



## **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 04/24 riunita n. 14/2021

Giudice: **Dott.ssa GIULIA OREFICE**



## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO** **INTEGRAZIONI**

Procedura Esec. Imm. n. 04/24 riunita al n. 14/2021

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

Contro



## **INTEGRAZIONI**

Procedura Esec. Imm. n. 04/24 riunita al n. 14/2021  
**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**  
Contro

### **PREMESSA**

Il sottoscritto **Arch. Saverio Franco**, iscritto all'Ordine degli Architetti, della Provincia di Vibo Valentia con il n. 269, con studio professionale in Vibo Valentia alla Via Giovanni Spadolini n. 14, è stato nominato C.T.U., con ordinanza del 29 Giugno 2021, dall'Illustrissimo Giudice Dott. Mario Miele nella procedura esecutiva n. 14/2021 tra **AMCO-ASSET MAMGEMENT COMPANY SPA** contro

, con verbale di giuramento del 02 Luglio 2021.

In data 24/02/2024 il G.E. Dott.ssa Giulia Orefice autorizzava lo scrivente ad estendere l'attività peritale ai beni compresi nell'esecuzione n. 04/2024 riunita alla procedura n. 14/2021, per adempiere all'incarico professionale affidatomi rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *Avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2) *Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 3) *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
- 4) *Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 5) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*



- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
  - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
  - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
  - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
  - *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*
  - *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*
- 6) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;*
- 7) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 D.L 269/2003 e di tutte le successive modifiche con indicazione dei relativi costi. **Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo.** Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 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.**
- 8) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 9) *Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e*



*predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **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 dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza 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 di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come 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;***

- 10) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 11) *Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;*
- 12) *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;*
- 13) *Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.);*
- 14) *Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.*
- 15) *Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore;*
- 16) *Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita*



## PDF Eraser Free

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

La presente perizia descrittiva e di stima, riguarda gli immobili pignorati con Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 28 dicembre 2023 repertorio n. 1456 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia ai numeri di registro particolare 744 e registro generale 864 in data 8 febbraio 2024 da **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, contro la

con sede nel Comune di Vibo Valentia (VV) cod. fisc. -

P.Iva

I beni pignorati sono ubicati in nel Comune di Vibo Valentia (VV) nella frazione Portosalvo e precisamente:

1. Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Vibo Valentia al **fg. 7; p.lla n. 1122, ENTE URBANO, Sup. are 00 ca 20.**
2. Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Vibo Valentia al **fg. 7; p.lla n. 1123, ENTE URBANO, Sup. ha 1 are 24 ca 68.**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, considerato che i beni oggetti di contenzioso ricadono nella zona industriale del Comune di Vibo Valentia frazione Porto Salvo, previa comunicazione inviata alle parti dal Notaio Beatrice Romano, Custode Giudiziario congiuntamente, si fissavano le operazioni peritali per il giorno 12/03/2024 alle ore 11,00.

Il giorno stabilito, sui luoghi di contesa, era presente il Sig. Ceravolo Vincenzo, Amministratore Pro Tempore della CE.VI.M., il quale ha garantito l'accesso ai beni pignorati consentendoci l'espletamento delle operazioni peritali per i rilevamenti metrici e fotografici del caso. Per le attività di rilievo sono stato assistito dal mio collaboratore di fiducia Geom. Carlo Basilio Russo.

Dalle attività compiute, si è rilevato che sui terreni pignorati insistono sulla particella 1123 del fg. di mappa 7 del Comune di Vibo Valentia, un capannone industriale in corso di costruzione di circa 4.000 mq. completo di un primo impalcato ultimato di solaio per circa 1.500 mq. corredato di area di pertinenza di circa mq. 8.468; invece sulla particella 1122 del fg. di mappa n. 7 dello stesso Comune insiste un piccolo fabbricato in pessime condizioni adibito a guardiania dell'intero compendio.

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, il fabbricato insistente sul terreno identificato alla p.lla 1123 non risulta agli atti perché non accatastato, mentre quello insistente sulla p.lla 1122 era stato accatastato in precedenza con un altro identificativo catastale ma dopo il frazionamento del 29/10/2013 n.VV0062231 ha perso l'intestazione poiché non sono stati allineati i beni con la proprietà, quindi tutti i beni staggiti risultano Ente Urbano privi di intestazione.



Nel periodo trascorso per l'espletamento del mandato, sono stati eseguiti vari accessi presso i pubblici Uffici (Agenzia del territorio di Vibo Valentia, Ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia), cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità dei documenti ed elementi non presenti negli atti, ma ritenuti necessari per una corretta ed esaustiva risposta ai quesiti e per verificare la correttezza di quanto prodotto dal creditore precedente, cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità delle notizie utili per poter espletare l'incarico affidatomi.

Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma, le proprie conclusioni rispondendo ai quesiti richiesti.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

**1) *Avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;***

Come si evince dall'allegato verbale di sopralluogo, l'accesso ai luoghi di controversia sono stati effettuati dal sottoscritto congiuntamente al custode giudiziario Notaio Beatrice Romano. Il controllo non ha presentato problematiche in merito, in quanto il Sig. Vincenzo Ceravolo si è prontamente dimostrato bendisposto ad accordare le ispezioni del caso. Pertanto, si è proceduto ad eseguire i rilievi necessari per l'espletamento della pratica degli immobili staggiti, con le dovute misurazioni metriche e con i rilievi fotografici all'interno e all'esterno, insieme al mio collaboratore di fiducia Geom. Carlo Basilio Russo.

**2) *Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;***

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia è stato possibile individuare correttamente gli immobili oggetto della procedura che hanno un'identificazione catastale di seguito descritta e che coincidono con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e relativa nota di Trascrizione.

