

## TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: [REDACTED]

**Giudice Delegato: Dr. ssa Valentina DI LEO**

**Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA**

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento Istruttoria: 03 luglio 2013

**CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:**

**Arch. ROSA VICECONTE**

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

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

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**9° stralcio**

**(Jonadi, fg. 2, p.lla 278, sub 11-12-13)**

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

**PREMESSA:**

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

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

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

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione –se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale

data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio:

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
  - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione /licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
  - a) Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
  - b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37  
acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente  
Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo

- frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
  11. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
  12. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per lo smaltimento in base alla normativa di legge;
  13. Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**a. Ubicazione dei beni**

Trattasi di unità immobiliari site nel Comune di Ionadi (VV), in Via Luigi Pirandello, alla prima periferia di un contesto di urbanizzazione in completamento, inserite secondo la Variante al Prg Comunale, in zona omogenea **Br – Aree con costruzioni condonate (legge 47/85 e successive modifiche)** (cfr. **Allegato 1: Individuazione urbanistica dei beni**). Dette unità immobiliari sono porzione di un immobile di maggiori dimensioni su complessivi 4 livelli (di cui uno interrato ed uno sottotetto, entrambi con volumetria non computabile). In particolare, le unità oggetto di stima facenti parte della massa fallimentare, sono ubicati nel piano interrato del fabbricato individuato con la lettera "A".

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla strada principale Via Luigi Pirandello, tramite accesso carrabile costituito da cancello automatizzato in ferro (posto in corrispondenza della rampa di proprietà della società fallita) e cancelletto pedonale sempre automatizzato ed in ferro (posto in corrispondenza del vano scala centrale).

**b. Descrizione catastale dei beni**

N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), in testa a [REDACTED] con sede in IONADI, C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1 (cfr. **Allegato 2: Estratto foglio di mappa e visura catastale dei beni**), al Fg. 2, P.IIa 278:

- Sub 11, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **23 mq**, Rendita **Euro 27,32**, piano **S1**, Via **Luigi Pirandello**;
- Sub 12, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **3,5 vani**, Superficie Catastale **totale 78 mq**, Rendita **Euro 343,44**, piano **S1**, Via **Luigi Pirandello**;

↓ Sub 13 Categoria C/3, Classe U, Consistenza 44 mq, Rendita Euro 70,44,  
piano S1, Via Luigi Pirandello;

tutti derivanti da:

- N.C.E.U. variazione del 13/12/2010 n.7564.1/2010 protocollo VV0107565 divisione-ultimazione di fabbricato urbano, con cui è stato soppresso l'originario sub 8 piano S1 in corso di costruzione;
- N.C.E.U. variazione del 10/12/2009 n.8090.1/2009 protocollo VV0082882 divisione-ultimazione di fabbricato urbano, con cui è stata operata la suddivisione in subalterni dell'originaria p.lla 278, piano S1-T-1-2 in corso di costruzione;
- N.C.E.U. costituzione del 25/05/2008 n.1122.1/2008 protocollo VV0055100;

in principio N.C.T. fg. 2, p.lla 278, ente urbano di mq 813,00 da:

- Tipo Mappale del 20/05/2008 n. 53689.1/2008 protocollo VV0053689 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 215 seminativo di mq 6.517,00;
- Tipo Mappale del 14/11/2006 n. 70963.1/2006 protocollo VV0070963 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 11 seminativo di mq 7.052,00;
- Impianto meccanografico del 09/07/1985.

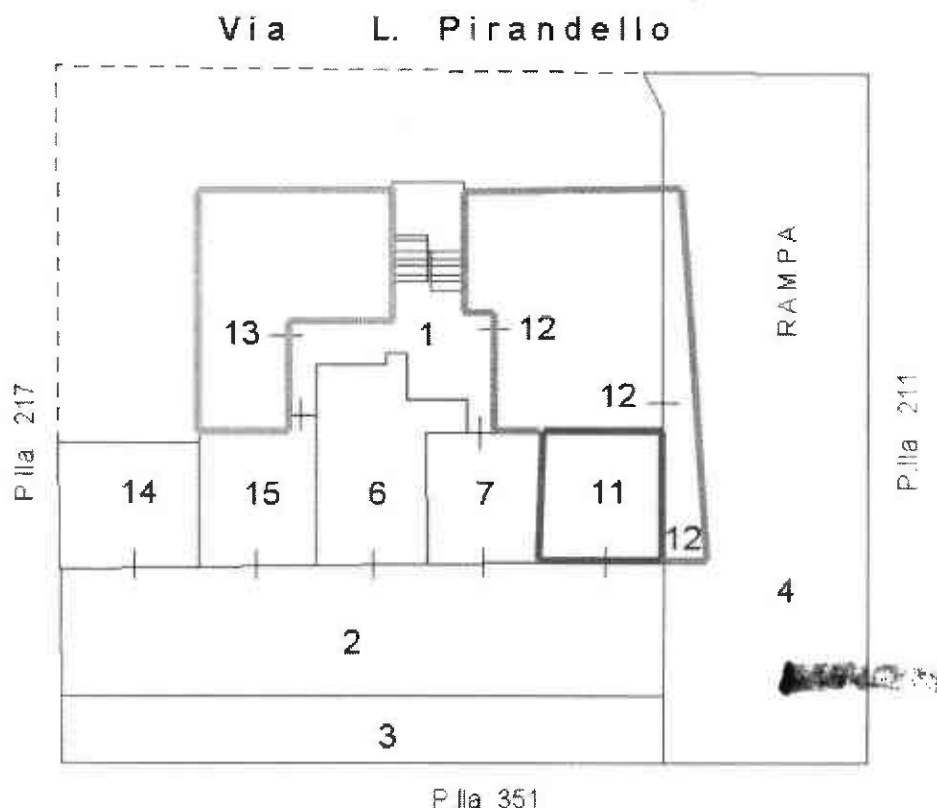
### c. Confini catastali dei beni



**fig.1: estratto foglio di mappa n°2**

La p.lla 278 (circondata dalla corte di pertinenza) confina catastalmente a nord-est con strada comunale/Via Pirandello (fg. 46 Comune di Vibo Valentia), a sud

con la p.lla 111 di proprietà di altra ditta e con la p.lla 351 parzialmente di proprietà della società fallita, ad ovest con le p.lle 277 (fabbricato "C" [redacted]) e 217 di proprietà di altra ditta.



