

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

OGGETTO: 

Giudice Delegato: Dr. ssa Valentina DI LEO

Curatore Fallimentare: Avv. Francesca MISURACA

Nomina C.T.U.: 15 gennaio 2013

Giuramento 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

10° stralcio

(Jonadi, fg. 2, p.lla 351, sub 5-6-8)

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 "B".

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla strada principale Via Luigi Pirandello, tramite accesso carrabile costituito da cancello automatizzato in ferro (posto in corrispondenza della rampa di proprietà della società fallita) e cancelletto pedonale sempre automatizzato ed in ferro (posto in corrispondenza del vano scala centrale). In particolare, il garage al piano seminterrato passa attraverso la p.lla 350 (di proprietà della società fallita) costituendone servitù di passaggio.

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.lla 351:

- ✚ Sub 5, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano **S1-1**, Via **Luigi Pirandello snc**;
- ✚ Sub 6, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **3 vani**, Superficie Catastale **totale 58 mq**, Rendita **Euro 294,38**, piano **S1**, Via **Luigi Pirandello snc**;

- Sub 8 Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -
Superficie catastale -, Rendita -, piano **2**, Via **Luigi Pirandello snc**;

tutti derivanti da:

- N.C.E.U. costituzione del 22/12/2011 n.7389.1/2011 protocollo VV0137645.

In principio nel N.C.T. fg. 2, p.lla **351**, ente urbano di mq 590,00 da:

- Tipo Mappale del 05/12/2011 n. 121822.1/2011 protocollo VV0121822 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla **280** per generare le p.lle 350 e 351;
- Tipo Mappale del 05/11/2008 n. 98580.1/2008 protocollo VV0098580 in cui è stata generata la p.lla 280 seminativo di 3.000,00 mq (e la p.lla 279) dalla soppressione dell'originaria p.lla **276** seminativo di mq 5.170,00;
- Tipo Mappale del 20/05/2008 n. 53689.1/2008 protocollo VV0053689 in cui è stata generata la p.lla 276 seminativo di 5.170,00 mq (e le p.lle 277-278) dalla soppressione dell'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 generata la p.lla 215 seminativo di 6.517,00 mq (e la p.lla 217) dalla soppressione dell'originaria p.lla **11** seminativo di mq 7.052,00;
- Impianto meccanografico del 09/07/1985.