I beni oggetto di perizia della presente relazione tecnica, sono identificati al N.C.T.. del Comune di Vibo Valentia e precisamente:

1. Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Vibo Valentia al **fg. 7; p.lla n. 1122, ENTE URBANO, Sup. are 00 ca 20.**

L'immobile confina, confrontando l'estratto di mappa, in tutti e quattro punti cardinali con la particella 1123 perché intercluso all'interno di quest'ultima;



## PDF Eraser Free

2. Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Vibo Valentia al **fg. 7; p.lla n. 1123, ENTE URBANO, Sup. ha 1 are 24 ca 68.**

- a) a Nord con la p.lle n. 1121;
- b) a Sud con la p.lla n. 364; 844; 842;
- c) a Est con la p.lle n. 436;
- d) a Ovest con la p.lla n. 1121.

### ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Vibo Valentia in data 28 dicembre 2023 repertorio n. 1456 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia ai numeri di registro particolare 744 e registro generale 864 in data 8 febbraio 2024 a favore **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39 cod. fisc. 05828330638, contro la \_\_\_\_\_ con sede nel Comune di Vibo Valentia (VV) cod. fisc. - P.Iva \_\_\_\_\_, nella persona dell'**Amministratore Pro Tempore** ed in carica, \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

### ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della Società in Accomandita Semplice \_\_\_\_\_ con sede in Vibo Valentia (VV) Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti con atto di compravendita del Notaio Scordamaglia Domenico del 24 ottobre 1989 repertorio n.19034 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 10 novembre 1989 al numero di registro generale 18515 e numero di registro particolare 15281 da Astra Veicoli Industriali S.p.a. con sede in Piacenza Cod. Fisc. 00378460331 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Vibo Valentia.

*Gli immobili riportati in N.C.T. a **Foglio 7 P.lla 1122 e P.lla 1123** derivano a seguito di una Variazione per un frazionamento del 28/10/2013 Pratica n. VV0062231 in atti dal 29/10/2013 presentato il 28/10/2013 (n. 62231.1/2013), dagli immobili riportati in N.C.E.U. a Foglio 18 P.lla 201, riportato in N.C.T. a Foglio 7 P.lla 48, riportato in N.C.T. a Foglio 7 P.lla 300, riportato in N.C.T. a Foglio 7 P.lla 302, riportato in N.C.T. a Foglio 8 P.lla 177, riportato in N.C.T. a Foglio 7 P.lla 323, riportato in N.C.T. a Foglio 7 P.lla 324, riportato in N.C.T. a Foglio 8 P.lla 181, riportato in N.C.T. a Foglio 8 P.lla 182, riportato in N.C.T. a Foglio 7 P.lla 47, riportato in N.C.T. a Foglio 7 P.lla 49, riportato in N.C.T. a Foglio 7 P.lla 201, riportato in N.C.T. a Foglio 8 P.lla 223, riportato in N.C.T. a Foglio 8 P.lla 258.*



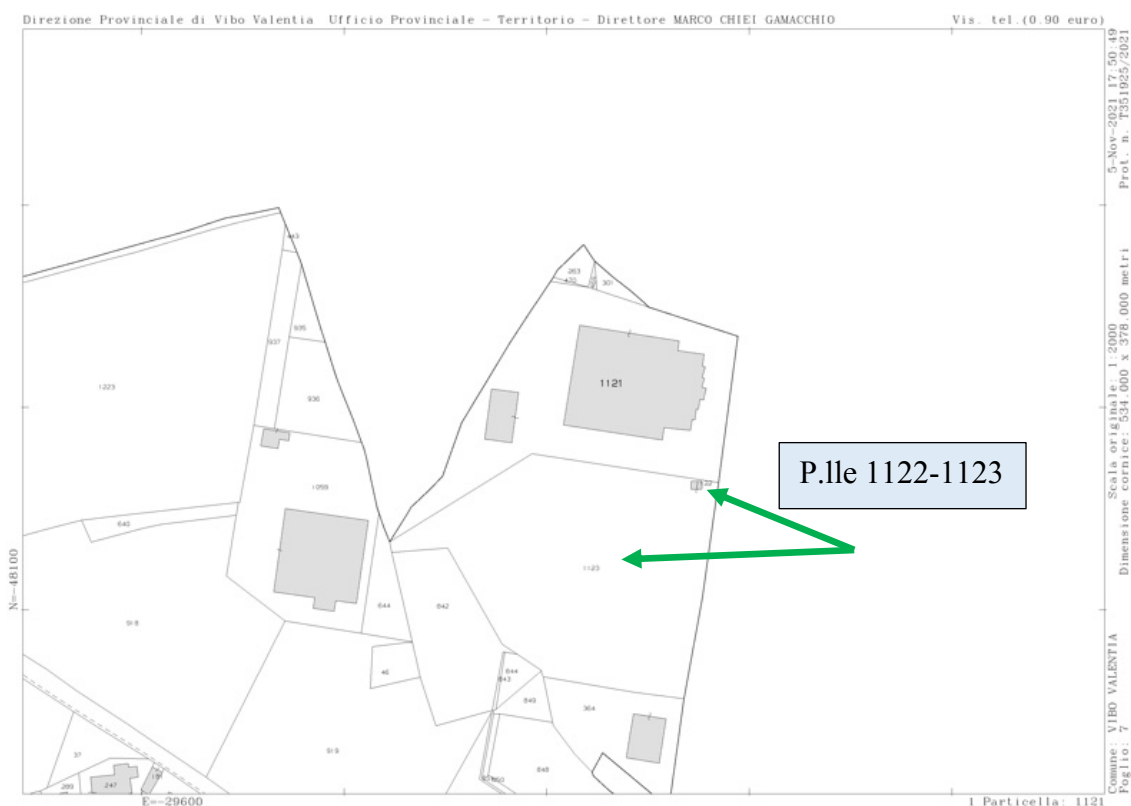
3) *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*  
**LOTTO 1**

Dalle attività compiute, si è rilevato che i terreni pignorati sono stati generati da un frazionamento della particella 940 del fg 7 del Comune di Vibo Valentia del 29/10/2013 n.VV0062231, che ha originato nello stesso foglio le particelle 1121; 1122 e 1123 in testa alla

**E C.**, c. f. - P.Iva , con sede nel Comune di Vibo Valentia è per 1/1.

Sulla particella 1123 del fg. di mappa 7 del Comune di Vibo Valentia, insiste un capannone del tipo industriale in cemento prefabbricato di forma regolare rettangolare, ancora in corso di costruzione di circa 4.000 mq. (80X50ml.) completo di un primo impalcato ultimato di solaio per circa 1.500 mq. corredato di area di pertinenza di circa mq. 8.468; invece sulla particella 1122 del fg. di mappa n. 7 dello stesso Comune insite un piccolo fabbricato in pessime condizioni adibito a guardiania dell'intero compendio per una superficie complessiva di mq. 20 in muratura e ferro con infissi in alluminio.

