12)

Il sub 12 è ubicato al piano terzo mansardato, accessibile dalla corte di pertinenza e relativa vano scala di collegamento completo di vano ascensore, individuati ai sub 3 (bene comune non censibile).

Allo stato, non è presente alcuna divisione interna, né muri perimetrali, né solaio di copertura. La destinazione prevista, è quella di sottotetto all'interno di un fabbricato per attività commerciali uffici, archivi ed abitazione, con nessuna distribuzione interna.

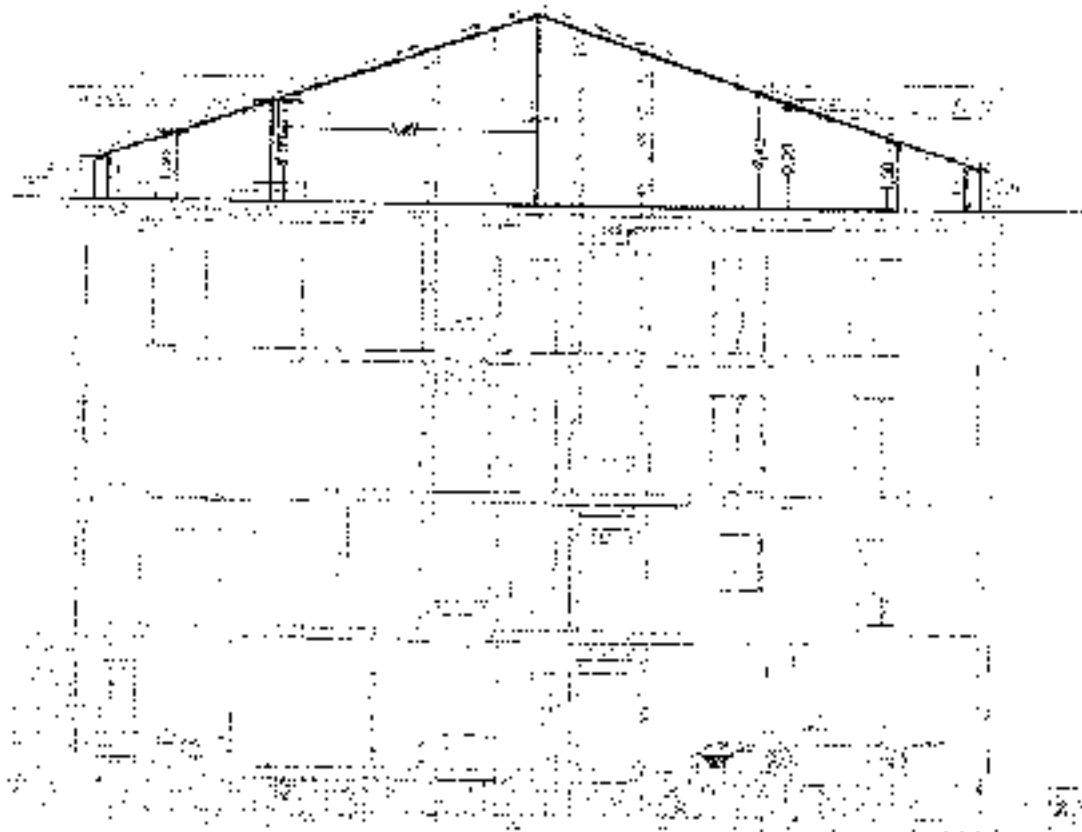
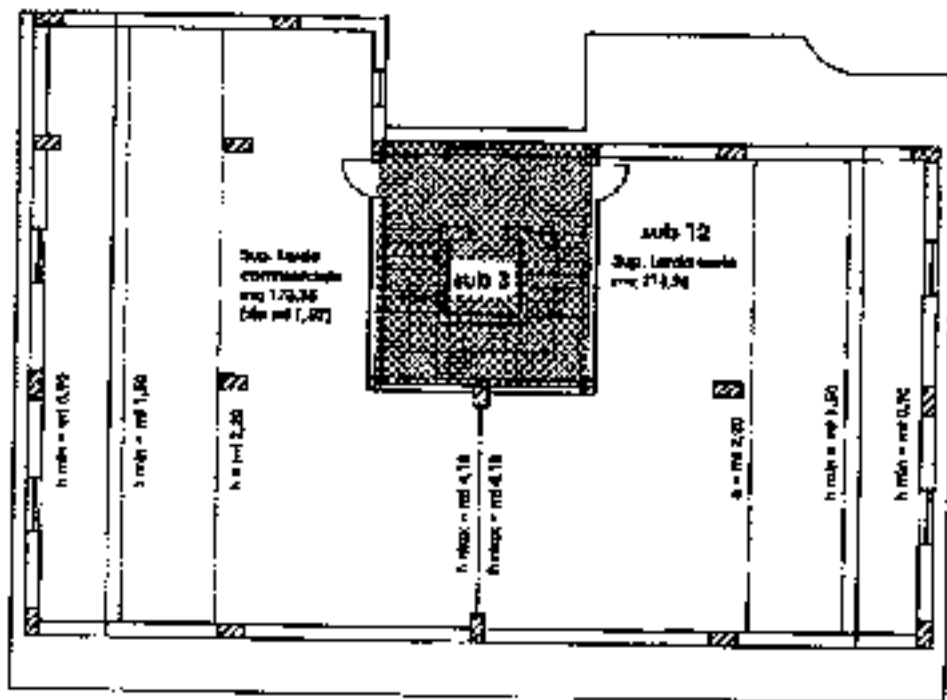
Traffasi di piano mansardato in cui è prevista la finestratura solo sui lati est ed ovest, in corrispondenza dei quali sono previsti da progetto degli alvari (n°2 per lato).

