

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO: creditore BCC del Vibonese Soc. Coop. – debitrice ~~SAV S.p.A.~~
Numero di ruolo generale: 1/2018.

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice : Dott. Mario Miele
Custode : Avv. Valeria Condò

Esperto Estimatore : Ing. Cristian Genovese

Il Giudice, il 09/10/2018, ha conferito al sottoscritto Ing. Cristian Genovese l'incarico di esperto nella procedura descritta in epigrafe, chiedendogli di:

Provvedere, 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 bene al debitore; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).

Previa comunicazione scritta al debitore ed al comproprietario, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all'indirizzo risultante dagli atti, ed al creditore procedente, dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile, provvedere:

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; a 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 (nuda 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 bene.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, 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 od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - a) Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

- d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
 - e) Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
 - f) Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di riscatto
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, indicando i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili, provvedere ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo, sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indicare in particolare gli estremi della concessione ad edificare e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. Procedere, ove necessario, ad seguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari, non regolarmente accatastate.
9. 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; in mancanza provvedere alla redazione della stessa, personalmente ovvero servendosi di un ausiliario;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici, di cui al D.M. MISE del 22.1.2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
10. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto 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, fornire la valutazione anche della sola quota. Indicare, espressamente e compiutamente, le condizioni dell'immobile ed il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, procedere al calcolo della superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato, praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti, in maniera distinta, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo considerare, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge, aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile, solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici, non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

11. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
12. Indicare per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se, alla data del deposito della perizia, gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.
13. Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.
14. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indicare i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento (eternit, etc.), in base alla normativa di legge.
15. 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.
16. Indicare l'esistenza di eventuali contributi, regionali o comunitari, concessi sull'immobile, quantificandone il valore.
17. Indicare quanto altro reputato utile e necessario, ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Studio degli atti del procedimento

Provveda, 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 bene ai debitori; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto esaminava la documentazione ex art. 567 c.p.c., osservando che era sostituita da certificazione notarile risalente al titolo di provenienza ante ventennio. Il pignoramento risulta infatti trascritto sui RRII il giorno 17.1.2018, mentre la certificazione notarile risale al titolo di provenienza per atto del Notaio Pasquale Faccioli del giorno 14.10.1980, trascritto in Catanzaro il 3.11.1980 ai nn. 19415/17546. Lo scrivente acquisiva poi copia del titolo di provenienza del bene alla società debitrice, costituito dalla compravendita delle particelle di terreno, su cui è stato costruito il capannone, per atto del Notaio Pasquale Faccioli del 7 luglio 1999, rep. 50753, trascritto presso Catanzaro il 21.7.1999 ai nn. 14646/10963. Aggiornava in seguito i documenti catastali, verificando la corrispondenza tra i dati riportati nella certificazione notarile e quelli catastali; acquisiva inoltre la planimetria del catasto fabbricati relativa al bene pignorato.

Quesiti

1. Avverta questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il sottoscritto comunicava, a mezzo pec, alla debitrice ed al creditore procedente, l'incarico ricevuto e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 8.11.2018. Le operazioni iniziavano regolarmente, il giorno fissato, e si svolgevano correttamente, senza alcuna difficoltà nell'accedere all'immobile; alle operazioni presenziava anche il custode Avv. V. Condò.

2. Identifichi il bene 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.

Il bene pignorato è un capannone industriale in Pizzo (VV), S.S. 18, località Casale, con relativa area di pertinenza; l'unità immobiliare in esame, confina con l'area di rispetto dell'Autostrada SA – RC, con la S.S. 18 e con la p.lla 543, salvo altri. Il bene è stato pignorato con atto dell'Avv. Manduca, in rappresentanza della BCC del Vibonese Società Cooperativa, trascritto nei RRll di Vibo Valentia in data 17.1.2018, Registro Particolare 254, Registro Generale 279; con tale atto si sottopone a pignoramento la piena proprietà dell'immobile in testa alla ~~ALY S.p.A.~~, cf: ~~020-020-079~~. Il bene è stato realizzato dalla predetta società su terreno acquistato mediante atto di compravendita del Notaio Pasquale Faccioli di Vibo Valentia, del 7 luglio 1999, rep. 50753, trascritto presso Catanzaro il 21.7.1999 ai nn. 14646/10963. Si riferisce che, dalla visura storica, risulta che il bene è censito nel catasto fabbricati di Pizzo (VV) al foglio 17, p.lla 575, categoria D/7, con rendita di Euro 16.862,00.

3. Fornisca una sommaria descrizione del bene.

Il bene consiste in un capannone industriale, al cui interno trova posto un fabbricato uffici, e nell'area pertinenziale.