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, il fabbricato insistente sul terreno identificato alla p.lla 1123 non risulta agli atti perché non accatastato, mentre quello insistente sulla p.lla 1122 era stato accatastato in precedenza con un altro identificativo catastale ma dopo il frazionamento ha perso l'intestazione poiché non sono stati allineati i beni con la proprietà, quindi tutti i beni staggiti risultano Ente Urbano privi di intestazione.



**estratto di mappa N.C.T. fg. 7 p.lle 1122-1123**

**COMUNE DI VIBO VALENTIA**







**INQUADRAMENTO GOOGLE N.C.T. VIBO VALENTIA**

**FG. 7 P.LLE 1122-1123**

**agenzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 11/04/2024 Ora: 8.20.46 Segue  
 Visura n.: T22413 Pag: 1

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VIBO VALENTIA (Codice:F537)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di VIBO VALENTIA</b> <b>Foglio: 7 Particella: 1122</b>

**Area di enti urbani e promiscui dal 29/10/2013**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca			Deduz	Reddito		Variazione del 28/10/2013 Pratica n. VV0062231 in atti dal 29/10/2013 presentato il 28/10/2013 (n. 62231.1/2013)	
1	7	1122		-	ENTE URBANO	00 20			Dominicale		Agrario
Notifica				Partita		1					
Annotazioni		di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
 Foglio:7 Particella:1121 ; Foglio:7 Particella:1123 ;

**Area di enti urbani e promiscui dal 29/10/2013**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca			Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 29/10/2013 Pratica n. VV0062231 in atti dal 29/10/2013 presentato il 28/10/2013 (n. 62231.1/2013)	
1	7	1122		-	ENTE URBANO	00 20			Dominicale		Agrario
Notifica				Partita		1					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
 Foglio:7 Particella:940 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
 Foglio:7 Particella:1121 ; Foglio:7 Particella:1123 ;

**VISURA CATASTALE STORICA N.C.T. VIBO VALENTIA**

**FG. 7 P.LLA 1122**



Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	7	940		-	ENTE URBANO	2 28 47					TIPO MAPPALE del 28/06/1989 Pratica n. VV0058426 in atti dal 26/09/2006 (n. 201.1/1989)
Notifica						Partita		1			
Annotazioni						di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE CORRISPONDE NEL NCEU AL FG. 18 P.LLA 201					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:48 ; Foglio:7 Particella:49 ; Foglio:7 Particella:300 ; Foglio:7 Particella:302 ; Foglio:7 Particella:323 ; Foglio:7 Particella:324 ; Foglio:7 Particella:834 ; Foglio:7 Particella:835 ; Foglio:7 Particella:836 ; Foglio:7 Particella:837 ; Foglio:8 Particella:177 ; Foglio:8 Particella:181 ; Foglio:8 Particella:182 ; Foglio:8 Particella:411 ; Foglio:8 Particella:412 ;

Visura telematica  
 Tributi speciali: Euro 0.90

**VISURA CATASTALE STORICA N.C.T. VIBO VALENTIA**  
**FG. 7 P.LLA 1122**

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024

Dati della richiesta	Comune di VIBO VALENTIA (Codice:F537)
Catasto Terreni	Provincia di VIBO VALENTIA Foglio: 7 Particella: 1123

Area di enti urbani e promiscui dal 29/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	7	1123		-	ENTE URBANO	1 24 68					Variazione del 28/10/2013 Pratica n. VV0062231 in atti dal 29/10/2013 presentato il 28/10/2013 (n. 62231.1/2013)
Notifica						Partita		1			
Annotazioni						di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:1121 ; Foglio:7 Particella:1122 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 29/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	7	1123		-	ENTE URBANO	1 24 68					FRAZIONAMENTO del 29/10/2013 Pratica n. VV0062231 in atti dal 29/10/2013 presentato il 28/10/2013 (n. 62231.1/2013)
Notifica						Partita		1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:940 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:1121 ; Foglio:7 Particella:1122 ;

**VISURA CATASTALE STORICA N.C.T. VIBO VALENTIA**  
**FG. 7 P.LLA 1123**

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	7	940		-	ENTE URBANO	2 28 47		Dominicale	Agrario	TIPO MAPPALE del 28/06/1989 Pratica n. VV0058426 in atti dal 26/09/2006 (n. 201.1/1989)
Notifiche					Parità					
Annotazioni					di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE CORRISPONDE NEL NCEU AL FG. 18 P.LLA 201					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:48 ; Foglio:7 Particella:49 ; Foglio:7 Particella:300 ; Foglio:7 Particella:302 ; Foglio:7 Particella:323 ; Foglio:7 Particella:324 ; Foglio:7 Particella:334 ; Foglio:7 Particella:335 ; Foglio:7 Particella:336 ; Foglio:7 Particella:337 ; Foglio:8 Particella:177 ; Foglio:8 Particella:181 ; Foglio:8 Particella:182 ; Foglio:8 Particella:411 ; Foglio:8 Particella:412 ;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**VISURA CATASTALE STORICA N.C.T. VIBO VALENTIA****FG. 7 P.LLA 1123**

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che gli immobili pignorati si trovano in evidente stato di degrado ed abbandono perché da diversi anni non vi è alcuna attività lavorativa. Il complesso è ubicato in località Portosalvo del Comune di Vibo Valentia e trattasi di un opificio industriale composto da un corpo di fabbrica con struttura in cemento armato prefabbricato ancora in corso di costruzione e non ancora accatastato per questo necessita di aggiornamento nella banca dati del patrimonio immobiliare catastale con l'inserimento in mappa della sagoma dell'immobile, inoltre vi è un piccolo fabbricato realizzato in parte in muratura con una struttura metallica chiuso con degli infissi in alluminio anodizzato di circa 20 mq. in pessime condizioni, sicuramente adibito a locale per lo svolgimento dell'attività di sorveglianza e sicurezza dell'intera azienda. I beni pignorati sono identificati al N.C.T. del Comune di Vibo Valentia al **fg. 7, p.la 1122 e 1123** entrambi **ENTE URBANO**.

