

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE: DOTT. MARIO MIELE

RELAZIONE DI STIMA SUI BENI PIGNORATI

STUDIO TECNICO
ING. MASSIMO MAZZEO
VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170
email: massimo.mazzeo@ingpec.eu

PROCEDURA D' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°77/2016

TRA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

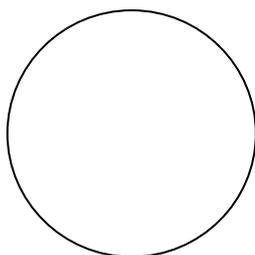
CONTRO

“*** & C. s.a.s.**

STUDIO TECNICO
ING. MASSIMO MAZZEO
VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170
email: massimo.mazzeo@ingpec.eu

LO STIMATORE

Dott. Ing. Massimo Mazzeo



RELAZIONE

Il sottoscritto ingegnere Massimo Mazzeo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n° 221, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott. Mario Miele, Stimatore nella Procedura Esecutiva n. 77/2016, in sostituzione del precedente stimatore ing. Rocco Ferraro.

In data 23.05.2018, ha prestato il giuramento di rito e contestualmente ha acquisito dalla Cancelleria il fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva.

Esaminato il fascicolo di causa, verificati i beni oggetto di pignoramento ed effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, coordinato con il Custode Giudiziario Avv. Antonella Misiti, ha comunicato alle parti costituite con posta certificata, l'inizio delle operazioni peritali congiunte, per il 07/06/2018 ore 17:00 sui beni oggetto di pignoramento, alla continua presenza dell'avv. _____ in qualità di Legale costituito del debitore esecutato e signora
*****.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato alcuni rilievi planimetrici e un report fotografico dei beni oggetto di pignoramento, che sono serviti per la redazione della relazione di stima.

I beni oggetto di stima, secondo il decreto di pignoramento risultano:

“Capannone industriale a due piani fuori terra, con circostante corte, sito in comune di Maierato (VV)...., individuata nell'elaborato planimetrico dalla particella:

- 1) 372 sub 8 (bene comune non censibile)- risulta censito al catasto Fabbricati del Comune di Maierato al foglio 29 particelle
 - a. 372 sub 9, zona industriale Maierato, piano T-1, categoria D/8, R.C. €5.875,00;
 - b. 372 sub 12, zona industriale Maierato, piano T-1, categoria D/8, R.C. €15.974,00;
 - c. 372 sub 13, zona industriale Maierato, piano T, categoria D/8, R.C. €4.694,00;
 - d. 372 sub 14, zona industriale Maierato, piano T-1, categoria D/8, R.C. €5.664,00;
 - e. 372 sub 15, zona industriale Maierato, piano 2, categoria lastrico solare, consistenza 627 mq. ;
 - f. 372 sub 16, zona industriale Maierato, piano 2, categoria lastrico solare, consistenza 1940 mq. ;
 - g. 372 sub 17, zona industriale Maierato, piano 2, categoria lastrico solare, consistenza 177 mq. ;
 - h. 372 sub 18, zona industriale Maierato, piano 2, categoria lastrico solare, consistenza 766 mq. ;
 - i. 372 sub 19, zona industriale Maierato, piano T-1, categoria D/8, R.C. €925,00;

j. 372 sub 20, zona industriale Maierato, piano T-1, categoria D/8, R.C. €900,00.

Il predetto capannone, insiste su area già censita al catasto terreni al foglio 29 particelle 372 di are 17.50, 401 di are 21.42, già 373 e 374 di are 10.44.....

Inviata la bozza della relazione alle parti costituite e al legale del debitore esecutato non sono pervenute osservazioni.

I quesiti posti al sottoscritto Stimatore risultano:

QUESITO 1

Avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

QUESITO 2

Identificare i beni 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;

QUESITO 3

A fornire una sommaria descrizione del bene previo necessario accesso;

QUESITO 4

Riferire sullo stato di possesso dei beni pignorati con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene 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;

QUESITO 5

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

QUESITO 6

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

opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

QUESITO 7

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza del certificato di agibilità, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Nel caso di opere abusive si pronunci sulla sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con l'indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 e dell'art.46 del D. Lgs 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione sia iniziata prima del 1 settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

QUESITO 8

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

QUESITO 9

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, 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. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;

QUESITO 10

Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando 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 di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

L'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore di stima dell'immobile, l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso (a riguardo consideri opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa, anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

QUESITO 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 redazione della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

QUESITO 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 gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

QUESITO 13

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

QUESITO 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 ecc.).

QUESITO 15

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

QUESITO 16

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

QUESITO 17

Indichi infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Dal sopralluogo effettuato, il bene oggetto di pignoramento è un capannone tipo industriale, realizzato con struttura in cemento armato precompresso e cemento armato. La copertura accessibile esclusivamente dalla corte di pertinenza con una scala di servizio in acciaio è realizzata a falde inclinate. Il capannone secondo le esigenze della proprietà è stato diviso, in diversi subalterni, alcuni subalterni sono stati soppalcati realizzando così due piani altri sono stati parzialmente soppalcati. L'accatastamento dei vari subalterni ha accorpato, al fine di poterlo utilizzare eventualmente per l'installazione di pannelli fotovoltaici, anche il tetto di copertura che è stato erroneamente definito lastrico solare. Dal sopralluogo effettuato, dell'intera struttura risultano funzionanti due locali commerciali, il primo destinato a media distribuzione prodotti alimentari (*****) il secondo per la vendita di abbigliamento (*****). Gli ulteriori 5 locali potenzialmente locabili sono alla data del sopralluogo chiusi, il che fa sì che il canone locativo dei due locali locati sono ridotti rispetto gli anni passati, quando erano in funzione anche gli altri locali. Infatti da quanto fornito in corso di sopralluogo, risultano che gli immobili erano precedentemente locati come segue:

A) Locale distinto al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 21 (locale Commerciale, oggi *****) 16(Lastrico solare) è stato locato negli anni a:

- 1) ***** €. 164.000,00 (ANNUE + IVA)
- 2) ***** (FITTO AZIENDA) €. 55.000,00 (ANNUE + IVA)
- 3) ***** (FITTO LOCALI) €. 45.000,00 (ANNUE + IVA)
- 4) ***** (FITTO DEPOSITO) €. 4.800,00 (ANNUE + IVA)

Si evidenzia che nel contratto tra la società locatrice e locataria, al punto 23) del contratto si era stabilito un'opzione di vendita dell'immobile per la somma di 2.000.000,00€.