L'area citata circonda il capannone (foto da 1 ad 11) ed è delimitata, a valle, dalla Strada Statale 18 e, a monte, dal muro di contenimento che la separa dalla fascia di rispetto del tracciato autostradale; le foto 5, 6 e 7 mostrano che lo spazio, fra il capannone ed il muro di contenimento, è chiuso da una struttura leggera in pannelli, con tettoia e pareti, a proteggere una scaffalatura metallica, tipo cantilever, dedicata allo stoccaggio di semilavorati.

Le foto 8 e 10 mostrano che, in adiacenza al capannone, è stata realizzata un'altra struttura in pannelli, all'interno della quale trova posto una camera di verniciatura.

Lo spazio coperto dal capannone presenta una pavimentazione industriale in calcestruzzo, idonea a sopportare gli stress dovuti alla presenza degli operatori, dei macchinari ed alla movimentazione dei materiali (foto 12, 13 e 14).

All'interno dello spazio coperto si trova il fabbricato, a due piani, per gli uffici e l'alloggio del custode (foto 15 e 16); è opportuno precisare che il capannone ha pianta quadrata (40m x 40m) e che il fabbricato uffici è posizionato in adiacenza ad un angolo di questa pianta; gli uffici hanno accesso dall'interno del capannone e dall'esterno (foto 2), mentre l'alloggio ha accesso esclusivamente dall'esterno mediante scala in acciaio dedicata (foto 3). Al piano terra di questo fabbricato si trovano la sala esposizioni (foto 17), gli uffici (foto 18 e 19), i servizi igienici, uno spogliatoio, il locale mensa e la scala che conduce al piano primo, dove si trovano quattro ambienti per ufficio (foto da 20 a 23), una sala riunioni (foto 24) ed il servizio igienico (foto 25). L'alloggio del custode non ha alcuna comunicazione con gli uffici, si trova al piano primo ed è composto da soggiorno, camera da letto secondaria, bagno, ripostiglio, camera da letto principale e cucina (foto da 26 a 30).

L'area di pertinenza è separata dalla S.S. 18 da una recinzione con cancello pedonale e carrabile, mentre non ha separazione alcuna dal piazzale del vicino supermercato. L'area è dotata di rete per il drenaggio delle acque di pioggia.

L'edificio ha struttura portante composta di travi e pilastri prefabbricati: i pilastri sono in cemento armato vibrato, sigillati nei bicchieri dei plinti di fondazione; le travi di gronda sono in cemento armato precompresso così come le capriate, che sostengono la copertura, ed i pannelli di tompagno. I pilastri sono posti ad interasse di 10m e le capriate hanno campata pari a 20m. Il fabbricato interno, per uffici ed alloggio custode, ha dimensioni pari a 10m x 20m ed ha struttura pure prefabbricata, compresi i solai intermedi; le finiture dei suoi ambienti sono di tipo civile.

Il capannone è dotato di cabina elettrica propria e di impianto antincendio. Gli uffici sono climatizzati. L'immobile è globalmente in buone condizioni.

Parte dell'area di pertinenza è stata invasa dalle acque e dai detriti provenienti dall'attigua particella Anas (foto 31 e 32). Si osserva infatti la rottura del fosso di guardia, che avrebbe dovuto raccogliere le acque della vicina sede autostradale (foto

33). Non essendo drenate, le acque sono libere di scorrere verso il basso; il fenomeno continuerà fino a che non sarà realizzato un nuovo canale di raccolta.

4. Riferisca sullo stato di possesso dell'immobile, 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.

L'immobile è posseduto dalla società esecutata, che lo utilizza per la sua attività.

5. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

6. Verifichi 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. Indicare i costi a ciò necessari.

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita, con costi di cancellazione a carico della procedura sono:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 29.5.2002 al n. 100 del registro particolare e al n. 700 del registro generale, Pubblico Ufficiale Notaio Rocco Guglielmo rep. 87931 del 27.05.2002.
2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 3.9.2003 al n. 548 del registro particolare e al n. 3964 del registro generale, Pubblico Ufficiale Notaio Rocco Guglielmo rep. 101765 del 1.09.2003.
3. Ipoteca legale a norma dell'art. 77, DPR 29.9.1973, n. 602, iscritta il 24.4.2008 al n. 409 del registro particolare e al n. 2576 del registro generale. Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.p.a. Repertorio 1732/139 del 8.4.2008.
4. Ipoteca legale a norma dell'art. 77, DPR 29.9.1973, n. 602, iscritta il 23.10.2009 al n. 1309 del registro particolare e al n. 6342 del registro generale. Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.p.a. Repertorio 6692/139 del 8.10.2009.
5. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta il 25.11.2009 al n. 1462 del registro particolare e al n. 7106 del registro generale, Pubblico Ufficiale Notaio Rocco Guglielmo rep. 140492/25130 del 23.11.2009.
6. Ipoteca legale a norma dell'art. 77, DPR 29.9.1973, n. 602, iscritta il 27.12.2013 al n. 559 del registro particolare e al n. 7433 del registro generale. Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.p.a. Repertorio 414/13913 del 19.12.2013. Annotazione, per restrizione dei beni, n. 299 del 16.7.2014.
7. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 17.1.2018 al n. 254 del registro particolare e al n. 279 del registro generale, Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 1823 del 15.12.2017.