L'ingresso ai beni staggiti, è garantito da un cancello pedonale in ferro e da un altro cancello carrabile sempre in ferro, presumibilmente con apertura radiocomandata per il transito dei mezzi di lavoro di carico e scarico, che ad oggi risulta chiuso con una catena ed un lucchetto metallico e allo stato attuale risulta in gran parte ossidato e deteriorato.

La corte di pertinenza, di circa mq. 8.468, è ad oggi in evidente stato di abbandono e degrado con la fitta presenza di essenze arboree cresciute nel tempo.

I confini della corte esclusiva sono assicurati da un muro di recinzione in cls sormontato da una recinzione metallica. Il capannone industriale ha una copertura a falde con la struttura in CLS armato precompresso prefabbricato (configurazione classica dei capannoni industriali).

La pavimentazione del capannone è in cemento del tipo industriale ancora allo stato grezzo. L'immobile è privo di ogni tipologia d'impianto.

Gli immobili pignorati sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione, in evidente stato di degrado ed abbandono in quanto da diversi anni non viene espletata alcuna attività lavorativa.



**Foto 1 corte – ingresso area N.C.T. fg. 7 - p.lle 1122-1123**



**Foto 2 N.C.T. Fg. 7 p.lla 1122**





**Foto 3 N.C.T. Fg. 7 p.lla 1122**



**Foto 4 N.C.T. Fg. 7 p.lla 1123**





**Foto 5 N.C.T. Fg. 7 p.lla 1123**



**Foto 6 N.C.T. Fg. 7 p.lla 1123**





**Foto 7 N.C.T. Fg. 7 p.lla 1123**



**Foto 8 N.C.T. Fg. 7 p.lla 1123**





**Foto 9 N.C.T. Fg. 7 p.lla 1123**



**Foto 10 N.C.T. Fg. 7 p.lla 1123**





**4) Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;**

Alla data del sopralluogo, il complesso industriale di proprietà

codice

fiscale - P.Iva , con sede nel Comune di Vibo Valentia proprietà per 1/1, è nella piena ed esclusiva disponibilità dell'**Amministratore Pro Tempore** in carica,

Cod. Fisc

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

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

**Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;**

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

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

**Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;**

**Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto.**

## **LOTTO1**

Per quanto riguarda gli immobili pignorati non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale perché trattasi di opificio industriale del tipo isolato non facente parte di un condominio in più è presente un piccolo edificio all'interno dell'area di pertinenza utilizzato per l'addetto alla sorveglianza. Oltre a quanto già riferito non sono emersi altri vincoli.

Le unità immobiliari oggetto di consulenza non presentano caratteristiche d'interesse storico, artistico o alberghiero né possiedono finiture di particolare pregio, pertanto non sono gravati da nessun tipo di vincolo, così, per come potuto accertare.

**6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento**



Contro la società

., codice fiscale - P.Iva , con sede nel Comune

di Vibo Valentia proprietà per 1/1, risultano pubblicati i seguenti atti pregiudizievoli sui beni oggetto di consulenza derivati dai beni precedentemente frazionati:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto Tribunale Di Vibo Valentia del 29 marzo 2006 repertorio n. 441 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 28 aprile 2006 al numero generale 3230 e al numero particolare 2678 a favore di S.g.a. Società per la Gestione di Attività S.p.a. con sede in Napoli, C.F. , a carico di con sede in Vibo Valentia C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 201, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 48, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 300, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 302, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 177, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 323, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 324, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 181, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 182, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 47, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 49, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 201, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 223, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 258 siti nel comune di Vibo Valentia oggetto della procedura ed altri immobili;
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA** per concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Scordamaglia Domenico del 24 luglio 1991 repertorio n.25545/1991 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 26 luglio 2011 al numero generale 4283 e al numero particolare 778 a favore di Società per la Gestione di Attività-s.g.a.-s.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, per capitale di € 976.103,54 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.952.207,08, a carico di CE.VI.M. Di Ceravolo Vincenzo &c S.a.s. con sede in Vibo Valentia C.F. 00865460794 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 201, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 48, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 300, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 302, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 177, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 323, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 324, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 181, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 182, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 47, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 49, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 201, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 223 sito nel comune di Vibo



Valentia oggetto della procedura ed altri immobili. Iscrizione in rinnovazione della formalità n. 1148 del 1991.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Vibo Valentia del 5 marzo 2021 repertorio n. 296 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 9 aprile 2021 al numero generale 1726 e al numero particolare 1507 a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di  
con sede in Vibo Valentia C.F.  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 201 sito nel comune di Vibo Valentia oggetto della procedura.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Vibo Valentia in data 28 dicembre 2023 repertorio n. 1456 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia ai numeri di registro particolare 744 e registro generale 864 in data 8 febbraio 2024 a favore **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39 cod. fisc. 05828330638, contro la  
con sede nel Comune di Vibo Valentia (VV) cod. fisc. - P.Iva , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCT a Foglio 7 Particella 1122, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 1123 siti nel comune di Vibo Valentia di cui alla procedura.

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

La cancellazione/restrizione beni di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie. La cancellazione/restrizione beni di **ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale**, comporterebbe un importo di € 94,00 per oneri di cancelleria, un costo di imposta di bollo pari a Euro 59,00 e imposta ipotecaria del 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso di 200,00 Euro.

**7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 D.L 269/2003 e di tutte le successive modifiche con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano**



sanabili provvede ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo.

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 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.