L'altezza minima in corrispondenza dei muri perimetrali è pari a circa mt. 0,90, mentre quella massima del colmo posta al centro della struttura è di circa mt. 4,18.

Ai fini della determinazione della superficie vendibile, è stato necessario individuare tramite le sezioni di progetto, l'altezza minima ammessa per il sottotetto nella Regione Calabria pari a mt. 1,50, individuando successivamente una percentuale della superficie complessiva pari a circa il 60% di superficie con altezza media di mt. 2,70.

La superficie commerciale rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. Allegato 6):

Sup. utile sub 12	mq 215,96
Sup. Lorda mq $(173,35 \times 50\%) =$	mq 86,65
Superficie convenzionale di vendita:	mq 86,65



Questo n° 4 - A riferire sullo stato di possesso dell' /gli immobile/i, con indicazione - se occupato 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.

Per come comunicato dal Curatore Fallimentare, non sussistono contratti di locazione registrati. Pertanto i beni sono liberi. Si precisa nuovamente che i beni sono allo stato rustico assolutamente non abitabile.

Questo n° 5 - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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

a. Domande giudiziali sequestri ed altre trascrizioni

Dalle indagini effettuate e da quanto descritto in premessa, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sui soggetti, ha gravato un **sequestro** per costruzione abusiva, successivamente revocato, ma **mai trascritto**. Pertanto, allo stato i beni sono liberi da formalità di questo tipo, eccezione fatta per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

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

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ioradi, si evince che gli immobili oggetto di causa sono stati edificati d'alto rilascio di Concessione Edilizia n° 23 del 26/03/2010 e successivo Permesso a Costruire in sanatoria n°48 del 15/11/2011. Non sussistono, pertanto, altri vincoli oltre a quelli allineati al titolo edificatorio assentito.

- c. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.**

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persone giuridiche), non grava alcuna formalità di questo tipo.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che per come realizzato il bene ha destinazione da definire da - in corso di costruzione - a fabbricata da adibire ad attività commerciale, uffici ed abitazioni.

- e. **Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.**

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura non è presente alcun vincolo.