B) Locale distinto al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 9 (locale Commerciale piano terra e piano primo, oggi negozio abbigliamento), 15 (copertura) è stato locato negli anni a:

- 1) ***** €. 78.000,00 (ANNUE + IVA)
- 2) ***** €. 60.000,00 (ANNUE+IVA)
- 3) ***** €. 24.000.00 (ANNUE+ IVA)

C)Locale distinto al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 14 (locale Commerciale accesso al piano terra e locale commerciale al piano 1, una volta utilizzato come call center), 18 (Lastrico solare):

- 1) ***** €. 6.000.00 (ANNUE+IVA)

D) locale distinto al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 19 (locale Commerciale piano terra e piano soppalco al piano 1), 17 (copertura)

- 1) ***** €. 4.000,00 (ANNUE + IVA)

E) Locale distinto al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 20 (locale Commerciale piano terra e piano soppalco al piano 1) è stato locato negli anni a:

- 1) ***** €. 24.000,00(ANNUE IVA COMPRESA)
- 2) +++++ €. 24.000,00 (ANNUE IVA COMPRESA)
- 3) ***** €. 1.500,00(tutto il periodo)

F) Locale distinto al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 22 (locale Commerciale solo piano terra ex sub.13) è stato locato a:

- 1) ***** €. 50.700,00 (ANNUE +IVA)

La lettura dei canoni locativi previsti nei contratti rispecchia l'andamento negli anni dell'economia locale e nazionale, ma certamente i beni da mettere in vendita hanno una grossa potenzialità in relazione al funzionamento reciproco. Per la stima degli immobili il sottoscritto ha tenuto conto dei valori locativi attuali, senza però trascurare i precedenti contratti, avulsi da qualsiasi particolare situazione del debitore esecutato.

Per la stima dei beni oggetto di pignoramento il sottoscritto ha adottato una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

È possibile usare la formula:

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

R = Reddito normale medio annuo

Rl = Reddito annuo lordo

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

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

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Il valore locativo è stato desunto dalle indicazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari sia per fabbricati industriali sia per negozi in zone limitrofe, mediati con i valori ottenuti da un'analisi di mercato svolta in **Maierato**, tenendo in considerazione se il bene è locato ovvero esistono locazioni pregresse. Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione si è assunto variabile da 4,0% a 5,5%, a secondo dalla rischiosità dell'investimento immobiliare. Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ovvero con

contratti di locazione convenienti, mentre valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, soggetti a vincoli di locazione, non particolarmente vantaggiosi.

Ovviamente, quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e nel caso di pertinenze si considererà la superficie adeguata a superficie virtuale.

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

- 1) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;
- 2) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Mediando poi valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, detraendo le eventuali spese riscontrate si ottiene il valore dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto evidenzia che il bene per come è stato concepito sarebbe opportuno la vendita in blocco in quanto si evitano problematiche di comunioni di spazi comuni, utilizzo di impianti idrici, fognari, antincendio, realizzati unitariamente e non immediatamente e semplicemente divisibili effettuando una vendita in più lotti.

Il valore venale per una vendita in blocco dell'immobile è:

VALORE DI VENDITA IN BLOCCO-----€2.150.000,00

Il valore è ottenuto dalla somma dei valori immobiliari dei singoli lotti sotto proposti ridotti del 15%.

In ogni caso considerando la difficoltà di una vendita unitaria il sottoscritto propone anche una vendita per lotti. I lotti di vendita pensati dal sottoscritto in funzione alla loro fruibilità, partendo da un estremo del capannone, sono i seguenti:

Lotto 1: *Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel "Parco Commerciale La Rocca", censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 22 (locale Commerciale solo piano terra ex sub.13).*

Occorre evidenziare che tale bene, ha due accessi principali dal parcheggio pubblico, ed una uscita d'emergenza nella parte opposta. L'uscita d'emergenza prospetta sulla particella 142 che non è pignorata e quindi non può nel caso di vendita rimanere corte del locale.

Considerando tale fatto l'immobile, pur avendo una destinazione commerciale, la mancanza della uscita d'emergenza di fatto riduce il valore venale del bene.

Lotto 2: *Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, (attuale parte del sub 14) Tale bene deve essere regolarizzato prima della vendita in quanto mancante di identificativo catastale. È un locale potenzialmente destinato a negozio.*

Lotto 3: *Locale Uffici al piano primo sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 14 (parte del locale Commerciale accesso al piano terra e locale commerciale al piano 1), 18 (Lastrico solare). Tale bene deve essere regolarizzato prima della vendita in quanto l’identificativo catastale attuale non identifica il bene oggetto di vendita. La regolarizzazione catastale dovrà tener conto del deposito nel sottoscala al piano terra, mentre al piano primo la planimetria dovrà essere rettificata con l’inserimento degli uffici e dei bagni.*

Anche per tale lotto (come per il lotto 1) si dovrà evidenziare che il locale è dotato di un’uscita di emergenza con la scala di emergenza in ferro che consente l’accesso sulla particella 142 (non oggetto di pignoramento). Anche per tale lotto si considera una percentuale

Lotto 4: *Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 20 (locale Commerciale piano terra e piano soppalco al piano 1).*

Tale bene deve, dopo la vendita e prima del decreto di trasferimento, dovrà essere regolarizzato catastalmente in quanto: la scala invece che a chiocciola è stata fatta a due rampe e sotto la scala è stato realizzato il bagno.

Lotto 5: *Locale Commerciale (Bar) sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 19 (locale Commerciale piano terra e piano soppalco al piano 1), 17 (copertura).*

Lotto 6: *Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 21 (locale Commerciale) 16(Lastrico solare).*

Lotto 7: *Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 9 (locale Commerciale piano terra e piano primo), 15 (copertura).*

Alla luce di quanto sopra esposto, valutando i prezzi di locazione per i vari locali, le indicazioni OMI per fabbricati industriali anno 2016, ovvero negozi nel centro abitato di Maierato, il sottoscritto ha ritenuto dividere i beni oggetto di stima in grandi, medio e piccolo, attribuendo a ciascuno i seguenti valori locativi (€/mq x mese) e di mercato (€/mq), nonché il relativo saggio di capitalizzazione (r):

Grande	Medio	Piccolo
2-2,10 €/mq.mese	2,5-3,50 €/mq.mese	4,5-5,0 €/mq.mese
430-450€/mq	350-430€/mq	550-600€/mq
r=4,0%-5,5%	r=4,0%-5,5%	r=4,0%-5,5%

LOTTO 1: Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 22 (locale Commerciale solo piano terra ex sub.13).

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Antonella Misiti.

RISPOSTA AL QUESITO 2

2.1) identificare il bene oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento.

Il bene oggetto della presente relazione è un locale commerciale che si sviluppa su un piano terra, inserito nel parco commerciale “La Rocca” ubicato nel comune di Maierato.

Il pignoramento promosso dalla M.P.S. s.p.a. R.G. 77/2016 fa riferimento a:

- 1) immobile riportato al N.C.E.U. del comune di Maierato foglio 29 particella 372 sub 8-22;

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima ha i seguenti dati catastali:

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

- ***** & C. S.A.S con sede in MAIERATO, proprietà 1/1;
- foglio 29 particella 372 sub 22 categoria D/8 Rendita 2700,00€ Località zona Industriale snc piano: T;

A seguito di variazioni catastali intervenute dopo il pignoramento il bene originariamente pignorato era subalterno 13, oggi sub 22, quindi la stima si riferirà al bene per come oggi identificato.

Il bene confina con strada comune dei Francesi, mappale 142, proprietà *****, parcheggio comunale, locale E.

Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto Gino Citton rep. 459/2001 del 12/07/2001.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un locale commerciale, che si sviluppa su piano terra, con accesso dal parcheggio attraverso due serrande. Nella parte opposta all'ingresso **il locale ha un'uscita d'emergenza, sulla particella 142 che non è pignorata.** Nella parte opposta agli accessi sono presenti i bagni e un locale deposito.

Attualmente il locale è chiuso, ma in precedenza era locato a un negozio di abbigliamento, il prezzo della locazione era €50.700,00.