Dall'esame della documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Vibo Valentia, dall'analisi svolta sugli elaborati presenti all'interno della banca dati dell'agenzia del Territorio di Vibo Valentia dai rilievi eseguiti presso gli immobili staggiti, è emerso quanto segue:

## LOTTO 1

L'opificio industriale in corso di costruzione è stato autorizzato con regolare **concessione edilizia n. 2885 progetto n. 1334/5 del 15/01/1990 e con deposito al Genio Civile di Catanzaro con protocollo n. 1553 del 20/02/1991 e parere favorevole del Nucleo Industriale nella seduta del 30/05/1989.**

Il progetto prevedeva la ristrutturazione e l'ampliamento dello stabilimento industriale esistente con la realizzazione di un nuovo capannone avente dimensioni 80 ml.X50 ml. con struttura in CLS armato precompresso prefabbricato.

Per quanto riguarda il piccolo fabbricato identificato nella particella 1122 faceva già parte del complesso industriale che era stato già autorizzato con diverse concessioni edilizie regolarmente autorizzate e rilasciate dal Comune di Vibo Valentia:

1. Licenza Edilizia n. 413/73 rilasciata dal Comune di Vibo Valentia in data 17/09/1973 a nome di Astra S.P.A. richiesta pervenuta in data 25/09/1969 prot. N. 13928, "**per la costruzione di un centro operativo in zona Industriale in Vibo Valentia Marina**" progetto redatto dall'Ing. Roberto Bergamini, visto il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 18/10/1969 Verb. N. 2 e con approvazione del Genio Civile prot. N. 15639 del 20/09/1969;
2. Licenza Edilizia n. 431/73 rilasciata dal Comune di Vibo Valentia in data 12/10/1973 a nome di Astra S.P.A. richiesta pervenuta in data 01/10/1973 prot. N. 17137, "**per la costruzione di uno stabilimento in zona Industriale in Vibo Valentia Marina**" progetto redatto dall'Ing. Remo Carluccio visto il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 11/10/1973 Verb. N. 1 e con approvazione del Genio Civile prot. N. 24056 del 28/09/1973;



3. Concessione n. 118 del 11/05/1978 rilasciata dal Comune di Vibo Valentia ad Astra Sud S.P.A. visto il parere favorevole della commissione edilizia nella seduta del 08/04/1978 verbale n. 10;
4. Concessione n. 1053 progetto n. 1334, del 08/10/1983, rilasciata dal Comune di Vibo Valentia per l'esecuzione di un capannone ubicato in Vibo Marina zona industriale in testa ad Astra Sud S.P.A. visto il parere favorevole espresso dalla commissione edilizia in data 18/08/1980 verbale n. 9;
5. Concessione n. 1406 progetto 1334/3 del 05/11/1985, concessione in variante 45/85 della concessione 1053 del 08/10/1983 rilasciata a Astra Sud S.P.A. visto il parere favorevole del nucleo industriale espresso in data 30/05/1985;

Si precisa che nella documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Vibo Valentia, sono stati acquisiti i seguenti ulteriori documenti:

- Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del **“progetto per la realizzazione di un complesso industriale e da un corpo di fabbrica a due piani uffici, depositi ed esposizione”** e autorizzazione avvenuta in data **20/09/1969 prot. N. 15639 acquisita dal Comune di Vibo Valentia in data 23/09/1969 prot. N. 13756;**
- Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in **“ variante al progetto già approvato con nota n. 15639 del 20/09/1969”** e autorizzazione avvenuta in data **28/09/1973 prot. N. 24056;**
- Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in **“ variante al progetto già approvato con nota n. 24056 del 28/09/1973”** e autorizzazione avvenuta in data **11/09/1978 prot. N. 6934, acquisito dal Comune di Vibo Valentia in data 14/09/1978 al n. prot. 19774;**
- Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del **“progetto per la realizzazione di un capannone con strutture metalliche”** e autorizzazione avvenuta in data **01/10/1981 prot. N. 14902 acquisita dal Comune di Vibo Valentia in data 06/10/1981 prot. N. 25547;**
- Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in **“ variante ai progetti già approvati in data 20/09/1969 prot. N. 15639, in data 28/09/1973 prot. N. 24056 ed in data 11/09/1978 prot. N. 6934, afferenti la realizzazione di uno stabilimento industriale”** e autorizzazione avvenuta in data **17/12/1981 prot. N. 26541 acquisita dal Comune di Vibo Valentia in data 28/12/1981 prot. N. 34135;**
- Parere favorevole prevenzione incendi rilasciata dal Comando Provinciale di Catanzaro in data 28/04/1982 protocollo n. 1855/p, acquisito dal Comune di Vibo



Valentia in data 27/04/1982 al n. prot. 11778 e ripartizione urbanistica in data 29/04/1982 prot. N. 749;

- Certificato di prevenzione incendi rilasciato ad Astra Sud S.P.A. dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Catanzaro in data 23 settembre 1983;
- Agibilità con parere igienico sanitario rilasciati dall'Ufficio Sanitario USL 22 in data 05/12/1987 a firma del dott. Domenico Antonietti;
- Autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Vibo Valentia in data 03/12/1983;
- Autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCT a Foglio 7 Particella 1122, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 1123 siti nel comune di Vibo Valentia di cui alla proceduraibo Valentia per il progetto n. 1334 concessione n. 1053 del 08/10/1983 e variante del 05/11/1985 n. 1406, visto il parere favorevole dell'ufficiale sanitario dott. Domenico Antonietti del 05/12/1987, rilasciato in data 10/12/1987
- Certificato di inizio e fine lavori rilasciato dal Comune di Vibo Valentia rilasciato in data 13/12/1987;

### **CONFORMITA' DEI FABBRICATI ED EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI**

Dal confronto tra gli elaborati progettuali approvati dal Comune di Vibo Valentia, le planimetrie di progetto e i rilievi effettuati, lo stato di fatto e gli elaborati visionati, hanno corrispondenza nella superficie e nei volumi. Si precisa comunque che il capannone industriale non risulta accatastato.