Questo n° è - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalle visite ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore o contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. Allegato 3), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura (in quanto compresi nella massa fallimentare) e sui soggetti, grava la sola formalità relativa alla Sentenza Dichiarativa di fallimento del 17/12/2012.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di trascrizione del 17/12/2012
Registro generale 7126

Reg. Trib. Circolazione 6792

1. Numero Repertorio 28/2012 del 26/10/2012

Quadro C - Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1

Codice fiscale n.1

Codice fiscale n.2

CONTRO

Soggetto n.1

Codice fiscale n.1

Codice fiscale n.2

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, l'unico creditore iscritto risulta la

Si precisa che, nella trascrizione della sentenza di fallimento, sopra riportata integralmente, non è presente il Quadro B - Immobili, in quanto il sistema di registrazione in vigore è nominativo, quindi sui soggetti e non sul immobile. Di

conseguenza, pur essendo compresa per l'intera proprietà nella massa fallimentare, sul bene oggetto di causa non grava formalmente la suddetta trascrizione. Ciò promesso, al fine di rendere gli immobili 'liberi' da gravami presenti e/o ricaducibili a parere, non occorrerà effettuare cancellazioni bensì la registrazione dell'annotazione o la trascrizione della sentenza di fallimento per restrizione di beni'.

COSTI CANCELLAZIONI:

Le formalità gravanti sul fatto, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 cancellazione di sentenza dichiarativa di fallimento.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI	
Tassa ipotecaria	€ 59,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 230,00-
Totale	€ 349,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessaria per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 360,00 complessive.

Questito n° 7 - *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei/l benefici, 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 e sui relativi costi, fornisca le notizie di cui all'art. 46 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 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Inad (VV) in seguito di un controllo incrociato effettuato sulla Variante al Piano Regolatore Generale con relativo Regolamento Edilizio e Urbanistico e sull'Archivio Concessioni Edilizio, è emerso quanto segue (cfr. Allegato 7: Regolarità Edilizia).

L'area ricade in zona omogenea DT Tot. - **Are e artigianali, Commerciali e Terzarie, con lottizzazione vigente e parzialmente edificate** (art. 49 de R.E.U.C.) che riguardano le zone con insediamenti artigianali, commerciali, terziarie già lottizzate

ma non ancora completamente edificate, delle aree mantengono le norme per le quali sono state autorizzate ed approvate.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti per la commercializzazione con le attrezzature relativi servizi;
- artigianato di servizio;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ristoranti, ed alberghi;
- locali e attrezzature per il tempo libero;
- abitazione.

In data **26/03/2010** il Comune di Ionadi rilascia al sig. [REDACTED] (allora proprietario del terreno ed intestatario della Concessione) **Concessione Edilizia n°23** relativo al progetto per la realizzazione di un fabbricato composto da due corpi: corpo "A" e corpo "B" da adibire a uffici abitazione e magazzini. corpo "A" composto da piano interrato (garage), piano terra (locale vendita, uffici e archivio), piano primo (abitazione), piano secondo (uffici) e piano sottotetto non abitabile - corpo "B" composto da piano interrato (garage), piano terra (sala esposizione e uffici), piano primo (uffici e archivio) e piano sottotetto non abitabile. Successivamente alla vicenda giudiziaria derivante dai sopralluoghi di Carabinieri e dell'Ufficio tecnico comunale, la ditta [REDACTED] in qualità di titolare del terreno lg. 1, alla 402, richiede ed ottiene **Permesso a Costruire in sanatoria a valtura n°48 del 15/11/2011**. L'autorizzazione in sanatoria veniva richiesta in quanto difforme dalla Concessione Edilizia n°23 del 26/03/2010 rilasciata per:

1. realizzazione di piano interrato di una scala ad una rampa in c.a. che collega un garage dell'interrato con parte del piano terra (sub 6);
2. la chiusura del portico al piano terra con aumento della superficie previsto da progetto di circa mq 19,21 (sub 5);
3. la chiusura del portico al piano primo con aumento della superficie previsto da progetto di circa mq 18,21 (sub 10);
4. la prosecuzione di due pilastri in c.a. al piano secondo;
5. la prosecuzione di due pilastri in c.a. al piano sottotetto.

In relazione ai beni oggetto del presente stralcio, dato lo stato di rustico dell'immobile risulta verificata la conformità del bene ai filati assentiti, pertanto lo stesso **non necessita di sanatoria**.

Quesito n° 8 - A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

-
- a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
- 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 della documentazione 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.