SUPERFICI COMMERCIALI

- **Locale commerciale ha una superficie lorda di mq. 431,40;**

4) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione- se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

L'immobile è libero da locazioni.

5-6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente....

Dalle verifiche non risultano arretrati di natura condominiale gravanti sul bene.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

Il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in unico lotto.

Il complesso edilizio è stato realizzato con:

- C.E. n. 3461 del 14/09/1999,
- C.E. n.2278 del 22/08/2001;
- P.C. n. 2066 del 02/07/2002;
- Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003;
- P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il sottoscritto evidenzia che non è necessario procedere alla rettifica della planimetria catastale.

9) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) **della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, 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. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;**

Dalle ricerche condotte, risulta un attestato redatto dal precedente C.T.U. ing. Rocco Ferraro valido fino al 31/12/2018 classe energetica G.

10) Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima, si è tenuto conto del tipo di costruzione, della consistenza dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima si è adottata una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

In base alle indicazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, mediati con i valori ottenuti da un'analisi di mercato svolta in **Maierato**, tenendo in considerazione:

- **Immobile non locato;**
- **Valore medio al metro quadrato ottenuto dalla comparazione dei contratti in essere nello stesso centro commerciale (21€/mq. che fornisce un canone medio annuo di 9000€/anno compatibile con i contratti)**

si è assunto un prezzo medio di affitto è di €/mq.3,50, che fornisce un reddito normale medio annuo che è prossimo a quello registrato nel contratto di locazione. Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione si è assunto pari a 5,50%. La sua scelta dipende dalla rischiosità dell'investimento immobiliare, anche in relazione alla uscita di emergenza su particella non pignorata.

Ovviamente, quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e nel caso di balconi, terrazzi e giardini si considererà la superficie adeguata a superficie virtuale.

Per l'immobile oggetto di pignoramento si avrà:

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 5,50%
immobile	378,42	378,42	3,50	1.324,47	15.893,68	1.907,24	1.271,49	1.748,31	476,81	317,87	200,26	5.921,99	9.971,70	181.303,59
deposito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tuffici	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
scala antincend	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
copertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	378,42	378,42		1.324,47	15.893,68	1.907,24	1.271,49	1.748,31	476,81	317,87	200,26	5.921,99	9.971,70	181.303,59
Norma UNI 15733:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq. i restanti al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														
pertinenze varie calcolate al 15% fino al 25mq. Il restante a 5%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **181.303,59€**.

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso.

Adottando una media tra i valori desunti indirettamente dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, si ha:

	Sup. lorda mq.	sup.adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (0%)	coeff (%)	somma	stima	
immobile	431,40	431,40	400,00	172560,00	0,00	-	0,00	172560,00
deposito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
uffici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
scala ant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
copertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	431,40	431,40	somma	172560,00	0,00	0,00	0,00	172.560,00

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **172.560,00**.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, considerando che l'uscita di emergenza è su particella non pignorata si ha:

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €175.000,00.

11) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie

Da quanto riferito in fase di sopralluogo, non risultano spese non pagate.

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 gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Catanzaro nn.5656/640 del 18/03/2002 per €620.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.1635/234 del 28/03/2003 per €800.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.850/60 del 25/01/2006 per €1.000.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2914/370 del 13/04/2006 per €500.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2915/371 del 13/04/2006 per €100.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.7229/562 del 21/12/2012 per €300.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca giudiziale, decreti ingiuntivo, ufficio di Vibo Valentia nn.766/66 del 26/02/2015 per €44.640,75 a favore di Banca Popolare del mezzogiorno s.p.a.;
- Verbale Pignoramento immobili, ufficio di Vibo Valentia nn.5888/4765 del 18/10/2016 Tribunale di Vibo Valentia a favore di M.P.S. s.p.a.

Il costo per la cancellazione € 790,00 oltre compensi professionali.

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

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini.

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

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

- ***** & C. S.A.S con sede in MAIERATO, proprietà 1/1;
- foglio 29 particella 372 sub 22 categoria D/8 Rendita 2700,00€ Località zona Industriale snc piano: T;

Confini: Il bene confina con strada comune dei Francesi, mappale 142, proprietà *****, parcheggio comunale, locale E.

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 ecc.).

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

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

Non vi è eternit da smaltire, non è necessario provvedere a convertire la destinazione d'uso del bene, non risultano erogati contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

LOTTO 2: Locale al piano terra sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, non identificato catastalmente in quanto proveniente dal frazionamento dell’immobile censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 14.

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L’accesso al bene oggetto di pignoramento è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Antonella Misiti.

RISPOSTA AL QUESITO 2

2.1) identificare il bene oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell’atto di pignoramento.

Il bene oggetto della presente relazione è un locale uffici ubicato al piano primo con accesso mediante scala di accesso di collegamento, inserito nel parco commerciale “La Rocca” ubicato nel comune di Maierato.

Il pignoramento promosso dalla M.P.S. s.p.a. R.G. 77/2016 fa riferimento a:

- 2) immobile riportato al N.C.E.U. del comune di Maierato foglio 29 particella 372 subb. 8-14-18;

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima ha i seguenti dati catastali originali:

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

- ***** & C. S.A.S con sede in MAIERATO, proprietà 1/1;
- foglio 29 particella 372 sub 14 categoria D/8 Rendita 5.664,00€ Località zona Industriale snc piano: T-1;
- foglio 29 particella 372 sub 18 categoria F/5, Località zona Industriale snc piano: 2;

Essi saranno modificati una volta che si predispona la corretta planimetria.

Il bene confina con parcheggio comunale, locale D (sub 22), locale B(sub 21).

Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto Gino Citton rep. 459/2001 del 12/07/2001.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un locale commerciale posizionato a piano terra con una serranda di ingresso.

Il locale manca dei servizi ed attualmente è chiuso.

SUPERFICI COMMERCIALI

- **Locale piano terra superficie reale lorda mq. 41,00;**

Superficie adeguata: mq. 41,00

4) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione- se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

L'immobile è libero da locazioni.

5-6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente....

Dalle verifiche non risultano arretrati di natura condominiale gravanti sul bene.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

Il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in unico lotto.

Il complesso edilizio è stato realizzato con:

- C.E. n. 3461 del 14/09/1999,
- C.E. n.2278 del 22/08/2001;
- P.C. n. 2066 del 02/07/2002;
- Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003;
- P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Tale bene deve essere regolarizzato **prima** della redazione del bando di vendita in quanto l'identificativo catastale attuale non identifica il bene oggetto di vendita.

9) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- c) **della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, in mancanza provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**
- d) **della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;**

Dalle ricerche condotte, pur risultando un attestato redatto dal precedente C.T.U. ing. Rocco Ferraro, esso non è valido in quanto riferito ad una planimetria differente da quella riscontrata sui luoghi. Pertanto si dovrà redigere dopo la regolarizzazione catastale il certificato A.P.E..

10) Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima, si è tenuto conto del tipo di costruzione, della consistenza dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima si è adottata una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

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

- **Immobile attualmente non locato;**
- **Immobile di dimensioni ridotte posto al piano terra;**
- **Valore medio al metro quadrato ottenuto dalla comparazione dei contratti in essere nello stesso centro commerciale**

si è assunto un prezzo medio di affitto è di €/mq.5,00, che fornisce un reddito normale medio annuo che è prossimo a quelli registrati in zona. Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione si è assunto pari a 5%.