P.lla 278, Sub 11 (lotto n°1)

L'unità immobiliare sub 11, confina catastalmente a nord e ad est con il sub 12 di proprietà della società fallita (lotto n°2), a sud con il sub 2 (bene comune non censibile/viabilità interna di accesso ai magazzino/locale di deposito), ad ovest con il sub 7 di prop. [redacted] ditta.

P.lla 278, Sub 12 (lotto n°2)

L'unità immobiliare sub 12, confina catastalmente (a nord con terrapieno) ad est con il sub 4 di proprietà della società fallita (rampa di accesso anche al capannone p.lla 279), a sud con il sub 11 di proprietà della società fallita e con il sub 7 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 1 (bene comune non censibile/scala condominiale).

P.lla 278, Sub 13 (lotto n°3)

L'unità immobiliare sub 13, confina catastalmente (a nord e ad ovest con terrapieno) ad est e a sud con il sub 1 (bene comune non censibile/scala condominiale), a sud con il sub 15 di proprietà di altra ditta.

Dovendo [redacted] lire al ventennio, in relazione alle formalità presenti sull'immobile, la sottoscritta ha effettuato un controllo incrociato anche sui precedenti identificativi nella sola provincia di Vibo Valentia (dal 2002 ad oggi).

**d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento**

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

Dall'"INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA" depositato dal Curatore Fallimentare in data 14/01/2013 ed autorizzato dal G.D. in data 15/01/2013, emerge che solo i beni indicati al punto 18 (n.7 porzioni di terreno...etc.) rientrano nella massa fallimentare proquota. Tutti gli altri beni contemplati nell'inventario, compreso i beni oggetto della presente relazione individuati al **fg. 2, p.lla 278, sub 11-12-13**, sono di **piena proprietà** della società fallita [redacted] per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

**e. Estremi atto di provenienza**

I beni oggetto di causa sono pervenuti alla società fallita per averli essa stessa edificati su terreno di proprietà in virtù di **atto di conferimento in società del 28/12/2007**, rep. 28167, racc. 10287, rogito notaio Dott. Giampiero MONTELEONE, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.P. 72, R.G. 83. In tale atto, la società oggi fallita [redacted] acquistava dalla ditta [redacted] i terreni individuati al **fg. 2, p.lla 11 e 31** (cfr. **Allegato 4: Atto di proprietà**).

Ai soli fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni hanno subito modifica di titolarità nel seguente modo:

- **Atto di compravendita del 11/07/2002**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 88.022, racc. 19.205, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia in data 30/07/2002, R.P. 1380, R.G. 1586, a favore di [redacted], contro [redacted] per la quota di 1/1;
- **Atto di donazione del 20/09/1967**, rogito notaio Dott. Nicola FACCIOLI, rep. 22.628, racc. 19.205, registrato a Vibo Valentia in data 26/09/1967 al n. 663,

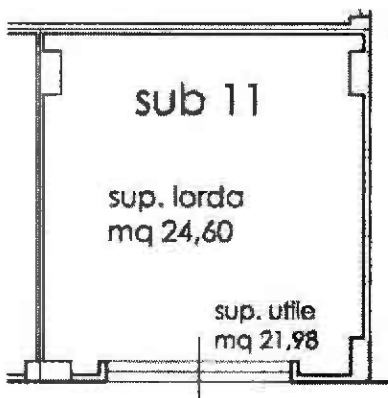
trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 16/10/1967,  
R.P. 15825, R.G. 17336, a favore di [REDACTED]

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

Trattasi di fabbricato su 4 livelli fuori terra, di cui uno seminterrato ed uno mansardato, posto all'interno di un complesso residenziale costituito da due edifici: fabbricato "A" e fabbricato "B".

I beni oggetto di causa sono porzione del fabbricato "A" e sono ubicati tutti al piano seminterrato.

Sub 11



Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **23 mq**, Rendita **Euro 27,32**, piano **S1**, Via **Luigi Pirandello**.

Trattasi di magazzino (C/6) costituito da un unico locale, dotato di unico accesso dall'esterno tramite saracinesca comandata elettronicamente ed illuminato da una sola finestra posta a circa mt 2,00 da terra sul lato esterno (est) del fabbricato (cfr. **Allegato 5: Rilievo fotografico dei beni**).

La superficie utile rilevata di mq 21,98, risulta maggiormente conforme alla planimetria di progetto (mq 21,64) che a quella catastale (mq 23,00). Lo scarto riscontrato può essere attribuito alle variazioni naturali proprie della costruzione.

Tuttavia, a seguito dell'ultima variazione operata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, in merito all'inserimento in data 09/11/2015 dei dati di superficie, occorrerà segnalare l'eccessiva quantificazione indicata ai fini IMU: infatti, i 26 mq indicati dall'Agenzia del Territorio come superficie catastale, sono superiori rispetto a quelli reali (mq 24,60).