Non esiste ~~nessuna~~ documentazione inerente la certificazione energetica in relazione ai beni oggetto di causa in quanto non ancora completato/abitabile.

Quesito n° 9 - Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativa, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisco la valutazione ~~dei beni~~ della sola quota.

Si è proceduto, quindi, allo stima del valore commerciale del bene oggetto di causa (fabbricato allo stato rustico con destinazione commerciale per laboratori, abitazioni ed uffici) prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili similari, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la vicinanza al centro, la presenza di servizi e di aree verdi nelle immediate vicinanze, la destinazione d'uso dei beni.

Il posto che, pur considerando più conveniente, sia dal profilo procedurale che reale, la vendita del lotto unico, si ritiene necessario effettuare una valutazione differente a seconda dell'attuale destinazione d'uso dei beni, in pratica, si tratta di box auto, di laboratori, e uffici e di abitazione aventi differente valore di mercato. In aggiunta, i muri perimetrali sono stati completati solo al piano primo (destinato ad abitazione), mentre il sottolotto manca anche della stessa copertura. Pertanto, occorrerà qualche differenziale in percentuale lo stato del rustico che, tra l'altro, verte in stato di abbandono ormai da 5 anni - anno 2011, oltreché considerare il fatto che le parti comuni non sono state completate (vano scala comprensivo di

Laboratori (sub 9)

- € 500,00 ed € 620,00 con una media di € 560,00 al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/C.DA CANNATA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA - Codice di zona: E3 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale).

Il valore medio accertato dall'Om, circa € 560,00, risulta altresì compatibile con la media del valore desunto dagli annunci immobiliari al momento presenti nella medesima zona e per la medesima tipologia abitativa, pari a circa € 660,00. In pratica, si ritiene congruo considerare un valore pari a circa $(€ 560,00 + € 660,00) / 2 = € 610,00$ al metro quadrato.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa (considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (rustico privo anche di muratura di tamponamento), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il 70%. Pertanto, si avrà:

$€ 610,00 - 70\% = € 183,00 = € 185,00$ al metro quadrato.

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. **Allegato 6**):

Sup. Utile mq 53,93

Sup. Balconi mq $(16,12 + 10,50) / 4 =$ mq 6,65

Sup. Lorda sub 9 mq 97,43

Superficie convenzionale di vendita: mq 104,08

VALORE VENALE = mq 104,08 x €/mq 185,00 = € 19.254,00 = **€ 19.250,00**

Appartamento (sub 10)

- € 450,00 ed € 650,00 con una media di € 550,00 al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/C.DA CANNATA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA - Codice di zona: E3 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale)

Il valore medio accertato dall'Om, circa € 550,00, risulta altresì compatibile con la media del valore desunto dagli annunci immobiliari al momento presenti nella medesima zona e per la medesima tipologia abitativa.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa (considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (rustico parzialmente completato nella muratura di tamponamento), lo stato in cui

.....
 vere oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il 70%. Pertanto, si avrà:

$€ 550,00 - 70\% = € 165,00 = € 165,00$ al metro quadrato.

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. Allegato 6):

Sup. utile	mq 188,51
Sup. balconi mq $(18,60 + 10,50) / 4 =$	mq 9,40
Sup. lorda	<u>mq 214,83</u>
Superficie convenzionale di vendita:	mq 224,23

VALORE VENALE = mq 224,23 x €/mq 165,00 = € 36,997,95 = **€ 37.000,00**

Uffici (sub 11/a e 11/b)

- € 890,00 ed € 1.050,00 con una media di € 970,00 al metro quadrato (fasciatura: Suburbana/C.DA. CANNAIA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA - Codice di zona: F3 - Microzona catastale n. 0 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale).

Non vi sono, al momento, annunci immobiliari per la suddetta destinazione d'uso, pertanto, sarà considerato valido il valore medio accertato da CMI pari ad € 970,00 al metro quadrato.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (edificio privo anche di muratura di tamponamento), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il 75%. Pertanto, si avrà:

$€ 970,00 - 75\% = € 242,50 = € 250,00$ al metro quadrato.