Per l'immobile oggetto di pignoramento si avrà:

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lord	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 5.00%
immobile	38,50	38,50	5,00	192,50	2.310,00	277,20	184,80	254,10	69,30	46,20	29,11	860,71	1.449,29	28.985,88
deposito	-	-	1,68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
uffici	-	-	1,68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
scala antincendio	-	-	1,68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
copertura	-	-	1,68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	38,50	38,50		192,50	2.310,00	277,20	184,80	254,10	69,30	46,20	29,11	860,71	1.449,29	28.985,88
Norma UNI 15733:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq. i restanti al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														
pertinenze varie calcolate al 15% fino al 25mq. Il restante a 5%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **28.985,88€**.

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

- 3) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;
- 4) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Adottando una media tra i valori desunti indirettamente dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (0%)		coeff (%)	somma	stima
immobile	41,00	41,00	650,00	26650,00	0,00	-	0,00	26650,00
deposito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
uffici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
scala ant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
copertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	41,00	41,00	somma	26650,00	0,00	0,00	0,00	26.650,00

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **26.650,00**.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €27.000,00.

11) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie

Da quanto riferito in fase di sopralluogo, non risultano spese non pagate.

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 gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Catanzaro nn.5656/640 del 18/03/2002 per €620.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.1635/234 del 28/03/2003 per €800.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.850/60 del 25/01/2006 per €1.000.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2914/370 del 13/04/2006 per €500.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2915/371 del 13/04/2006 per €100.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.7229/562 del 21/12/2012 per €300.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca giudiziale, decreti ingiuntivo, ufficio di Vibo Valentia nn.766/66 del 26/02/2015 per €44.640,75 a favore di Banca Popolare del mezzogiorno s.p.a.;
- Verbale Pignoramento immobili, ufficio di Vibo Valentia nn.5888/4765 del 18/10/2016 Tribunale di Vibo Valentia a favore di M.P.S. s.p.a.

Il costo per la cancellazione € 790,00 oltre compensi professionali.

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

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini. I dati per la voltura all'aggiudicatario risultano, per il quadro A i dati dell'aggiudicatario, mentre per il quadro B i dati ottenuti dopo l'accatastamento del bene.

Confini: Il bene confina con parcheggio comunale, locale D (sub 22), locale B(sub 21).

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 ecc.).

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

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

Non vi è eternit da smaltire, non è necessario provvedere a convertire la destinazione d'uso del bene, non risultano erogati contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

LOTTO 3: Locale Uffici al piano primo sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 14 (locale Commerciale accesso al piano terra e locale commerciale al piano 1), 18 (Lastrico solare).

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Antonella Misiti.

RISPOSTA AL QUESITO 2

2.1) identificare il bene oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento.

Il bene oggetto della presente relazione è un locale uffici ubicato al piano primo con accesso mediante scala di accesso di collegamento, inserito nel parco commerciale “La Rocca” ubicato nel comune di Maierato.

Il pignoramento promosso dalla M.P.S. s.p.a. R.G. 77/2016 fa riferimento a:

- 3) immobile riportato al N.C.E.U. del comune di Maierato foglio 29 particella 372 subb. 8-14-18;

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima ha i seguenti dati catastali:

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

- ***** & C. S.A.S con sede in MAIERATO, proprietà 1/1;
- foglio 29 particella 372 sub 14 categoria D/8 Rendita 5.664,00€ Località zona Industriale snc piano: T-1;
- foglio 29 particella 372 sub 18 categoria F/5, Località zona Industriale snc piano: 2;

Il bene confina con parcheggio comunale, locale B (sub 21), locale G (sub 20).

Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto Gino Citton rep. 459/2001 del 12/07/2001.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un locale adibito a uffici. L'accesso a tale locale avviene dal piano terra mediante delle scale in granito oppure a mezzo di ascensore. Il locale al piano primo ha una forma di due rettangoli affiancati, dotato di deposito, uffici e servizi igienici. **L'immobile ha anche un'uscita di emergenza mediante scala antincendio sulla particella catastale 142 che però non essendo stata pignorata non è oggetto della presente Procedura Esecutiva.**

Attualmente il locale è chiuso, ma in precedenza era locato a un call center Iota s.r.l. registrato il 02/02/2016 per un importo di €6000,00 all'anno.

SUPERFICI COMMERCIALI

- **Locale piano terra superficie reale lorda mq. 51,97;**
- **Locale piano primo superficie reale lorda mq. 704,08;**
- **Copertura superficie reale lorda mq. 766,00.**

Superficie adeguata, considerando un coefficiente 0.05 per la copertura si ha: mq. 794,35

4) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione- se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

L'immobile è libero da locazioni.

Si considera che l'ultimo contratto di locazione è del 02/02/2016 concesso in locazione alla Iota s.r.l. con contratto n. 253/2016 registrato il 02/02/2016 (importo locazione annuale €6.000 per 975 mq.).

5-6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente....

Dalle verifiche non risultano arretrati di natura condominiale gravanti sul bene.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

Il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in unico lotto.

Il complesso edilizio è stato realizzato con:

- C.E. n. 3461 del 14/09/1999,
- C.E. n.2278 del 22/08/2001;
- P.C. n. 2066 del 02/07/2002;
- Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003;
- P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Tale bene deve essere regolarizzato **prima** della redazione del bando di vendita in quanto l'identificativo catastale attuale non identifica il bene oggetto di vendita. La regolarizzazione catastale dovrà tener conto del deposito nel sottoscala al piano terra, mentre al piano primo la planimetria dovrà essere rettificata con l'inserimento degli uffici e dei bagni.

9) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- e) della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, in mancanza provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**
- f) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;**

Dalle ricerche condotte, pur risultando un attestato redatto dal precedente C.T.U. ing. Rocco Ferraro, esso non è valido in quanto riferito ad una planimetria differente da quella riscontrata sui luoghi. Pertanto si dovrà redigere dopo la regolarizzazione catastale il certificato A.P.E..

10) Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima, si è tenuto conto del tipo di costruzione, della consistenza dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima si è adottata una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

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

- **Immobile attualmente non locato;**
- **Immobile che si sviluppa al piano primo, dotato di ascensore e buone rifiniture interne;**
- **Valore medio al metro quadrato ottenuto dalla comparazione dei contratti in essere nello stesso centro commerciale**

si è assunto un prezzo medio di affitto è di €/mq.3,00, che fornisce un reddito normale medio annuo che è prossimo a quello registrato nel contratto di locazione. Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione si è assunto pari a 5,50%.

Per l'immobile oggetto di pignoramento si avrà:

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 5,50%
immobile	696,80	696,80	2,50	1.742,00	20.903,95	2.508,47	1.672,32	2.299,43	627,12	418,08	263,39	7.788,81	13.115,14	238.457,03
deposito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
uffici	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
scala antincendio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
copertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	696,80	696,80		1.742,00	20.903,95	2.508,47	1.672,32	2.299,43	627,12	418,08	263,39	7.788,81	13.115,14	238.457,03
Norma UNI 15733:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq. i restanti al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														
pertinenze varie calcolate al 15% fino a 25mq. Il restante a 5%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **238.457,03€**.