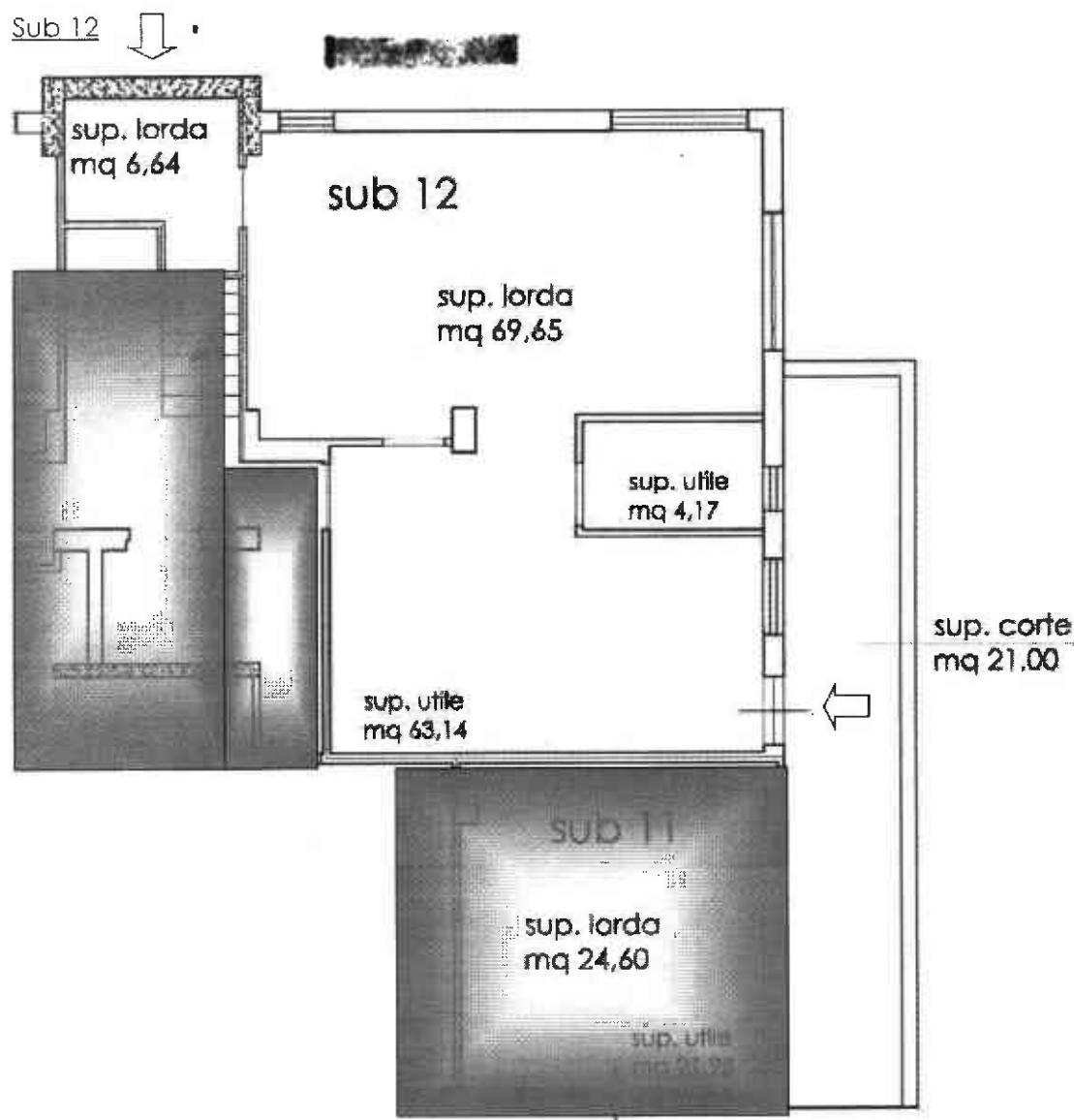
Per richiedere la correzione dei dati catastali, l'interessato deve presentare all'ufficio una domanda in cui sono indicate le sue generalità, i dati dell'immobile e l'errore riscontrato. La rettifica, al fine di limitare costi e competenze, potrà essere fatta anche in sede di voltura per decreto di trasferimento.

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

Sup. Utile mq 21,98

Sup. Lorda mq 24,60

**Superficie convenzionale di vendita: mq 24,60**



Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **3,5 vani**, Superficie Catastale **totale 78 mq**, Rendita **Euro 343,44**, piano **S1**, Via **Luigi Pirandello**.

Trattasi di unità immobiliare destinata ad ufficio e studio privato (A/10), dotata di doppio accesso, sia esterno (con piccola corte di pertinenza) tramite portoncino blindato, sia interno tramite scala condominiale. È composta da:

- due locali principali per complessivi mq 63,14 di superficie utile, comunicanti tra loro;
- un servizio igienico areato naturalmente;
- un ripostiglio cieco, ricavato nel sottoscala, avente altezza pari a circa mt. 1,50.

Dotata di aereo-illuminazione naturale per la presenza di finestre su due lati, allo stato si presenta in discrete condizioni, eccezion fatta per le porte interne che mancano e per la porta del servizio igienico da risistemare.

Sono già stati realizzati sia l'impianto elettrico (completo) che quello idrico-sanitario (manca la sola caldaia); la pavimentazione è in ceramica monocottura di colore beige uguale per tutta la superficie utile; il servizio igienico, completo di sanitari e piatto doccia, è pavimentato e rivestito in ceramica monocottura bicolore (beige e terra) impreziosita da listelli speciali posti a circa mt. 1,00 e mt. 2,00 da terra; gli infissi, di livello medio-alto, sono in alluminio con finitura color legno (cfr. **Allegato 5**). Vi è, altresì, una piccola corte esterna di pertinenza di complessivi mq 21,00, per garantire l'accesso esterno e pedonale dell'unità immobiliare.

La superficie lorda rilevata di mq 69,65, risulta conforme alla planimetria di progetto (mq 69,07) che a quella catastale (mq 68,96). Lo scarto riscontrato può essere attribuito alle variazioni naturali proprie della costruzione.