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. Allegato 6):

Sup. utile sub 11/a	mq 91,99
Sup. balconi mq $(10,20 + 10,50) / 4 =$	mq 5,18
Sup. lorda	<u>mq 106,52</u>
Superficie convenzionale di vendita:	mq 111,70

VALORE VENALE = mq 111,70 x €/mq 250,00 = € 27,925,00 = **€ 28.000,00**

Sup. utile sub 11/b	mq 84,17
Sup. balconi mq $(13,60 + 10,50) / 4 =$	mq 6,78
Sup. lorda	<u>mq 97,43</u>

Superficie convenzionale di vendita: mq 104,21

VALORE VENALE = mq 104,21 x €/mq 250,00 = € 26.052,50 ≈ € 26.000,00

Sottotetto

Il sottotetto, allo stato rustico, adibito da progetto a magazzino e locale di deposito, per la tipologia costruttiva che lo contraddistingue (accesso regolare tramite scala condominiale, altezza media di mt. 2,70 per almeno il 50% dell'intera superficie, presenza di aperture sia sul lato nord-est che sul lato sud-ovest con balcone e terrazza); considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (rustico privo anche di solaio di copertura oltreché di muratura di tamponamento), o stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il 75%.

Ciò premesso, ai fini della valutazione, il bene deve essere valutato (come è) magazzino sempre allo stato rustico. In entrambi i casi, è stato appurato che il valore del bene allo stato attuale, è perfettamente compatibile con entrambe le destinazioni. Pertanto avremo:

€ 320,00 ed € 420,00 al metro quadrato media di **€ 370,00**

€ 370,00 – 75% = € 92,50 = **€ 95,00** al metro quadrato

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. **Allegato 6**):

Sup. reale sub 12 = mq 215,96

Sup. Lorda mq (173,35 x 50%) = mq 86,65

Superficie convenzionale di vendita: mq 86,65

VALORE VENALE = mq 86,65 x €/mq 95,00 = € 8.231,75 ≈ € 8.250,00

Si ritiene opportuno, valutare la possibilità, a parere più concreta ed appetibile, della vendita complessiva, al fine di poter garantire il completamento di tutte le unità immobiliari delle aree comuni (in particolare il vano scala con ascensore).

Nella suddetta ipotesi, il valore complessivo del fabbricato è dato dalla somma dei valori parziali precedentemente stimati. Pertanto, avremo:

sub 7 mq 63,62 € 11.450,00 (n°2 box piano interrato)

sub 8 mq 158,60 € 28.530,00 (n°5 box piano interrato)

sub 9 mq 104,28 € 19.250,00 (laboratorio piano terra)

sub 10 mq 324,23 € 37.000,00 (abitazione del custode piano primo)

sub 11/a mq 111,70 € 26.000,00 (uffici piano secondo)

sub 1/a	mq 104,21	€ 26.000,00 (uffici piano secondario)
sub 1/b	mq 84,65	€ 8.250,00 (solette non abitabile)
per un totale di		€ 158.500,00

Quesito n° 10 - *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 gravano sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie dovrà essere registrato una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per "restrizione dei beni".

Quesito n° 11 - *Indichi i dati necessari per la vettura dei beni all'aggiudicatario.*

Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportati i dati necessari alla vettura dei beni all'aggiudicatario.

Quesito n° 12 - *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge.*

Non vi sono, alla data, materiali da smaltire.

Quesito n° 13 - *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.*

Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di locali per cui la destinazione assentita è quella commerciale per laboratori, abitazioni del custode, uffici.

Alla data, non sono contemplate possibilità di destinazioni diverse da quella attuale.