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

- 5) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;
- 6) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (0%)		coeff (%)	somma	stima
immobile	794,35	794,35	350,00	278022,50	0,00	-	0,00	278022,50
deposito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
uffici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
scala ant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
copertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	794,35	794,35	somma	278022,50	0,00	0,00	0,00	278.022,50

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **278.022,50**.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, considerando che l'uscita di emergenza è su particella non pignorata ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €258.000,00.

11) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie

Da quanto riferito in fase di sopralluogo, non risultano spese non pagate.

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 gravino sulle

single unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Catanzaro nn.5656/640 del 18/03/2002 per €620.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.1635/234 del 28/03/2003 per €800.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.850/60 del 25/01/2006 per €1.000.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2914/370 del 13/04/2006 per €500.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2915/371 del 13/04/2006 per €100.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.7229/562 del 21/12/2012 per €300.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca giudiziale, decreti ingiuntivo, ufficio di Vibo Valentia nn.766/66 del 26/02/2015 per €44.640,75 a favore di Banca Popolare del mezzogiorno s.p.a.;
- Verbale Pignoramento immobili, ufficio di Vibo Valentia nn.5888/4765 del 18/10/2016 Tribunale di Vibo Valentia a favore di M.P.S. s.p.a.

Il costo per la cancellazione € 790,00 oltre compensi professionali.

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

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini.

I dati per la voltura all'aggiudicatario risultano, per il quadro A i dati dell'aggiudicatario, mentre per il quadro B si ottengono dopo l'accatastamento del bene.

Confini: Il bene confina con parcheggio comunale, locale B (sub 21), locale G (sub 20).

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 ecc.).

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

bene.

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

Non vi è eternit da smaltire, non è necessario provvedere a convertire la destinazione d'uso del bene, non risultano erogati contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

LOTTO 4: Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 20 (locale Commerciale piano terra e piano soppalco al piano 1).

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Antonella Misiti.

RISPOSTA AL QUESITO 2

2.1) identificare il bene oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento.

Il bene oggetto della presente relazione è un locale ubicato nel comune di Maierato ed inserito nel parco commerciale “La Rocca”. Il locale è ubicato al piano terra, considerata la notevole altezza è stato realizzato un soppalco. Il bene si completa con la corte comune identificata al subalterno 8.

Il pignoramento promosso dalla M.P.S. s.p.a. R.G. 77/2016 fa riferimento a:

- 4) immobile riportato al N.C.E.U. del comune di Maierato foglio 29 particella 372 subb. 8-20;

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima ha i seguenti dati catastali:

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

- ***** & C. S.A.S con sede in MAIERATO, proprietà 1/1;
- foglio 29 particella 372 sub 20 categoria D/8 Rendita 900,00€ Località zona Industriale Maierato snc piano: T-1;

Il bene confina con Locale B (sub 21), locale E (sub 14), Parcheggio comunale e Locale C (sub 19).

Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto Gino Citton rep. 459/2001 del 12/07/2001.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un locale commerciale, l'accesso a tale locale avviene dal piano terra e mediante delle scale interne si accede ad un soppalco al piano primo. Attualmente il locale è occupato dall'impresa esecutata per uso deposito e corrispondono un'indennità di occupazione di €300,00 al mese.

La struttura portante è realizzata in cemento armato e cemento armato precompresso.

SUPERFICI COMMERCIALI

- **Locale piano terra superficie reale lorda mq. 72,15;**

- **Locale piano superficie reale lorda mq. 56,06;**

Superficie adeguata mq. 128,21

4) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione- se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

L'immobile è occupato temporaneamente dal debitore esecutato che corrisponde alla Procedura Esecutiva un'indennità di €300,00 al mese.

5-6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente....

Dalle verifiche non risultano arretrati di natura condominiale gravanti sul bene.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

Il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in unico lotto.

Il complesso edilizio è stato realizzato con:

- C.E. n. 3461 del 14/09/1999,
- C.E. n.2278 del 22/08/2001;
- P.C. n. 2066 del 02/07/2002;
- Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003;
- P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il sottoscritto evidenzia tale bene deve, dopo la vendita e prima del decreto di trasferimento, dovrà essere regolarizzato catastalmente in quanto: la scala invece che a chiocciola è stata fatta a due rampe e sotto la scala è stato realizzato il bagno.

9) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- g) della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, in mancanza provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**
- h) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;**

Il sottoscritto evidenzia che una volta rettificata la planimetria catastale si dovrà redigere il certificato A.P.E.

10) Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima, si è tenuto conto del tipo di costruzione, della consistenza dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima si è adottata una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

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

- **Dimensioni dell'immobile;**
- **Immobile attualmente occupato dal debitore esecutato;**
- **Immobile che si sviluppa al piano terra e soppalco per il piano primo;**
- **Valore medio al metro quadrato ottenuto dalla comparazione dei contratti in essere nello stesso centro commerciale;**

si è assunto un prezzo medio di affitto di €/mq.5,00, in considerazione dell'esigua superficie commerciale. Il prezzo fissato fornisce un reddito normale medio annuo che è aderente ad un ipotetico contratto di locazione per il bene verosimile. Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione si è assunto pari a 5,5%.

Per l'immobile oggetto di pignoramento si avrà:

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 5,00%
immobile	112,46	112,46	5,00	562,32	6.747,89	809,75	539,83	742,27	202,44	134,96	85,02	2.514,27	4.233,63	76.975,08
deposito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
uffici	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
scala antincend	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
copertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	112,46	112,46		562,32	6.747,89	809,75	539,83	742,27	202,44	134,96	85,02	2.514,27	4.233,63	76.975,08
Norma UNI 15733:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq.1 restanti al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														
perinenze varie calcolate al 15% fino al 25mq. Il restante a 5%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **76.975,08€**.

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

- 7) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;
- 8) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Adottando una media tra i valori desunti indirettamente dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (0%)	coeff (%)	somma	stima	
immobile	128,21	128,21	550,00	70515,50	0,00	-	0,00	70515,50
deposito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
uffici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
scala ant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
copertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	128,21	128,21	somma	70515,50	0,00	0,00	0,00	70.515,50

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **70.515,50**.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €73.000,00.

11) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie

Da quanto riferito in fase di sopralluogo, non risultano spese non pagate.

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 gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Catanzaro nn.5656/640 del 18/03/2002 per €620.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.1635/234 del 28/03/2003 per €800.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.850/60 del 25/01/2006 per €1.000.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2914/370 del 13/04/2006 per €500.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2915/371 del 13/04/2006 per €100.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.7229/562 del 21/12/2012 per €300.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca giudiziale, decreti ingiuntivo, ufficio di Vibo Valentia nn.766/66 del 26/02/2015 per €44.640,75 a favore di Banca Popolare del mezzogiorno s.p.a.;
- Verbale Pignoramento immobili, ufficio di Vibo Valentia nn.5888/4765 del 18/10/2016 Tribunale di Vibo Valentia a favore di M.P.S. s.p.a.

Il costo per la cancellazione € 790,00 oltre compensi professionali.

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

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini.

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

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

- ***** & C. S.A.S con sede in MAIERATO, proprietà 1/1;
- foglio 29 particella 372 sub 20 categoria D/8 Rendita 900,00€ Località zona Industriale Maierato snc piano: T-1;

oltre corte di pertinenza riportato al subalterno 8

Confini: Il bene confina con Locale B (sub 21), locale E (sub 14), Parcheggio comunale e Locale C (sub 19)

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 ecc.).