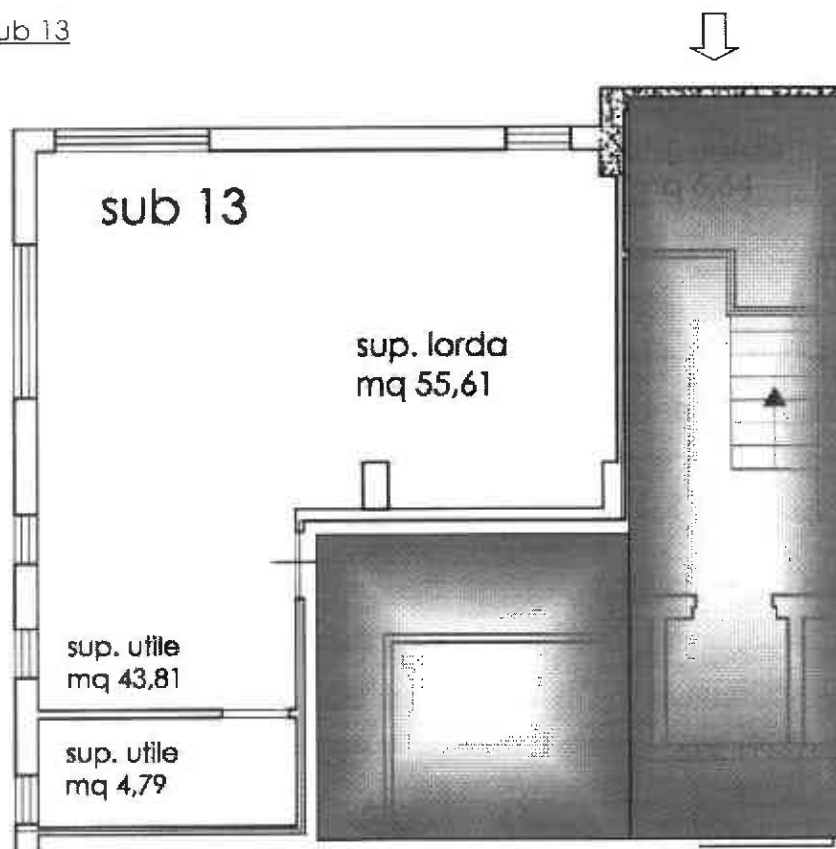
Tuttavia, a seguito dell'ultima variazione operata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, in merito all'inserimento in data 09/11/2015 dei dati di superficie, occorrerà segnalare l'eccessiva quantificazione indicata ai fini IMU: infatti, i 78 mq indicati dall'Agenzia del Territorio come superficie catastale, sono superiori rispetto a quelli reali (mq 69,65).

Per richiedere la correzione dei dati catastali, l'interessato deve presentare all'ufficio una domanda in cui sono indicate le sue generalità, i dati dell'immobile e l'errore riscontrato. La rettifica, al fine di limitare costi e competenze, potrà essere fatta anche in sede di voltura per decreto di trasferimento.

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

Sup. Utile	mq 67,31	
Sup. corte al 10%	mq(21,00/10)=	mq 2,10
Sup. ripostiglio sottoscala al 10%	mq (6,64/10)=	mq 0,67
Sup. Lorda		<u>mq 69,65</u>
<b>Superficie convenzionale di vendita:</b>		<b>mq 72,42</b>

Sub 13



Categoria **C/3**, Classe **U**, Consistenza **44 mq**, Rendita **Euro 70,44**, piano **S1**, Via **Luigi Pirandello**.

Trattasi di unità immobiliare destinata a laboratorio per arti e mestieri (C/3), allo stato utilizzata come laboratorio dentistico, dotata di unico accesso interno tramite scala condominiale. È composta da:

- locale unico per complessivi mq 43,81 di superficie utile;
- un servizio igienico areato naturalmente.

Dotata di aero-illuminazione naturale per la presenza di finestre su due lati, allo stato si presenta in mediocri condizioni, a causa delle numerose infiltrazioni di umidità dal terreno circostante per lavorazioni di impermeabilizzazione non ancora eseguite.

La pavimentazione è in ceramica monocottura sfumata uguale per tutta la superficie utile; il locale è anche parzialmente rivestito sempre con ceramica monocottura di colore beige; il servizio igienico, completo di sanitari e piatto doccia, è pavimentato e rivestito in ceramica monocottura bicolore (bianco e rosso) impreziosita da listelli speciali posti a circa mt. 2,00 da terra; gli infissi, di livello medio-alto, sono in alluminio di colore nero (cfr. Allegato 5).

La superficie lorda rilevata di mq 55,61, risulta conforme alla planimetria di progetto (mq 55,19) che a quella catastale (mq 54,70). Lo scarto riscontrato può essere attribuito alle variazioni naturali proprie della costruzione.

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

Sup. Utile mq 48,60

Sup. Lorda mq 55,61

**Superficie convenzionale di vendita: mq 55,61**

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

Per come comunicato dal Curatore Fallimentare, si fa presente quanto segue:

**sub 11** il bene è **libero** da contratti di locazione.

**sub 12** il bene è **libero** da contratti di locazione.

**sub 13** il bene è **occupato** in quanto concesso in locazione ad uno Studio Odontotecnico in virtù di contratto registrato dal Curatore Fallimentare presso l'Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia in data **08/03/2012 al n°732 serie III**.

La durata del contratto di locazione commerciale è pari ad anni 6 e **scade il 31/12/2017**.

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

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

**a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni**

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

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

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ionadi, si evince che gli immobili oggetto di causa:

- Sono stati edificati dietro rilascio di Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008 e successiva S.C.I.A. protocollo 1639 del 15/12/2010 per variazioni di destinazione d'uso;
- Il Comune ha rilasciato Certificato di Agibilità protocollo 2658 del 04/05/2012 in relazione, assieme a maggiore consistenza, ai beni oggetto del presente stralcio;

Non sussistono, pertanto, altri vincoli oltre a quelli attinenti l'attuale destinazione d'uso.

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

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

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

Dalle indagini effettuate, si evince che, per come accatastato:

- Il sub **11** ha destinazione **C/2 – magazzini e locali di deposito**;
- Il sub **12** ha destinazione **A/10 – uffici e studi privati**;
- Il sub **13** ha destinazione **C/3 - laboratorio per arti e mestieri**.