I costi di cancellazione sono pari:

ad euro 35,00 per ognuna delle ipoteche volontarie,

allo 0,50% del minore fra il valore di iscrizione dell'ipoteca ed il valore di aggiudicazione, con un minimo di € 200,00, oltre tasse e oneri per 94,00 €, per ognuna delle ipoteche legali,

ad Euro 294,00 per l'atto esecutivo (verbale di pignoramento).

7. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della licenza ad edificare e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il capannone in esame è stato realizzato con concessione edilizia n. 760 del 20 luglio 1999 del Comune di Pizzo (VV). L'agibilità del fabbricato non è stata rinvenuta.

Nel sopralluogo svolto si sono osservate difformità rispetto alla documentazione progettuale.

Nel fabbricato (interno al capannone, foto 15 e 16) destinato ad uffici ed alloggio custode è stata constatata una diversa composizione degli ambienti, senza alcun incremento della superficie utile. Per sanare la difformità andrà presentata, al competente Comune, una Comunicazione di inizio lavori asseverata e pagata una sanzione di 1.000 €, perché i lavori sono già eseguiti.

Come già scritto a proposito della descrizione del bene, lo spazio fra il capannone ed il muro di contenimento è chiuso da una struttura leggera, in pannelli, con tettoia e pareti laterali, a proteggere una scaffalatura metallica tipo cantilever, dedicata allo stoccaggio di semilavorati (foto 5, 6 e 7). Tale struttura non era prevista in progetto pertanto andrà rimossa, dovendo i cantilever risultare aperti all'esterno.

In adiacenza al capannone (foto 8 e 10) è stata realizzata una struttura chiusa in pannelli, all'interno della quale trova posto una camera di verniciatura. Essa non era prevista in progetto pertanto andrà rimossa.

La spesa per gli interventi di rimozione è pari a 37.700 €.

8. Procedere, ove necessario, ad seguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari, non regolarmente accatastate.

La planimetria catastale descrive compiutamente il capannone ed il fabbricato interno per uffici, ma non riporta la costruzione realizzata fra il capannone ed il muro di contenimento e neanche la costruzione realizzata per ospitare la camera di verniciatura. Entrambe le costruzioni insistono sull'area pertinenziale e realizzano un ampliamento di dimensioni, non modeste, tali da richiedere la presentazione di nuova planimetria ed anche di un atto di aggiornamento della mappa, per i quali è prevedibile una spesa di 2.500 €; è necessario infatti un rilievo in appoggio ai punti fiduciali.

9. Fornisca 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/; in mancanza provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. MISE del 22.1.2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;*

L'Attestato di prestazione energetica non è previsto per i capannoni industriali.

Con riferimento alla documentazione tecnico amministrativa inerente gli impianti, l'Arch. Barbato, ctp della società esecutata, trasmetteva copia della documentazione contabile inerente la realizzazione degli impianti idrico, termico, antincendio, di distribuzione aria compressa e di condizionamento, nonché la relazione sul rischio da fulminazione.

10. Indichi il valore commerciale degli immobili, avuto 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.

La superficie commerciale del capannone pignorato è pari a quella coperta, quindi 1600 mq.

Il mercato immobiliare dei capannoni industriali è quasi inesistente nella congiuntura economica attuale, per cui tutti i metodi statistici (prezzo medio) sono poco affidabili per insufficienza del campione. Per determinare il valore del bene si procederà quindi secondo il metodo del "costo di costruzione deprezzato", nella letteratura tecnica noto come Cost Approach. Nel dettaglio: si calcolerà il costo di costruzione attuale di un capannone simile a quello in studio, per tipologia e dimensioni, e poi lo si diminuirà con un coefficiente che porta in conto l'età di quello in studio; al valore così determinato, si aggiungerà il valore dell'area coperta dal capannone e di quella scoperta di pertinenza.

Computando le singole lavorazioni necessarie alla realizzazione del capannone, si giunge ad un costo di costruzione pari a 425 €/mq, che fornisce per l'intera superficie commerciale il valore di 425 €/mq x 1.600 mq = 680.000 €.