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

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

Non vi è eternit da smaltire, non è necessario provvedere a convertire la destinazione d'uso del bene, non risultano erogati contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

LOTTO 5: Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 19 (locale Commerciale piano terra e piano soppalco al piano 1), 17 (copertura).

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Antonella Misiti.

RISPOSTA AL QUESITO 2

2.1) identificare il bene oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento.

Il bene oggetto della presente relazione è un locale ubicato nel comune di Maierato ed inserito nel parco commerciale “La Rocca”. Il locale è ubicato al piano terra, considerata la notevole altezza è stato realizzato un soppalco, aumentandone la superficie utilizzabile. Il bene si completa con la corte comune identificata al subalterno 8, e la copertura identificata al subalterno 17.

Il pignoramento promosso dalla M.P.S. s.p.a. R.G. 77/2016 fa riferimento a:

- 5) immobile riportato al N.C.E.U. del comune di Maierato foglio 29 particella 372 subb. 8-19-17;

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima ha i seguenti dati catastali:

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

- ***** & C. S.A.S con sede in MAIERATO, proprietà 1/1;
- foglio 29 particella 372 sub 19 categoria D/8 Rendita 925,00€ Località zona Industriale Maierato snc piano: T-1;
- foglio 29 particella 372 sub 17 categoria F/5, Località zona Industriale snc piano: 2;

Il bene confina con Locale B (sub 21), locale G (sub 20), locale F(sub 8 corte comune).

Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto Gino Citton rep. 459/2001 del 12/07/2001.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un locale commerciale, l'accesso a tale locale avviene dal piano terra. Il locale era adibito a Bar e come tale al piano terra è dotato di servizi per personale disabili vano laboratorio.

Una scala interna collega il piano terra al piano soppalcato utilizzato anch'esso come bar.

Attualmente il locale è libero, precedentemente era locato a RistoBreak srl ed aveva un canone locativo di €4000,00 all'anno riferito ad una superficie di 80 mq.

La struttura portante è realizzata in cemento armato e cemento armato precompresso.

SUPERFICI COMMERCIALI

- **Locale piano terra superficie reale lorda mq. 100,30;**
- **Locale piano primo superficie reale lorda mq. 65,12;**
- **Copertura superficie 177 mq. che ridotta a superficie virtuale è 8,85 mq.**

Superficie adeguata mq. 174,27

4) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione- se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

L'immobile è alla data del sopralluogo libero.

5-6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente....

Dalle verifiche non risultano arretrati di natura condominiale gravanti sul bene.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

Il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in unico lotto.

Il complesso edilizio è stato realizzato con:

- C.E. n. 3461 del 14/09/1999,
- C.E. n.2278 del 22/08/2001;
- P.C. n. 2066 del 02/07/2002;
- Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003;
- P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non è necessario effettuare rettifiche della planimetria catastale

9) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- i) **della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, in mancanza provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**

- j) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;**

Dalle ricerche condotte, risulta un attestato redatto dal precedente C.T.U. ing. Rocco Ferraro valido fino al 31/12/2018 classe energetica D.

10) Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima, si è tenuto conto del tipo di costruzione, della consistenza dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima si è adottata una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

In base alle indicazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, mediati con i valori ottenuti da un'analisi di mercato svolta in **Maierato**, tenendo in considerazione:

- **Dimensioni dell'immobile;**
- **Immobile attualmente libero;**
- **Immobile che si sviluppa al piano terra e soppalco per il piano primo, già idoneo all'attività ;**
- **Valore medio al metro quadrato ottenuto dalla comparazione dei contratti in essere nello stesso centro commerciale;**

si è assunto un prezzo medio di affitto è di €/mq.5,0, in considerazione dell'esigua superficie commerciale. Il prezzo fissato fornisce un reddito normale medio annuo che è aderente ad un ipotetico contratto di locazione per il bene verosimile. Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione si è assunto pari a 4,5%.

Per l'immobile oggetto di pignoramento si avrà:

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 4,50%
immobile	152,87	152,87	5,00	764,34	9.172,11	1.100,65	733,77	1.008,93	275,16	183,44	115,57	3.417,53	5.754,58	127.879,53
deposito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
uffici	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
scala antincendio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
copertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	152,87	152,87		764,34	9.172,11	1.100,65	733,77	1.008,93	275,16	183,44	115,57	3.417,53	5.754,58	127.879,53
Norma UNI 15733:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq. i restanti al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														
pertinenze varie calcolate al 15% fino al 25mq. Il restante a 5%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **127.879,53€**.

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

- 9) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;
- 10) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Adottando una media tra i valori desunti indirettamente dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (0%)		coeff (%)	somma	stima
immobile	174,27	174,27	700,00	121989,00	0,00	-	0,00	121989,00
deposito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
uffici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
scala ant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
copertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	174,27	174,27	somma	121989,00	0,00	0,00	0,00	121.989,00

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **121.989,00**.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €124.000,00.

11) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie

Da quanto riferito in fase di sopralluogo, non risultano spese non pagate.

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 gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Catanzaro nn.5656/640 del 18/03/2002 per €620.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.1635/234 del 28/03/2003 per €800.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.850/60 del 25/01/2006 per €1.000.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2914/370 del 13/04/2006 per €500.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2915/371 del 13/04/2006 per €100.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.7229/562 del 21/12/2012 per €300.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca giudiziale, decreti ingiuntivo, ufficio di Vibo Valentia nn.766/66 del 26/02/2015 per €44.640,75 a favore di Banca Popolare del mezzogiorno s.p.a.;
- Verbale Pignoramento immobili, ufficio di Vibo Valentia nn.5888/4765 del 18/10/2016 Tribunale di Vibo Valentia a favore di M.P.S. s.p.a.

Il costo per la cancellazione € 790,00 oltre compensi professionali.

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

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini.

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

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

- ***** & C. S.A.S con sede in MAIERATO, proprietà 1/1;

- foglio 29 particella 372 sub 19 categoria D/8 Rendita 925,00€ Località zona Industriale Maierato snc piano: T-1;
- foglio 29 particella 372 sub 17 categoria F/5, Località zona Industriale snc piano: 2;

oltre corte di pertinenza riportato al subalterno 8

Confini: Il bene confina con con Locale B (sub 21), locale G (sub 20), locale F(sub 8 corte comune).

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 ecc.).

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

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

Non vi è eternit da smaltire, non è necessario provvedere a convertire la destinazione d'uso del bene, non risultano erogati contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

LOTTO 6: Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 21 (locale Commerciale) 16(Lastrico solare).

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Antonella Misiti.

RISPOSTA AL QUESITO 2

2.1) identificare il bene oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento.

Il bene oggetto della presente relazione è un locale commerciale inserito nel parco commerciale “La Rocca” ubicato nel comune di Maierato.

Il pignoramento promosso dalla M.P.S. s.p.a. R.G. 77/2016 fa riferimento a:

- 6) immobile riportato al N.C.E.U. del comune di Maierato foglio 29 particella 372 sub 8-21-16;

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima ha i seguenti dati catastali:

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

- ***** & C. S.A.S con sede in MAIERATO, proprietà 1/1;
- foglio 29 particella 372 sub 21 categoria D/8 Rendita 17964,00€ Località zona Industriale snc piano: T-1;
- foglio 29 particella 372 sub 16 categoria F/5, Località zona Industriale snc piano: 2;

A seguito di variazioni catastali intervenute dopo il pignoramento il bene originariamente pignorato era subalterno 12, oggi sub 21, quindi la stima si riferirà al bene per come oggi identificato.