**e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.**

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

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

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

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

**TRASCRIZIONI CONTRO**

**1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

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

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

**Quadro C – Soggetti**

**A FAVORE**

Soggetto n.1

Con sede in:

Codice Fiscale: -

**CONTRO**

Soggetto n.1

Con sede in: **IONADI (VV)**

Codice Fiscale:

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

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

**COSTI CANCELLAZIONI**

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

- n°1 cancellazione di sentenza dichiarativa di fallimento.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

**TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI**

Tassa ipotecaria	€ 90,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
<b>Totale</b>	<b>€ 349,00</b>

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

**Quesito n° 7 - A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione /licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi [REDACTED] seguito di un controllo incrociato effettuato sulla Variante al Piano Regolatore Generale con relativo Regolamento Edilizio e Urbanistico e sull'Archivio delle Concessioni Edilizie, è emerso quanto segue (cfr. **Allegato 6: Regolarità Edilizia**).

L'area ricade in zona **Br - Aree con costruzioni condonate (legge 47/85 e successive modifiche)** ossia zone dove sono ammessi interventi volti al completamento degli edifici oggetto di condono, come adeguamento sismico ed igienico-sanitario. Sono, altresì ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione per superficie residua.

In particolare, il fabbricato individuato dalla p.lla 278, è stato edificato dietro rilascio da parte del comune di Jonadi di **Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008** a nome di [REDACTED], successivamente volturata in virtù della richiesta del 27/11/2008 alla ditta fallita [REDACTED].

Il progetto prevedeva la "Costruzione di una Villetta residenziale e di due fabbricati da adibire a civile abitazione, magazzini e magazzino/locale di deposito. In particolare, la Villetta Residenziale è stata individuata come fabbricato "C", mentre i due fabbricati come "A" (p.lla 278) e "B" (p.lla 351).

I fabbricati, identici, conformemente a quanto progettato, sono costituiti da un piano interrato adibito a magazzino/locale di deposito; un piano terra composto da due appartamenti; un piano primo composto da due appartamenti; un piano mansardato da utilizzare come magazzino e deposito.

I beni oggetto della presente relazione sono tutti ubicati al piano interrato, inizialmente destinati a magazzino/locale di deposito. Con la presentazione della **S.C.I.A. protocollo 1639 del 15/12/2010**, viene segnalata la variazione catastale di

alcuni locali al piano interrato da magazzino/locale di deposito ad ufficio (sub 12) e locale commerciale (sub 13).

Con riferimento all'istanza del 20/04/2012 prot. N. 2416, in relazione alla Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008, viene rilasciato **Certificato di Agibilità protocollo 2658 del 04/05/2012.**

Pertanto, non avendo riscontrato difformità rilevanti rispetto al progetto assentito ed alla planimetria catastale, i beni **non necessitano di sanatoria.**

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

- a) ***Della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;***
- b) ***Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37***

***acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente***

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

Non esiste alcuna documentazione inerente la certificazione energetica in relazione ai beni oggetto di causa. I costi necessari per ottenere la suddetta certificazione da tecnico abilitato, corrispondono a circa **€ 350,00** per unità immobiliare.

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

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

Dalle indagini effettuate è risultato che, per questa zona, il valore OMI Anno 2015 semestre 2, per box, laboratori ed uffici, nelle due zone divise da Via Pirandello, è il seguente:

**box**

- € 350,00 ed € 450,00 al metro quadrato (fascia: suburbana)

Il valore medio accertato dall'Omi, circa € 400,00, risulta altresì compatibile con la media del valore desunto dagli annunci immobiliari al momento presenti nella medesima zona e per la medesima tipologia abitativa, pari a circa € 316,00. In pratica, si ritiene congruo considerare un valore pari a circa:

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

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

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

**Uffici**

- € 890,00 ed € 1.050,00 con una media di € 970,00 al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/C.DA CANNATA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA - Codice di zona: E3 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale).

Non vi sono, al momento, annunci immobiliari per la suddetta destinazione d'uso, pertanto, sarà considerato valido il valore medio accertato dall'OMI pari ad **€970,00** al metro quadrato.

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

$€ 970,00 - 15\% = € 824,50 \approx € 825,00$  al metro quadrato.

**Laboratorio**

- € 500,00 ed € 620,00 con una media di € 560,00 al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/C.DA CANNATA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA -



Sup. Utile mq 48,60

Sup. Lorda mq 55,61

**Superficie convenzionale di vendita: mq 55,61**

VALORE VENALE = mq 55,61 x €/mq 520,00 = € 28.917,20 ≈ **€ 29.000,00**

**Quesito n° 10 - Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**

Trattandosi di differenti destinazioni d'uso, al fine di una migliore occasione di vendita, si ritiene opportuno considerare i beni in **tre distinti lotti**. Nello schema riportato a fine relazione, verranno riportate le formalità che dovranno essere cancellate dopo la vendita. Nel caso di specie, dovrà essere registrata una annotazione alla trascrizione della sentenza di fallimento per 'restrizione dei beni'.