LOTTO UNICO fig. 1, p.lla 1608 sub 7-8-9-10-11-12)

"Fabbricato allo stato rustico destinato a laboratori, abitazione ed uffici su tre lotti fuori terra + piano interrato + piano mansardato, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Conada Avaro in prossimità dell'incrocio con Via Luigi Pirandello, zona omogenea D1 lot. Costituito da: piano interrato destinato a garage accessibile tramite rampa coperta individuata dal sub 7 di mq 63,62 (con previsione di realizzazione di cinque box); piano terra individuato dal sub 9 con accesso diretto dalla corte di pertinenza (senza utilizzo del vano scala) destinato a laboratorio con

sola vendita di dettaglio, n°2 uffici, n°1 archivio, n°2 servizi igienici (per uomini e donne/disabili), n°1 ripostiglio, n°1 balcone, avente una superficie lorda di circa mq 104,08: piano piano individuato dal sub 10 destinato a civile abitazione, con doppio accesso da vano scala, composto da ampia cucina/soggiorno (mq 52,96) con annesso ripostiglio (mq 2,05), ampia stanza (mq 33,80) con annesso ripostiglio (mq 2,05), doppio servizio igienico (mq 6,70 - 6,75), doppia cabina armadio (mq 5,74 - 4,18), n°3 camere da letto matrimoniali/doppie (mq 14,18 ciascuna), lavanderia (mq 12,00), cantina di distribuzione (mq 19,80), terrazzo su prospetto principale (s.l. mq 16,60) n° 2 balconi sul retro (s.l. mq 10,50 ciascuno), il tutto per una superficie vendibile di circa mq **224,23**; piano secondo individuato dal sub 11 destinato ad archivio ed uffici, da suddividere in due unità immobiliari distinte e speculari con accesso autonomo, in ciascuna delle quali è previsto una sala d'attesa (mq 41,67 - 33,80) con annesso ripostiglio (mq 2,05) e terrazzo (s.l. mq 10,70) o balcone (s.l. mq 16,60), ufficio (mq 14,18), archivio (mq 13,82), ripostiglio (mq 4,40 - 3,40), doppio servizio igienico per uomini (mq 4,18) e per donne/disabili (mq 6,75), cantina di distribuzione (mq 4,94 - 5,94). Il tutto per una superficie vendibile di circa mq 111,70 = mq **104,21 per complessivi mq 235,91**; piano terzo mansardato (h min = 0,90 - h max = 4,18) individuato dal sub 12 e destinato a sottotetto completo da locale unico finestrato su due lati con relativi abbaini, avente una superficie vendibile (a partire dall'altezza minima di mt. 1,50) di circa mq **86,65**. Distinti nel N.C.E.II. del Comune di Jonadi (VV), al fg. 1, p.lla 1608:

- Sub 7. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaresno, piano 1;
- Sub 8. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaresno, piano 1;
- Sub 9. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaresno, piano 1;
- Sub 10. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaresno, piano 1.
- Sub 11. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaresno, piano 2.
- Sub 12. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaresno, piano 3.

Prezzo base: € 158.500,00".

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile, Comune di Jonadi (VV), via Corrado Alvaresno in prossimità di Via Luigi Franzello
- descrizione catastale:
N.C.E.II. del Comune di Jonadi (VV), al fg. 1, p.lla 1608.
- Sub 7. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaresno, piano 1;
- Sub 8. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaresno, piano 1.
- Sub 9. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaresno, piano 1;
- Sub 10. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaresno, piano 1;
- Sub 11. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaresno, piano 2
- Sub 12. Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Corrado Alvaresno, piano 3.
- confine: il tutto confina costatamente a nord-est con la p.lla 496 di proprietà di altra ditta, a sud-est con la p.lla 406 corrispondente alla strada comunale (Via Corrado Alvaresno), a sud ovest e a nord-ovest con la p.lla 527 di proprietà di altra ditta, a nord-ovest con la p.lla 695 di proprietà di altra ditta.

Sub 7: posto al piano interrato, confina catastalmente ad est con i sub 4 (rampa di accesso bene comune non censibile), a sud con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile), ad ovest con il sub 8 di proprietà di altra ditta, a nord con terrapieno;

Sub 8: posto al piano interrato, confina catastalmente a nord e ad ovest con i sub 3 (vano scala bene comune non censibile) e 5 di proprietà di altra ditta, ad est e al sud con il sub 4 (rampa di accesso bene comune non censibile);

Sub 9: posto al piano terra, confina catastalmente a nord con il sub 3 (parte di pertinenza bene comune non censibile), ad est e a sud con la proiezione del sub 4 (rampa di accesso bene comune non censibile) rispettivamente confinate con le polle 527 e 496 di proprietà di altra ditta, ad ovest con i sub 2 (vano scala bene comune non censibile) e 5 di proprietà di altra ditta;