Il bene confina con strada comune dei Francesi, mappale 142, locale D, locale E, Parcheggio, locale C, locale F, locale A.

Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto Gino Citton rep. 459/2001 del 12/07/2001.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un locale commerciale destinato alla distribuzione alimentare (attualmente locato alla *****), costituito dal locale esposizione-vendita-lavorazione

carni, deposito con zona celle frigorifere, servizi e accessori. Attraverso una scala interna di giunge al piano soppalcato dove sono situati gli uffici, ben rifiniti e la zona mensa.

Accessibile solo dall'esterno attraverso una scala di servizio è presente il tetto a falde non praticabile denominato nell'accatastamento lastrico solare, tutto interno è presente la corte di pertinenza.

La struttura portante è realizzata in cemento armato e cemento armato precompresso.

SUPERFICI COMMERCIALI

- **Locale commerciale ha una superficie lorda di mq. 1841,67;**
- **Locale deposito ha una superficie lorda di mq. 322,35;**
- **Locale uffici ha una superficie lorda di mq. 278,40;**
- **Scala antincendio ha una superficie lorda di mq. 9,00;**
- **Copertura ha una superficie lorda di mq. 1940,00;**

Superficie adeguata secondo le destinazioni mq. 2540,77

4) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione- se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

L'immobile è concesso in locazione alla Tema Group srl con contratto n. 1033/2015 registrato il 26/05/2015 (importo locazione annuale €/anno 45.000 oltre IVA+€/anno 4.800,00 oltre benefit sul fatturato).

5-6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente....

Dalle verifiche non risultano vincoli di natura condominiale gravanti sul bene arretrati.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

Il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in unico lotto.

Il complesso edilizio è stato realizzato con:

- C.E. n. 3461 del 14/09/1999,
- C.E. n.2278 del 22/08/2001;
- P.C. n. 2066 del 02/07/2002;
- Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003;
- P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il sottoscritto evidenzia che prima del decreto di trasferimento occorre provvedere alla rettifica della planimetria catastale, in quanto vi sono variazioni apportate in funzione alla attività commerciale non riportate sulla planimetria.

9) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- k) della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, in mancanza provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**
- l) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;**

Dalle ricerche condotte non è stato riscontrato che è presente n.09/2012 redatto dall'ing. Michele D'Amico valido fino al 29/05/2022.

10) Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima si è tenuto conto del tipo di costruzione, della consistenza dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima si è adottata una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

Considerando che per l'immobile oggetto di consulenza il reddito annuo è certo, in quanto sono presenti due contratti di locazione regolarmente registrati di importo 45.000€/anno il primo e 4800,00€/anno per il secondo oltre benefet sui fatturati.

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

- **la buona locazione già in essere;**

si è assunto un prezzo medio di affitto è di €/mq.2,10, che fornisce un reddito normale medio annuo che è prossimo a quello registrato nel contratto di locazione. Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione si è assunto pari a 5%.

Per l'immobile oggetto di pignoramento si avrà:

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 5,0%
immobile	1.615,50	1.615,50	2,10	3.392,55	40.710,60	4.885,27	3.256,85	4.478,17	1.221,32	814,21	512,95	15.168,77	25.541,83	510.836,61
deposito	282,76	282,76	2,10	593,80	7.125,63	855,08	570,05	783,82	213,77	142,51	89,78	2.655,01	4.470,62	89.412,43
uffici	1.615,50	1.615,50	2,10	3.392,55	40.710,60	4.885,27	3.256,85	4.478,17	1.221,32	814,21	512,95	15.168,77	25.541,83	510.836,61
scala antincendio	9,00	1,35	2,10	2,84	34,02	4,08	2,72	3,74	1,02	0,68	0,43	12,68	21,34	426,88
copertura	1.940,00	97,00	2,10	203,70	2.444,40	293,33	195,55	268,88	73,33	48,89	30,80	910,78	1.533,62	30.672,33
	5.462,76	3.612,11		7.585,44	91.025,25	10.923,03	7.282,02	10.012,78	2.730,76	1.820,51	1.146,92	33.916,01	57.109,24	1.142.184,86
Norma UNI 15733:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq. i restanti al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														
pertinenze varie calcolate al 15% fino al 25mq. Il restante a 5%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **1.142.184,86€**.

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

- 11) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;
- 12) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Adottando una media tra i valori desunti indirettamente dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (0%)		coeff (%)	somma	stima
immobile	1841,67	1841,67	450,00	828751,50	0,00	-	0,00	828751,50
deposito	322,35	322,35	450,00	145057,50	0,00	-	0,00	145057,50
uffici	278,40	278,40	450,00	125280,00	0,00	-	0,00	125280,00
scala ant	9,00	1,35	450,00	607,50	0,00	-	0,00	607,50
copertura	1940,00	97,00	450,00	43650,00	0,00	-	0,00	43650,00
	4391,42	2540,77	somma	1143346,50	0,00	0,00	0,00	1.143.346,50

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **1.143.346,50**.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, detraendo le spese per l'acquisizione del certificato di abitabilità quantificata ai punti precedenti ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €1.140.000,00.

In considerazione che, nella corte di pertinenza nel lato opposto all'accesso è presente una tettoia in acciaio, realizzata in difformità alla C.E., ed essa risulta non sanabile occorre detrarre dal prezzo di stima il costo per la sua demolizione.

In considerazione di ciò la valutazione dell'immobile detratti i costi per la demolizione e considerando che l'acciaio può essere riciclato e la sua commercializzazione è appetibile si ha quanto segue:

Valutazione dell'immobile: €1.130.000,00.

11) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie

Da quanto riferito in fase di sopralluogo, non risultano spese non pagate.

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 gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Catanzaro nn.5656/640 del 18/03/2002 per €620.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.1635/234 del 28/03/2003 per €800.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.850/60 del 25/01/2006 per €1.000.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2914/370 del 13/04/2006 per €500.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca giudiziale, decreti ingiuntivo, ufficio di Vibo Valentia nn.766/66 del 26/02/2015 per €44.640,75 a favore di Banca Popolare del mezzogiorno s.p.a.;
- Verbale Pignoramento immobili, ufficio di Vibo Valentia nn.5888/4765 del 18/10/2016 Tribunale di Vibo Valentia a favore di M.P.S. s.p.a.

Il costo per la cancellazione € 720,00 oltre compensi professionali.

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

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini.

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

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

- ***** & C. S.A.S con sede in MAIERATO, proprietà 1/1;
- foglio 29 particella 372 sub 21 categoria D/8 Rendita 17964,00€ Località zona Industriale snc piano: T-1;
- foglio 29 particella 372 sub 16 categoria F/5, Località zona Industriale snc piano: 2;

Confini: Il bene confina con strada comune dei Francesi, mappale 142, locale D, locale E, Parcheggio, locale C, locale F, locale A.

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 ecc.).