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

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

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

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

**Quesito n° 13 - Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.**

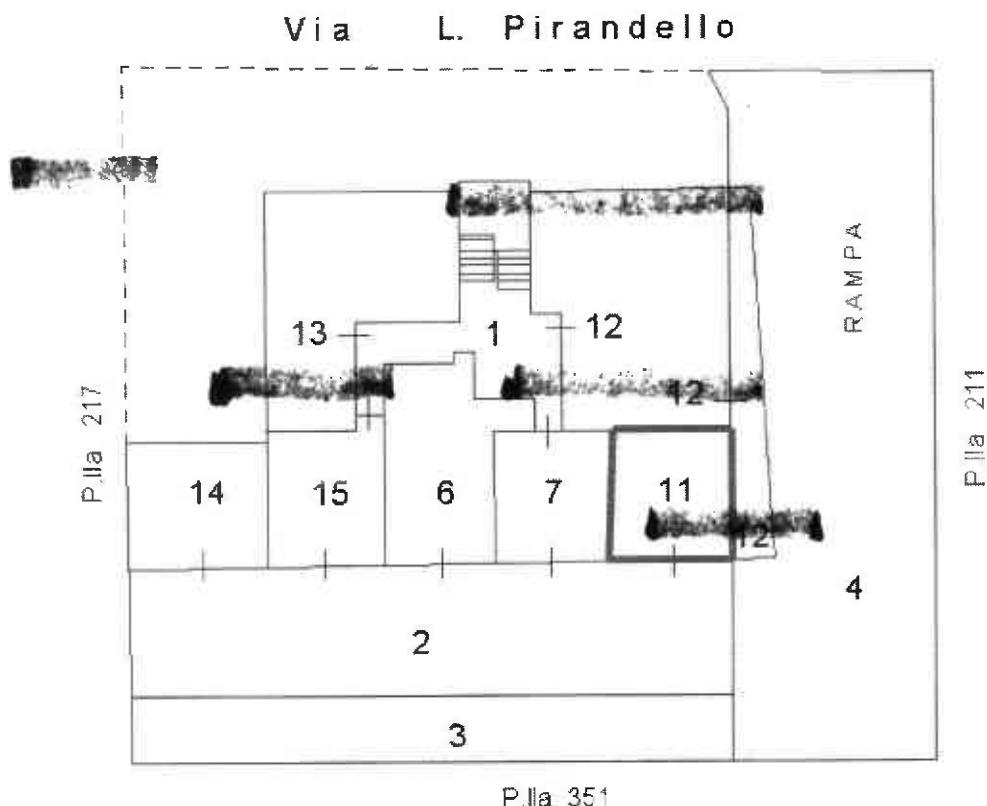
Come verificato dal Regolamento Edilizio ed Urbanistico della Variante al PRG del Comune di Ionadi attualmente in vigore, trattasi di locali (sub 12 e 13) per cui è già stata ammessa una variazione della destinazione d'uso da magazzino/locale di deposito ad ufficio e laboratorio per arti e mestieri. L'unica variazione ammessa, data la tipologia costruttiva dei beni che non prevedono ingresso carrabile ma solo pedonale, consiste nella destinazione a magazzino deposito (C/1).

**LOTTO N°1 (fg. 2, p.lla 278, sub 11) € 7.400,00**

**LOTTO N°2 (fg. 2, p.lla 278, sub 12) € 59.750,00**

**LOTTO N°3 (fg. 2, p.lla 278, sub 13) € 29.000,00**

**LOTTO N°1 (fg. 2, p.lla 278, sub 11)**



**"Magazzino / locale di deposito** posto al piano seminterrato/terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto abitabile) destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio, costituito da locale unico con accesso carrabile tramite rampa condominiale, dotato di serranda in lamiera di ferro, avente una superficie lorda di circa **mq 24,60**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 278, Sub 11, Zona Cens. -, Categoria **C/2**, Classe 1, Consistenza **23 mq**, Rendita **Euro 27,32**, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.  
Prezzo base: **€ 7.400,00**"

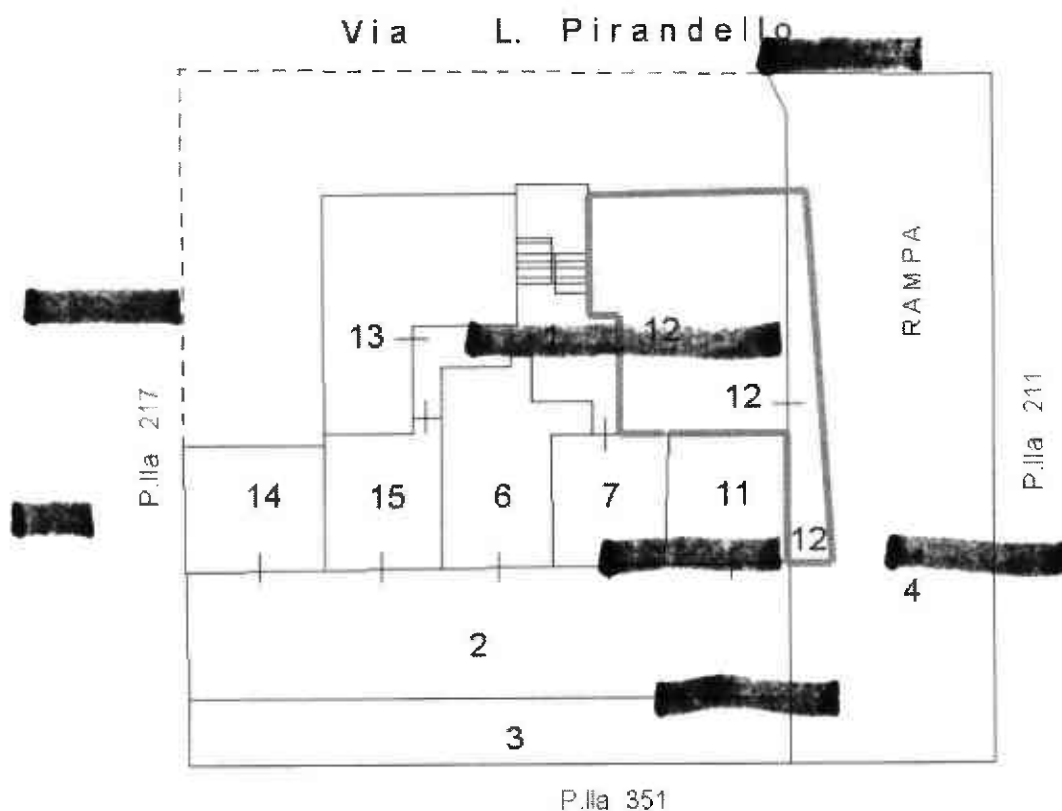
**Dettaglio**

- ubicazione dell'immobile: Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 278, Sub 11, Zona Cens. -, Categoria **C/2**, Classe 1, Consistenza **23 mq**, Rendita **Euro 27,32**, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.
- confini: L'unità immobiliare individuata dal sub 11, confina catastalmente a nord e ad est con il sub 12 di proprietà della società fallita (lotto n°2), a sud con il sub 2 (bene comune non censibile/viabilità interna di accesso al magazzino/locale di deposito), ad ovest con il sub 7 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° **28/2012** del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125.
- pertinenza: [redacted] con sede in IONADI (Quota: 1/1 proprietà).

- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: I beni oggetto di causa sono pervenuti alla società fallita per averli essa stessa edificati su terreno di proprietà in virtù di **atto di conferimento in società del 28/12/2007**, rep. 28167, racc. 10287, rogito notaio Dott. Giampiero MONTELEONE, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.P. 72, R.G. 83. In tale atto, la società oggi fallita [REDACTED] acquistava dalla ditta [REDACTED] i terreni individuati al fg. 2, p.lle 11 e 31. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni hanno subito modifica di titolarità nel seguente modo: **Atto di compravendita del 11/07/2002**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 88.022, racc. 19.205, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia in data 30/07/2002, R.P. 1380, R.G. 1586, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1; **Atto di donazione del 20/09/1967**, rogito notaio Dott. Nicola FACCIOLI, rep. 22.628, racc. 19.205, registrato a Vibo Valentia in data 26/09/1967 al n. 663, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 16/10/1967, R.P. 15825, R.G. 17336, a favore di [REDACTED].
- qualità dell'immobile: piano seminterrato destinato a magazzino/locale di deposito, porzione di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto abitabile) più uno seminterrato, destinato a civile abitazione.
- Composizione: locale unico avente superficie complessiva vendibile di **mq 24,60**.
- occupazione: L'immobile è libero da contratti di locazione registrati.
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione): il bene è stato realizzato con **destinazione a magazzino e locale di deposito**. In virtù delle norme tecniche di attuazione della Variante al PRGC in vigore e delle caratteristiche tecniche del bene, la destinazione non può essere modificata.
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici: **NO**
- Formalità da cancellare/trascrivere annotazione per 'restrizione di beni':  
trascrizioni: **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Nota di Trascrizione del 17/12/2012 Registro particolare 5792  
Registro generale 7125 Numero Rep. 28/2012 del 26/10/2012  
**A FAVORE:** [REDACTED]  
**CONTRO:** [REDACTED]
- Iscrizioni: **NESSUNA**  
costi cancellazione/trascrizione annotazione: circa € 349,00 per spese vive + circa € 300,00 per spese tecniche.
- regolarità edilizie: Il corpo di fabbrica interessato di cui il bene è porzione, è stato realizzato dietro rilascio di **Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008 – S.C.I.A. prot.1639 del 15/12/2010**. Non avendo riscontrato difformità rispetto allo stato di fatto, si può ragionevolmente sostenere che il bene **non necessita di sanatoria**.
- Certificazione energetica: **NO – non prevista** [REDACTED]

- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici: NO – non prevista
- Spese per ottenimento certificazione impianti: NO – non prevista.
- Certificato di Agibilità: rilasciato dal Comune di Ionadi in data **04/05/2012**, prof. **Gen. N°2658.**
- Valore commerciale: **€ 7.400,00**

**LOTTO N°2 (fg. 2, p.lla 278, sub 12)**



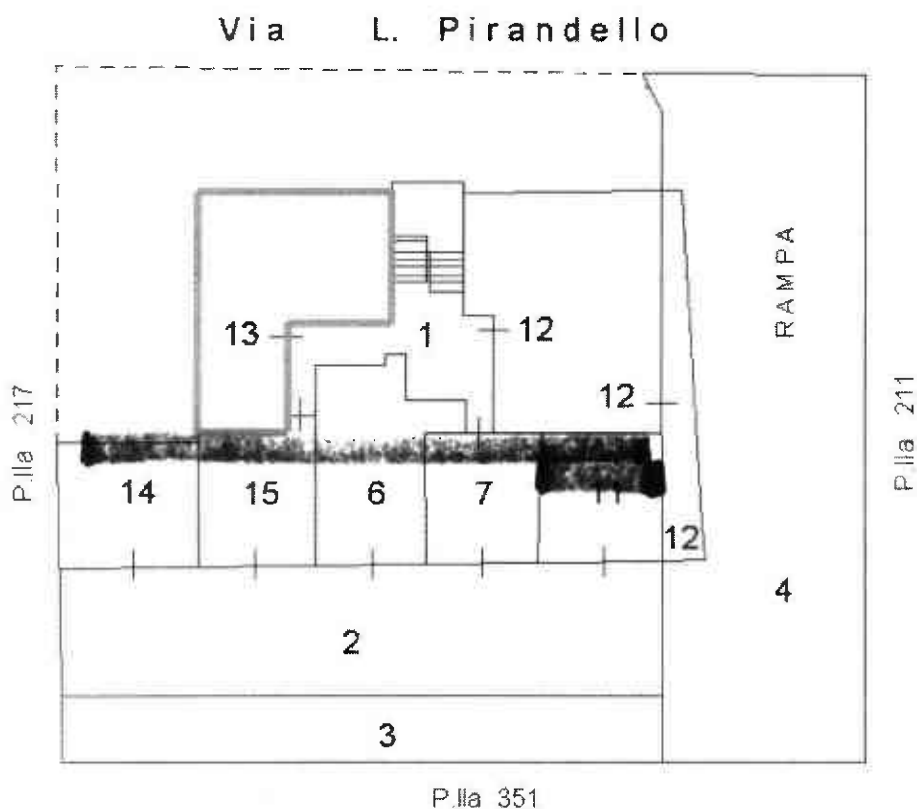
"**Ufficio e studio privato** posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto abitabile) destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio, dotato di doppio accesso, sia esterno (con piccola corte di pertinenza) tramite portoncino blindato, sia interno tramite scala condominiale, composto da due locali principali per complessivi mq 63,14 di superficie utile, comunicanti tra loro, un servizio igienico areato naturalmente, un ripostiglio cieco, ricavato nel sottoscala avente altezza pari a circa mt. 1,50. Il tutto per una superficie lorda vendibile di circa **mq 72,42**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 278, Sub 12, Zona Cens. -, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **3,5 vani**, Sup. Catastale totale **78 mq**, Rendita **Euro 343,44**, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.  
Prezzo base: **€ 59.750,00**"