Sub 10: posto al piano primo, confina catastalmente a nord con il sub 6 di proprietà di altra ditta e con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile);

Sub 11: posto al piano secondo, confina catastalmente a nord con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile);

Sub 12: posto al piano terzo, confina catastalmente a nord con il sub 3 (vano scala bene comune non censibile);

- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P. 3792 ed R.G. 7123.
- Sentenza [redacted] n. 1/1 proprietà).
- comproprietà NO.

Provenienza del bene: Il terreno su cui la società fallita ha edificato il fabbricato p.l. 1608, è pervenuto alla società fallita in virtù di atto di compra del 21/04/2010 (sp. 9,561, racc. 5,753, rogito notaio [redacted]), trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 17/03/2010, R.P. 2729, R.G. 2922. In tale atto, la società oggi fallita [redacted] a titolo di compra, i coniugi [redacted] e [redacted] cedevano e trasferivano il terreno individuato al lg. 1, alla 402 di mq 741,00 (che fa parte della [redacted] proprietà). Ai soli fini della provenienza ultraventennale per come dichiarato dal [redacted] nel medesimo atto, il suddetto bene era pervenuto ai coniugi dalla società [redacted]

[redacted] in virtù di atto di compravendita del 20/03/1986, rogito notaio Dell' [redacted] sp. 7,156, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 20/04/1986, R.P. 5253, R.G. 1586

- qualità dell'immobile: piano interrato destinato a garage, piano terra destinato a laboratorio e uffici, piano primo destinato a civile abitazione (abitazione del custode), piano secondo destinato ad archivi ed uffici, piano terzo manservato destinato a sottotetto.
- Composizione: piano interrato destinato a garage accessibile tramite rampa carabile individuato dal sub 7 di mq 63,62 (con previsione di realizzazione di due box) e dal sub 8 di mq 158,60 (con previsione di realizzazione di cinque box), piano terra individuato dal sub 9 con accesso diretto dalla corte di pertinenza (senza utilizzo del vano scala) destinato a laboratorio con sala vendita al dettaglio n°2 uffici, n°1 archivio, n°2 servizi igienici (per uomini e donne/disabili), n°1 ripostiglio, n°1 balcone, avente una superficie lorda di circa mq 104,08; piano primo individuato dal sub 10 destinato a civile abitazione con doppio accesso dal vano scala, composto da ampia cucina/soggiorno (mq 52,76) con annesso ripostiglio (mq 3,05), ampio studio (mq 33,80) con annesso ripostiglio (mq 2,05), doppio servizio igienico (mq 6,70 + 6,75), doppia cabina armadio (mq 5,74 + 4,18), n°2 camera da letto matrimoniali/doppie (mq 14,15 ciascuna), lavanderia (mq 12,00), corridoio di distribuzione (mq 19,80, terrazza su prospetto principale (s.l. mq 16,62) n°2 ba con su terra (s.l. mq 10,50 ciascuna), il tutto per una superficie vendibile di circa mq 224,23; piano secondo individuato dal sub 11 destinato ad archivio ed uffici, da suddividere in due unità immobiliari distinte e speculari con accesso autonomo, in ciascuna delle quali è previsto [redacted] affosa (mq 41,57 + 33,80) con annesso ripostiglio

(mq 2,95) e terrazzo (s.l. mq 10,20) o balcone (s.l. mq 13,60), Ufficio (mq 14,18), archivio (mq 13,82), ripostigli (mq 4,40 - 3,40), doppio servizio igienico per uomini (mq 4,18) e per donne/diocesi (mq 6,75), corridoio di distribuzione (mq 4,94 - 5,94), tutte parti su superficie verificabile di circa mq 111,70 - mq 104,21 per complessivi mq 215,91; piano terzo mansardato (h min = 2,90 - h max = 4 m) individuato dal sub 12 e destinato a sofferto composto da locale unico finestrato su due lati con relativi rubinetti, avente una superficie verificabile (a partire dall'altezza minima di mt. 2,50) di circa mq 86,65.