### **SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI RILEVATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE**

Al fine di regolarizzare l'immobile bisogna procedere con l'inserimento in mappa del fabbricato tramite la realizzazione di rilievo topografico e redazione pratica Pregeo, con successivo inserimento di planimetrie catastali mediante procedura Docfa presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Vibo Valentia, con la successiva presentazione della documentazione firmata dal proprietario o di che ne fa le veci, sostenendo le seguenti spese:

1. Rilievo Topografico - Tipo Mappale **€. 5.400,00**;
2. Elaborati Planimetrici per i due fabbricati **€ 1.300,00**;
3. Docfa all'agenzia del Territorio di Vibo Valentia, **€. 3.000,00** circa, oltre oneri di legge;

**Totale spese per sanare le difformità planimetriche = € 9.700.00**



## PDF Eraser Free

In sede di valutazione, pertanto, si ritiene equo procedere alla valutazione dei beni pignorati nell'interezza della loro superficie commerciale, al cui valore complessivo, si defalcheranno i costi necessari per la procedura di accatastamento.

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

Dalla documentazione verificata i beni pignorati non risultano regolarmente accatastati. Le spese di accatastamento sono state già conteggiate nel precedente punto.

**9) Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; 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 dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza 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 di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come 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;**

Si tratta, nel caso in esame, di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di consulenza, per cui si è preferito adottare due criteri di stima :



**A. Criterio di Stima Sintetico-Comparativo**, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quelle degli immobili oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;

**B. Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito**, attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuali;

#### **A. Criterio di stima Sintetico - Comparativo**

Con riferimento ai prezzi medi di mercato della zona riferiti ad unità immobiliari consimili, avuto riguardo dello stato di conservazione degli immobili da stimare, nonché delle caratteristiche strutturali, della posizione e dell'esposizione del medesimo, della vetustà e delle attuali condizioni in cui versa il bene, dell'esistenza o meno di vincoli urbanistici o di altra natura e di ogni altra caratteristica capace di influire sulla determinazione del valore medesimo, al fine di procedere alla stima dei beni, per i fabbricati, è stato opportunamente individuato il metro quadrato di "Superficie lorda Commerciale" come parametro da adottare.

Tale entità di superficie, desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in situ, è stata computata in base a quanto previsto dal **D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 allegato "C" per il gruppo "T"**, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, in particolare, la sopracitata superficie lorda commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre per i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, precisamente per i locali accessori comunicanti con i locali aventi funzione principale o ad essi collegati con scala interna, computate nella misura del 50%; e per il 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20% (giardini, percorsi esterni recintati ecc.). (DPR del 23 marzo 1998 n. 138).

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale, scelte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione quali: epoca di costruzione, tipologia,





superficie, piano grado di rifinitura, struttura portante, posizione, stato manutentivo, situazione di occupazione, esposizione ecc., in un'ottica prettamente estimativa, il sottoscritto ha riferito il singolo bene, nel contesto locale cui appartiene, ricorrendo al metodo sintetico di stima ritenendolo il più rispondente al fine richiesto basandosi sulla conoscenza dei valori di mercato riscontrati nella zona quali risultati di libera compravendita in ragione d'ogni mq nel Comune di Vibo Valentia.

In particolare, nel pervenire alla valutazione si è tenuto conto, oltre che dalle risultanze delle ricerche di mercato condotte, dalla sussistenza dei seguenti principali elementi:

- a. la zona in cui è esposto il bene, con le relative peculiarità (per i terreni la posizione e la Destinazione d'uso Urbanistica dello stesso);
- b. le condizioni di manutenzione e conservazione delle relative parti esterne ed interne, le rifiniture dell'alloggio (infissi esterni, pavimentazioni, rivestimenti bagni, porte interne, ecc...) nonché gli impianti tecnologici di cui è asservito;
- c. la buona commerciabilità (anche ai fini di investimento per una possibile locazione) il tutto diretto verso uno specifico segmento di "domanda";
- d. l'attuale situazione edilizia e la possibilità o meno di poter sanare l'immobile.

Per quanto concerne le più importanti caratteristiche estrinseche del bene, le condizioni climatiche dell'area in esame, che sono quelle tipiche delle aree interne della regione mediterranea (caratterizzata da inverni brevi e relativamente miti, estati lunghe e calde), tali da consentire discrete condizioni di abitabilità per la maggior parte dell'anno; le condizioni igieniche e di salubrità della zona, in generale, non destano particolari preoccupazioni.

La presenza di servizi pubblici a servizio dell'abitato, che risulta essere adeguatamente dotato di infrastrutture (viarie, telefoniche, elettriche, idriche), può essere considerata, in generale, buona.

Pertanto, svolto l'accertamento tecnico ed i rilievi dei cespiti, a supporto delle attività finalizzate a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, esperite le analisi del mercato immobiliare del comune di Vibo Valentia, interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari, sentiti i tecnici ed operatori immobiliari, vagliate le analogie con immobili simili a quelli cui è richiesta la valutazione, considerata la tipologia degli immobili, la localizzazione nella zona industriale e l'immediato contesto, nonché il periodo di particolare crisi del mercato immobiliare, che non vede volumi di compravendite di immobili simili nel territorio in esame, in riferimento agli immobili ubicati nel Comune di Vibo Valentia, il sottoscritto ha ricavato un valore unitario medio attuale di **€. 200,00 €/mq.**, desunto dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio-OMI (2° semestre 2023) che, nella zona specifica e riferiti alla tipologia degli immobili capannoni industriali con stato conservativo "normale" zona industriale, riportano un valore minimo di 350 €/mq e un valore massimo di 450 €/mq.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: VIBO VALENTIA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE, C.DA CUCCURATA, VIA BRIATICO, LOC. PENNELLO

Codice di zona: E8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	450	L	1,9	2,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)**QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI AGENZIE DELLE ENTRATE"**

## **VALORE COMPARATIVO**

### **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

**Comune:** VIBO VALENTIA Frazione Portosalvo Zona Industriale

**Indirizzo:** Via Zona Industriale

**Qualità dell'immobile:** Capannone industriale in corso di costruzione in CLS prefabbricato precompresso corredato di corte esterna di circa 8.468,00 mq. nella quale insite un edificio realizzato in muratura e struttura metallica di circa 20 mq.

*Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà e della data in cui si è rilevato il bene. In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decadono fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato. Per la corretta individuazione di un coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tener conto anche della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, delle unità immobiliari, giacché esse, di solito, vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.*

*Quindi per individuare l'appropriata percentuale correttiva di deprezzamento nell'approccio della valutazione complessiva, viene tenuto conto dello stato di degrado degli immobili che, allo stato attuale risultano non praticabili viste le condizioni di degrado in cui versano e l'impellente necessità di apportare interventi di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza dell'intero compendio in particolare alcune porzioni della copertura dove sono stati riscontrati i crolli dei pannelli in lamiera grecata coibentata.*

### **TABELLE DEI COEFFICIENTI DI MERITO**

Si utilizzano quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.

Il valore di mercato  $V_x$  si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito.



Caratteristiche e coefficienti correttivi		
FABBRICATO SU UN LIVELLO GUARDIANIA	PIANO: terra e primo implacato non collegato	-20%
	COPERTURA: a falde	-10%
	STATO DI CONSERVAZIONE: fortemente degradato, non fruibile	-40%
	AFFACCIO: su quattro lati	-15%
	STRUTTURE: degradate	-40%
	ESPOSIZIONE: soleggiatura presente solo in parte del giorno	0%
	VINCOLI: zona industriale aumenti superfici e volumi non disponibili	-30%
	IMPIANTI: non esistenti	-50%
	EDIFICIO: oltre 40 anni	-30%
	PANORAMICITA': interna	-40%
REGIME LOCATIVO: libero	0%	
FABBRICATO INDUSTRIALE	PIANO: terra	0%
	STATO DI CONSERVAZIONE: fortemente degradato, non fruibile	-40%
	STRUTTURE: degradate	-40%
	AFFACCIO: su quattro lati	-15%
	ESPOSIZIONE: soleggiatura presente solo in parte del giorno	0%
	VINCOLI: zona industriale aumenti superfici e volumi non disponibili	-30%
	IMPIANTI: non esistenti	-50%
	EDIFICIO: oltre 40 anni	-15%
	PANORAMICITA': interna	-40%
	REGIME LOCATIVO: libero	0%
	EDIFICIO: oltre 40 anni	-30%
	SPAZI ESTERNI: area di pertinenza	0%
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO: buona	0%
CONTESTO	ZONA INDUSTRIALE DI VIBO VALENTIA FRAZ. PORTOSALVO	-15%

**Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di attribuire sul valore finale, ottenuto con il metodo comparativo, un abbattimento totale in percentuale nella misura del **25%**, considerata la media dei fattori globali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei coefficienti correttivi dei beni staggiati oltre agli eventuali costi da sostenere per ristrutturare e rendere agibile e fruibile il compendio industriale.**



**Valore Comparativo per il bene identificato al N.C.T. del Comune di Vibo Valentia al fg. 7 - p.lla 1122 e p.lla 1123**

**CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

P.lla	Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
1122	Piano Terra	Guardiania	20,00	1.00	20,00
1123	Piano Terra	Capannone	4.000,00	1.00	4.000,00
1123	Piano I° impalcato	Capannone	1.500,00	1.00	1.500,00
1123	Piano Terra	Pertinenza	8.468,00	0.10	846,80
<b>CONSISTENZA TOTALE m<sup>2</sup> equivalenti</b>					<b>3.366,80</b>

**VALORE COMPARATIVO LOTTO 1**

P.lla	Tipologia	Destinazione	Superficie equivalente	€/mq	Euro
1122	Guardiania	Ente Urbano	20,00	200,00	<b>€. 4.000,00</b>
1123	Capannone	Ente Urbano	5.500,00	200,00	<b>€. 1.100.000,00</b>
466	Pertinenza	Ente Urbano	846,80	200,00	<b>€. 169.360,00</b>
<b>VALORE TOTALE</b>					<b>€. 1.273.360,00</b>

**VALORE COMPARATIVO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1  
(deprezzato del 25% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:**

**TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE**

**€. 955.020,00**



**Primo Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito**

Premesso che le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, in questo caso l'immobile si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, quindi utilizzeremo la seguente formula:

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

R = Reddito normale medio annuo;

RL = Reddito annuo lordo;

Q = Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative all'immobile;

Tr = Tributi vari;

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato;

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità;

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

I valori sono stati desunti dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari, quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e nel caso di balconi si considera la superficie virtuale pari al 25% di quella reale.

**LOTTO 1**

**Valore Capitalizzazione del Reddito per il bene identificato al N.C.T. del Comune di Vibo Valentia al Fg. 7 P.IIa 1122 e P.IIa 1123**

**CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE**

Calcolo reddito lordo RL

	Mq netti	€/mq x mese	Mesi 12	
<b>Capannone</b>	5200	0,75	12	€ 46.800,00
<b>Guardiania</b>	18	0,75	12	€ 162,00
<b>RL (Reddito Lordo)</b>				<b>€ 46.962,00</b>

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

$$(Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm}/ne + Sf e ines + I2)$$

		%	€
<b>Q</b>	€ 46.962,00	10%	€ 4.696,20
<b>Servizi</b>	€ 46.962,00	2%	€ 939,24
<b>Tr</b>	€ 46.962,00	8%	€ 3.756,96
<b>Amm/ne</b>	€ 46.962,00	1%	€ 469,62



<b>Sf e Ines</b>	€ 46.962,00	2%	€ 939,24
<b>I2</b>	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)	1/2	€ 5.400,63
	€ 10.801,26		
	<b>TOTALE DETRAZIONE</b>		<b>€ 16.201,89</b>

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

$$R = € 46.962,00 - € 16.201,89 = € 30.760,11$$

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 2,50% (r).

Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm \text{ (valore per capitalizzazione)} = R/r$$

	Reddito	r	€
<b>Vm(val. cap.)</b>	<b>€ 30.760,11</b>	2,50%	<b>€ 1.230.404,40</b>

**VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 20% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:**

**TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE**

**€ . 922.803,30**



**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE****LOTTO 1**

**CALCOLO FINALE DEL VALORE DI MERCATO per il bene identificato al N.C.T. del Comune di Vibo Valentia al Fg. 7 P.IIa 1122 e P.IIa 1123.**

Il valore di mercato finale per l'immobile sito nel comune di Vibo Valentia sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i due criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$VM = \frac{A + B}{2} \text{ €} \dots\dots$$

**2**

	<b>A</b> Valore comparativo	<b>B</b> Valore capital. Reddito	<b>A+B/2</b>
<i>Fg. 7 - p.IIa 1122 e 1123</i>	€ 955.020,00	€ 922.803,30	€ 938.911,65
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 938.911,65</b>

**TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE**

**€ 938.911,65**

**DAL VALORE OTTENUTO SI DEVONO DECURTARE I COSTI DI SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI RILEVATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE QUANTIFICATI IN € 9.700,00**

**Pertanto € 938.911,65 – € 9.700,00 = € 929.211,65**

**TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE**

**€ 929.211,65**





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

Dalle indagini esperite non vi sono attualmente spese condominiali da affrontare perché non esiste condominio in quanto i beni sono abbandonati, non vi è attività produttiva e i locali risultano inagibili e in corso di costruzione.

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

Non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni oggetto di consulenza, ad eccezione di:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto Tribunale Di Vibo Valentia del 29 marzo 2006 repertorio n. 441 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 28 aprile 2006 al numero generale 3230 e al numero particolare 2678 a favore di S.g.a. Società per la Gestione di Attività S.p.a. con sede in Napoli, C.F. 05828330638, a carico di  
con sede in Vibo Valentia C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 201, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 48, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 300, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 302, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 177, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 323, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 324, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 181, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 182, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 47, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 49, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 201, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 223, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 258 siti nel comune di Vibo Valentia oggetto della procedura ed altri immobili;
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA** per concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Scordamaglia Domenico del 24 luglio 1991 repertorio n.25545/1991 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 26 luglio 2011 al numero generale 4283 e al numero particolare 778 a favore di Società per la Gestione di Attività-s.g.a.-s.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, per capitale di € 976.103,54 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.952.207,08, a carico di



con sede in Vibo Valentia C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 201, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 48, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 300, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 302, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 177, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 323, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 324, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 181, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 182, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 47, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 49, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 201, riportato in NCT a Foglio 8 Particella 223 sito nel comune di Vibo Valentia oggetto della procedura ed altri immobili. Iscrizione in rinnovazione della formalità n. 1148 del 1991.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Vibo Valentia del 5 marzo 2021 repertorio n. 296 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia in data 9 aprile 2021 al numero generale 1726 e al numero particolare 1507 a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di  
con sede in Vibo Valentia C.F.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 201 sito nel comune di Vibo Valentia oggetto della procedura.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Vibo Valentia in data 28 dicembre 2023 repertorio n. 1456 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia ai numeri di registro particolare 744 e registro generale 864 in data 8 febbraio 2024 a favore **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39 cod. fisc. 05828330638, contro la  
con sede nel Comune di Vibo Valentia (VV) cod. fisc. - P.Iva, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCT a Foglio 7 Particella 1122, riportato in NCT a Foglio 7 Particella 1123 siti nel comune di Vibo Valentia di cui alla procedura.

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

La cancellazione/restrizione beni di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie. La cancellazione/restrizione beni di **ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale**, comporterebbe un importo di € 94,00 per oneri di cancelleria, un costo di imposta di bollo pari a Euro 59,00 e imposta ipotecaria del 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso di 200,00 Euro.



PDF Eraser Free 12) **Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;**

#### **DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**

##### **LOTTO N. 1**

Comune di Vibo Valentia – Provincia di Vibo Valentia

Catasto Terreni - fg. 7; p.lla n. 1122, Superficie mq. 20 ENTE URBANO e p.lla 1123 superficie ha.1 are.24 ca.68 ENTE URBANO, Via Zona Industriale di Vibo Valentia Frazione Portosalvo.

#### **DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO N. 1**

., codice fiscale - P.Iva , con sede nel Comune di Vibo Valentia proprietà per 1/1, nella persona dell'**Amministratore Pro Tempore** ed in carica, \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

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

All'interno dell'area di pertinenza sono presenti delle macerie edili che non hanno attinenza con l'attività produttiva della \_\_\_\_\_ Sicuramente sono scarti di lavorazioni edili effettuate altrove e il Decreto Legislativo 152 del 2006 stabilisce con estrema chiarezza che la competenza dello smaltimento è del soggetto "produttore" delle macerie. Dunque, nella stragrande maggioranza dei casi, ossia quando a svolgere l'opera non è il proprietario stesso, è l'impresa dei lavori a doversi occupare dei rifiuti da costruzione. Lo smaltimento dovrà avvenire con il conferimento in una discarica autorizzata del materiale inerte tramite una ditta specializzata e il costo per lo smaltimento delle macerie varia da 12,15 € a 38,00 € per tonnellata.

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

In base alla tipologia e alla conformazione degli immobili pignorati non si riscontra la possibilità di convertire la destinazione d'uso attuale a diversa destinazione.

**15) Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore;**

I beni staggiti non risultano destinatari di contributi regionali o comunitari.



16) *Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.*

Per quanto non espressamente descritto nella presente, si rimanda agli elaborati tecnico-illustrativi allegati.

\*\*\*\*\*

*Tanto si è inteso segnalare all'ill.mo Giudice per renderlo edotto su ogni circostanza correlata all'immobile oggetto della presente relazione, nel ringraziarla per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.*

**Il C.T.U.**  
**Arch. Saverio Franco**  




**ELENCO ALLEGATI:**  
**PDF Eraser Free**

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visure catastali ed Estratto di Mappa;
- 3) Atto di pignoramento e Nota di Trascrizione;
- 4) Relazione notarile;
- 5) Elaborati Planimetrici Catastali;
- 6) Documenti presenti in atti all'Ufficio Urbanistica di Vibo Valentia;
- 7) Documentazione Fotografica su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 8) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 9) Ricevuta deposito bozza;
- 10) Parcella dei Consulenti Tecnici in Ambito Giudiziario;