**Dettaglio**

- ubicazione dell'immobile: Comune di Jonadi (VV), via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Jonadi (VV), Fg. 2, p.lla 278, Sub 12, Zona Cens. -, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **3,5 vani**, Sup. Catastale totale **78 mq**, Rendita **Euro 343,44**, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.
- confini: L'unità immobiliare individuata dal sub 12, confina catastalmente (a nord con terrapieno) ad est con il sub 4 di proprietà della società fallita (rampa di accesso anche al capannone p.lla 279), a sud con il sub 11 di proprietà della società fallita e con il sub 7 di proprietà di altra ditta, ad ovest con il sub 1 (bene comune non censibile/scala condominiale).
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° **28/2012** del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125.
- pertinenza: [REDACTED] con sede in IONADI (Quota: 1/1 proprietà).
- comproprietari: **NO**.
- provenienza del bene: I beni oggetto di causa sono pervenuti alla società fallita per averli essa stessa edificati su terreno di proprietà in virtù di **atto di conferimento in società del 28/12/2007**, rep. 28167, racc. 10287, rogito notaio Dott. Giampiero MONTELEONE, trascritto presso la ex Conservatoria di RR.II. di Vibo Valentia in data 08/01/2008, R.P. 72, R.G. 83. In tale atto, la società oggi fallita [REDACTED] acquistava dalla ditta [REDACTED], i terreni individuati al fg. 2, p.lle 11 e 31. Ai soli fini della provenienza ultraventennale, i suddetti beni hanno subito modifica di titolarità nel seguente modo:
  - **Atto di compravendita del 11/07/2002**, rogito notaio Dott. Domenico SCORDAMAGLIA, rep. 88.022, racc. 19.205, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia in data 30/07/2002, R.P. 1380, R.G. 1586, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1;
  - **Atto di donazione del 20/09/1967**, rogito notaio Dott. Nicola FACCIOLI, rep. 22.628, racc. 19.205, registrato a Vibo Valentia in data 26/09/1967 al n. 663, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 16/10/1967, R.P. 15825, R.G. 17336, a favore di [REDACTED]
- qualità dell'immobile: piano seminterrato destinato ad uffici e studi privati, porzione di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto abitabile) più uno seminterrato, destinato a civile abitazione.
- Composizione: unità immobiliare destinata ad ufficio e studio privato (A/10), dotata di doppio accesso, sia esterno (con piccola corte di pertinenza) tramite portoncino blindato, sia interno tramite scala condominiale. È composta da due locali principali per complessivi mq 63,14 di superficie utile, comunicanti tra loro, un servizio igienico areato naturalmente, un ripostiglio cieco, ricavato nel sottoscala, avente altezza pari a circa mt. 1,50. Il tutto per una superficie complessiva vendibile di **mq 72,42**.
- occupazione: L'immobile è libero da contratti di locazione registrati.
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: **NO**
- Atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: **NO**



**LOTTO N°3 (fg. 2, p.lla 278, sub 13)**



"**Laboratorio artigianale per arti e mestieri** posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto abitabile) destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio, dotato unico accesso interno tramite scala condominiale. È composta da un locale unico per complessivi mq 43,81 di superficie utile ed un servizio igienico areato naturalmente. Il tutto per una superficie complessiva vendibile di **mq 55,61**. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fig. 2, p.lla 278, Sub 13, Zona Cens. -, Categoria **C/3**, Classe **U**, Consistenza **44 mq**, Rendita **Euro 70,44**, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.  
Prezzo base: **€ 29.000,00**"

**Dettaglio**

- ubicazione dell'immobile: Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fig. 2, p.lla 278, Sub 13, Zona Cens. -, Categoria **C/3**, Classe **U**, Consistenza **44 mq**, Rendita **Euro 70,44**, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.
- confini: L'unità immobiliare individuata dal sub 13, confina catastalmente (a nord e ad ovest con terrapieno) ad est e a sud con il sub 1 (bene comune non censibile/scala condominiale), a sud con il sub 15 di proprietà di altra ditta.
- Estremi sentenza dichiarativa di fallimento: sentenza dichiarativa di fallimento n° **28/2012** del 26/10/2012, trascritta presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 17/12/2012 ai numeri R.P.5792 ed R.G.7125.
- pertinenza: [REDACTED] con sede in IONADI (Quota: 1/1 proprietà).



- regolarità edilizie: Il corpo di fabbrica interessato di cui il bene è porzione, è stato realizzato dietro rilascio di **Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008 – S.C.I.A. prot.1639 del 15/12/2010**. Non avendo riscontrato difformità rispetto allo stato di fatto, si può ragionevolmente sostenere che il bene **non necessita di sanatoria**.

[REDACTED] Certificazione energetica: **NO – non prevista**

- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici: **NO – non prevista**
- Spese per ottenimento certificazione impianti: **NO – non prevista**.
- Certificato di Agibilità: rilasciato dal Comune di Ionadi in data **04/05/2012, prot. Gen. N°2658**.
- Valore commerciale: € 29.000,00

### CONCLUSIONI

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

Lamezia Terme li, 29/04/2016

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