- Occupazione: l'immobile è libero da contratti di locazione registrati
- Domande sussidiarie, sequestri ed altre trascrizioni: il sequestro, alla data già revocato, non risulta essere mai stato trascritto.
- Atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: da progetto
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con esistenza della relativa data e della eventuale trascrizione: NO
- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri negli obblighi relativi servizi, uso abitazione): il bene da realizzare ha destinazione ad attività commerciale e non ad abitazione. In virtù delle norme tecniche di attuazione della Variante di P.R.C. in vigore e delle caratteristiche tecniche del bene, la destinazione non può essere modificata.
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici: NO

Formalità da consigliare/trascurare e appuntamenti per trascrizione di beni:

Trascrizioni: SENTENZA CANCELLAZIONE DI CANCELLAMENTO
 Nota di Imprese [redacted] 12 Registro Imprese 5772
 Registro generale 7124 [redacted] 4/10/2012
 A FAVORE: [redacted]
 CONTRO: [redacted]

Costi cancellazione/trascrizione annullazione: circa € 349,00 (per spese [redacted] € 360,00 per spese tecniche

- restauri edilizi: l'area ricade in zona omogenea DI Inf. - Aree artigianali, Commerciali e Terziarie, con lottizzazione vigente e parzialmente edificate (art. 47 del R.E.U.C.) che riguardano le zone con insediamenti artigianali, commerciali, terziarie già lottizzate ma non ancora completamente edificate, certe aree non rientrano le norme per le quali sono state autorizzate ed approvate. In queste zone sono consentite le seguenti denominazioni:
 - insediamenti per la commercializzazione con le attrezzature relativi servizi:
 - artigianato di servizio;
 - uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - ristoranti ed alberghi;
 - locali e attrezzature per il tempo libero;
 - abitazione.

In data 26/03/2010 il Comune di Laneri rilascia al sig. [redacted] (affera proprietario del terreno ed intestatario della Concessione) Concessione Edilizia n°23 relativa al progetto per la realizzazione di un fabbricato composto da due corpi: corpo "A" e corpo "B" da adibire a ufficio abitazione e magazzini, corpo "A" composto da piano interrato (garage), piano terra (locale vendita uffici e archivio), piano primo (abitazione), piano secondo (uffici) e piano sottotetto non abitabile - corpo "B" composto da piano interrato (garage), piano terra (sala esposizione e uffici), piano primo (uffici e archivio) e piano sottotetto non abitabile, successivamente alla vicenda giudiziaria derivante dai sopralluoghi di Carabinieri ed Ufficio tecnico comunale, la ditta [redacted] in qualità di titolare del terreno (g.

Il pila 402 richiede ed ottiene **Permesso a Costruire In sanatoria** e voltura n°48 del 15/11/2011. L'autorizzazione in sanatoria veniva richiesta in quanto difforme dalla Concessione Edilizia n°23 del 26/03/2010 rilasciata per:

1. realizzazione di piano interrato di una scala da una rampa in c.a. che collega un garage dell'impresa con parte del piano terra (sub 6);
2. In chiusura del portico di piano terra con aumento della superficie previsto da progetto di circa mq 18,21 (sub 5);
3. la chiusura del portico di piano primo con aumento della superficie previsto da progetto di circa mq 18,21 (sub 10);
4. la prosecuzione di due pilastri in c.a. al piano secondo;
5. la prosecuzione di due pilastri in c.a. al piano sottotetto.

In relazione ai beni oggetto del presente rinvio, come lo stato di fatto del immobile, risulta verificata la conformità del bene ai titoli esistenti, pertanto lo stesso non necessita di sanatoria.

Certificazione energetica: NO - non previsto

- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici: NO - non previsto

Spese per ottenimento certificazione impianti: NO - non previsto

- Certificato di Agibilità: NO

- Valore commerciale: € 158.500,00

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio lo S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 6 (otto) allegati, n° 1 copia fotografica per il Curatore Fallimentare, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendersse necessario.

Luca Mezzalana, 09/06/2016

[Redacted signature and stamp area]