Per il deprezzamento dovuto alla vetustà, si userà la formula elaborata dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove

D è il deprezzamento in percentuale

A esprime il rapporto fra gli anni del fabbricato e la sua vita utile, assunta pari a 100 anni, ed ha espressione $A = 100x \frac{N}{100}$

Poiché il fabbricato è stato ultimato nel 2002, A=16 e risulterà quindi:

$$D = \frac{(16 + 20)^2}{140} - 2,86 = 9,26 - 2,86 = 6,4\%$$

Il valore V_E del capannone in studio sarà somma del valore di costruzione V deprezzato e del valore S dell'area. Questa, da studi effettuati, considerata la sua estensione pari a 5380 mq, varrà 180.380 € e quindi:

$$V_E = V \times (1 - D) + S = 680.000 \times (1 - 0,064) + 180.380 = 816.860 \text{ €} \\ \approx 816.900 \text{ €}$$

Da questa somma andranno detratte le spese per sanare la diversa distribuzione interna degli ambienti, destinati ad ufficio ed alloggio del custode, rimuovere le opere abusive ed effettuare l'aggiornamento della documentazione catastale:

$$816.900 \text{ €} - 41.200 \text{ €} = 775.700 \text{ €}$$

Il lotto di vendita è unico, così specificato:

capannone industriale di superficie commerciale pari a 1600 mq, dotato di area pertinenziale, sito in C.da Casale in Pizzo (VV), catastalmente individuato al foglio 17, p.lla 575 del Catasto Fabbricati di quel Comune, categoria D/7, con valore di vendita pari alla differenza fra il valore commerciale e le spese necessarie per rimuovere le difformità sopra descritte:

$$816.900 \text{ €} - 41.200 \text{ €} = 775.700 \text{ €}$$

Il valore di vendita sarà quindi paria 775.700 €.

11. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al ben pignorato.

Non facendo l'immobile parte di un condominio, non esiste un importo fisso delle spese di gestione e di manutenzione, essendo le stesse rimesse all'arbitrio della società debitrice e strettamente connesse all'attività esplicata dalla stessa. Ugualmente non esistono spese straordinarie già deliberate. Non esistono ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

12. 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.

Per l'unico lotto di vendita, dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 29.5.2002 al n. 100 del registro particolare e al n. 700 del registro generale, Pubblico Ufficiale Notaio Rocco Guglielmo rep. 87931 del 27.05.2002.
2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 3.9.2003 al n. 548 del registro particolare e al n. 3964 del registro generale, Pubblico Ufficiale Notaio Rocco Guglielmo rep. 101765 del 1.09.2003.
3. Ipoteca legale a norma dell'art. 77, DPR 29.9.1973, n. 602, iscritta il 24.4.2008 al n. 409 del registro particolare e al n. 2576 del registro generale. Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.p.a. Repertorio 1732/139 del 8.4.2008.
4. Ipoteca legale a norma dell'art. 77, DPR 29.9.1973, n. 602, iscritta il 23.10.2009 al n. 1309 del registro particolare e al n. 6342 del registro generale. Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.p.a. Repertorio 6692/139 del 8.10.2009.

5. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta il 25.11.2009 al n. 1462 del registro particolare e al n. 7106 del registro generale, Pubblico Ufficiale Notaio Rocco Guglielmo rep. 140492/25130 del 23.11.2009.
6. Ipoteca legale a norma dell'art. 77, DPR 29.9.1973, n. 602, iscritta il 27.12.2013 al n. 559 del registro particolare e al n. 7433 del registro generale. Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.p.a. Repertorio 414/13913 del 19.12.2013. Annotazione, per restrizione dei beni, n. 299 del 16.7.2014.
7. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 17.1.2018 al n. 254 del registro particolare e al n. 279 del registro generale, Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 1823 del 15.12.2017.

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

Lotto unico costituito da unità immobiliare urbana censita, al Catasto Fabbricati di Pizzo (VV), al foglio 17, p.lla 575, di categoria D/7 e rendita di Euro 16.862,00 €.

Il bene è pervenuto alla società esecutata, per essere stato dalla stessa costruito su terreno acquistato mediante atto di compravendita del Notaio Pasquale Faccioli di Vibo Valentia del 7 luglio 1999, rep. 50753, trascritto presso Catanzaro il 21.7.1999 ai nn. 14646/10963.

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

Non è necessario effettuare smaltimento di materiale usato per la realizzazione del fabbricato.

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

Il bene ha destinazione industriale e, per tipologia nonché composizione, non si presta a diverso utilizzo.

16. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.

Non esistono contributi regionali o comunitari sul bene staggito.

17. Dica infine quanto altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Non si rinvergono ulteriori elementi utili.

Si allegano

- a) Documentazione fotografica interna ed esterna
- b) Concessione edilizia
- c) Planimetria del bene e visura catastale attuale
- d) Verbale di accesso al bene
- e) Elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni
- f) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- g) Ricevuta di consegna dell'email certificata, inerente l'avvio delle operazioni peritali

Vibo Valentia lì 24 dicembre '18

Ing. Cristian Genovese