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

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

Non vi è eternit da smaltire, non è necessario provvedere a convertire la destinazione d'uso del bene, non risultano erogati contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

LOTTO 7: Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel “Parco Commerciale La Rocca”, censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 9 (locale Commerciale piano terra e piano primo), 15 (copertura).

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Antonella Misiti.

RISPOSTA AL QUESITO 2

2.1) identificare il bene oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento.

Il bene oggetto della presente relazione è un locale ubicato nel comune di Maierato ed inserito nel parco commerciale “La Rocca”.

Il pignoramento promosso dalla M.P.S. s.p.a. R.G. 77/2016 fa riferimento a:

- 7) immobile riportato al N.C.E.U. del comune di Maierato foglio 29 particella 372 subb. 8-9-15;

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima ha i seguenti dati catastali:

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

- ***** & C. S.A.S con sede in MAIERATO, proprietà 1/1;
- foglio 29 particella 372 sub 9 categoria D/8 Rendita 5.875,00€ Località zona Industriale Maierato snc piano: T-1;
- foglio 29 particella 372 sub 15 categoria F/5, Località zona Industriale snc piano: 2;

Il bene confina con locale F(sub 8 corte comune), locale B (subalterno 21), strada comunale dei Francesi, Complesso “La Muraglia”.

Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto Gino Citton rep. 459/2001 del 12/07/2001.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un ampio locale commerciale che si compone di piano terra e piano primo, e lastrico solare (è identificato al subalterno 15).

Il piano terra è dotato di cinque porte di ingresso e due vetrine da esposizione ed è utilizzato come locale esposizione e vendita, con accesso dalla corte comune. La parte posteriore di tale piano è destinato a uffici, bagno e deposito con uscita di emergenza sulla corte comune.

Attraverso una scala interna ovvero a mezzo di ascensore si accede al piano primo dove è presente un'ampia zona di vendita, una parte di tale piano è destinata a deposito e bagno, nella parte posteriore vi è un'uscita di emergenza dotata di scala antincendio che porta nella corte comune esterna.

Attualmente il locale è locato a ***** per un canone locativo di €24.000,00 all'anno riferito ad una superficie di 975 mq.

La struttura portante è realizzata in cemento armato e cemento armato precompresso.

SUPERFICI COMMERCIALI

- **Locale piano terra superficie reale lorda mq. 761,30;**
- **Locale piano primo superficie reale lorda mq. 591,90;**
- **Scala antincendio superficie reale 9,00mq. che ridotta a superficie virtuale (0,15) è 1,35 mq.**
- **Copertura superficie 627 mq. che ridotta a superficie virtuale (0,05) è 31,35 mq.**

Superficie adeguata mq. 1385,90

4) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione- se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

L'immobile è alla data del sopralluogo è locato a *****.

5-6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente....

Dalle verifiche non risultano arretrati di natura condominiale gravanti sul bene.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

Il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in unico lotto.

Il complesso edilizio è stato realizzato con:

- C.E. n. 3461 del 14/09/1999,
- C.E. n.2278 del 22/08/2001;
- P.C. n. 2066 del 02/07/2002;
- Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003;
- P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il sottoscritto evidenzia che non è necessario procedere alla rettifica della planimetria catastale.

9) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

m) della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, in mancanza provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

n) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;

Dalle ricerche condotte, risulta un attestato redatto da ing. Michele D'Amico in data 08/06/2016 valido fino al 08/06/2026 classe energetica E.

10) Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima, si è tenuto conto del tipo di costruzione, della consistenza dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima si è adottata una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

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

- **Dimensioni dell'immobile;**
- **Immobile attualmente locato;**
- **Immobile che si sviluppa al piano terra e piano primo, idoneo all'attività ;**
- **Presenza di ascensore e scala antincendio;**
- **Valore medio al metro quadrato ottenuto dalla comparazione dei contratti nello stesso centro commerciale;**

si è assunto un prezzo medio di affitto è di €/mq.3,50, in considerazione della superficie commerciale. Il prezzo fissato fornisce un reddito normale medio annuo che è aderente ad un

ipotetico contratto di locazione per il bene verosimile. Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione si è assunto pari a 4,5%. La sua scelta dipende dalla rischiosità dell'investimento immobiliare.

Per l'immobile oggetto di pignoramento si avrà:

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 4,50%
sup. virtuale	1.215,70	1.215,70	3,50	4.254,96	51.059,47	6.127,14	4.084,76	5.616,54	1.531,78	1.021,19	643,35	19.024,76	32.034,71	711.882,53
deposito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
uffici	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
scala antincendio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
copertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.215,70	1.215,70		4.254,96	51.059,47	6.127,14	4.084,76	5.616,54	1.531,78	1.021,19	643,35	19.024,76	32.034,71	711.882,53
Norma UNI 15733:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq. i restanti al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														
pertinenze varie calcolate al 15% fino al 25mq. Il restante a 5%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **711.882,53€**.

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

- 13) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;
- 14) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Adottando una media tra i valori desunti indirettamente dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (0%)		coeff (%)	somma	stima
immobile	1385,90	1385,90	600,00	831540,00	0,00	-	0,00	831540,00
deposito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
uffici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
scala ant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
copertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	1385,90	1385,90	somma	831540,00	0,00	0,00	0,00	831.540,00

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è **€ 831.540,00**.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €750.000,00.

11) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie

Da quanto riferito in fase di sopralluogo, non risultano spese non pagate.

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 gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Catanzaro nn.5656/640 del 18/03/2002 per €620.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.1635/234 del 28/03/2003 per €800.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.850/60 del 25/01/2006 per €1.000.000,00 a favore di M.P.S. s.p.a.;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2914/370 del 13/04/2006 per €500.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.2915/371 del 13/04/2006 per €100.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia mutuo fondiario, ufficio di Vibo Valentia nn.7229/562 del 21/12/2012 per €300.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato;
- Ipoteca giudiziale, decreti ingiuntivo, ufficio di Vibo Valentia nn.766/66 del 26/02/2015 per €44.640,75 a favore di Banca Popolare del mezzogiorno s.p.a.;
- Verbale Pignoramento immobili, ufficio di Vibo Valentia nn.5888/4765 del 18/10/2016 Tribunale di Vibo Valentia a favore di M.P.S. s.p.a.

Il costo per la cancellazione € 790,00 oltre compensi professionali.

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

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini.

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

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

- ***** & C. S.A.S con sede in MAIERATO, proprietà 1/1;
- foglio 29 particella 372 sub 9 categoria D/8 Rendita 5.875,00€ Località zona Industriale Maierato snc piano: T-1;
- foglio 29 particella 372 sub 15 categoria F/5, Località zona Industriale snc piano: 2;

oltre corte di pertinenza riportato al subalterno 8

Confini: Il bene confina con locale F(sub 8 corte comune), locale B (subalterno 21), strada comunale dei Francesi, Complesso "La Muraglia".

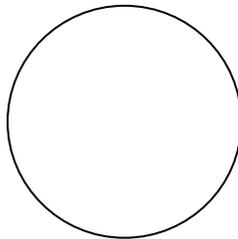
14) Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.).

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

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

Non vi è eternit da smaltire, non è necessario provvedere a convertire la destinazione d'uso del bene, non risultano erogati contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

*Tanto il C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia, manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento in merito
Vibo Valentia, li 30 settembre 2018*



IL TECNICO
Dott. Ing. Massimo Mazzeo