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

c. Confini catastali dei beni

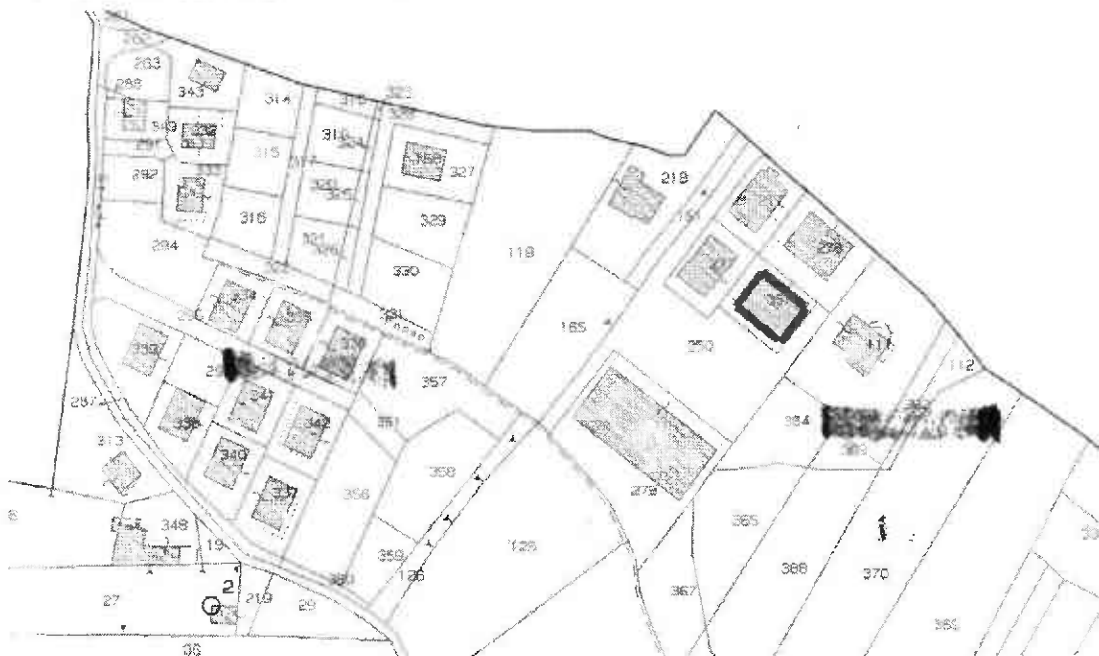
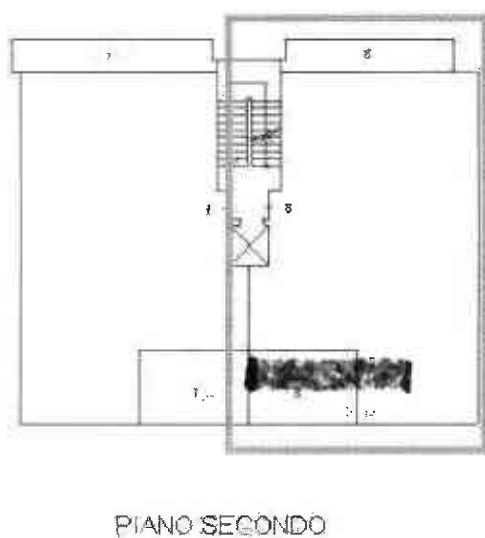
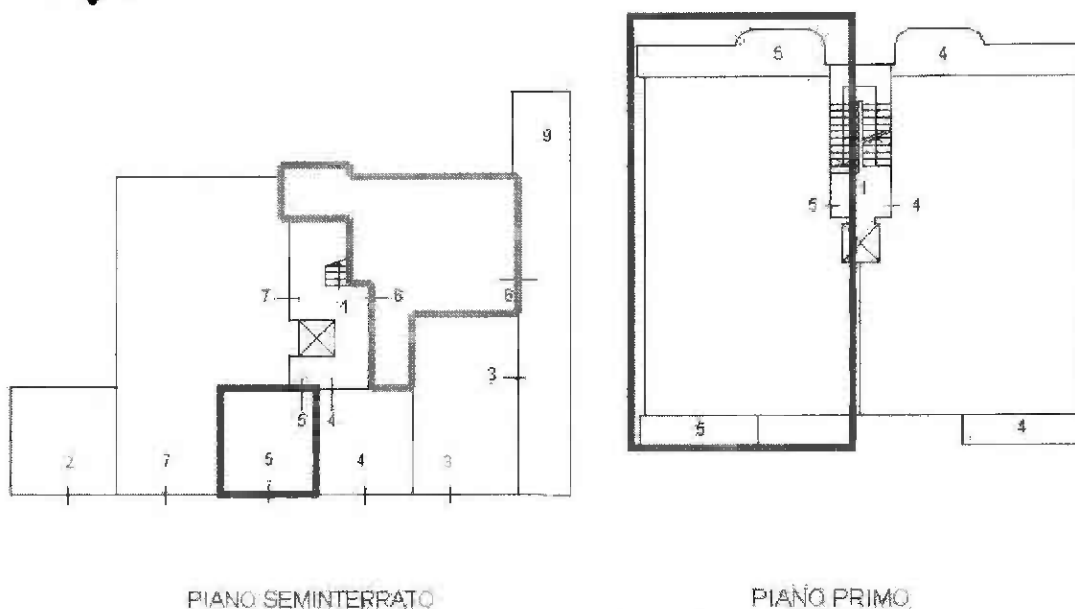


fig.1: estratto foglio di mappa n°2

La p.lla 351 (circondata dalla corte di pertinenza) confina catastalmente a nord-est con la p.lla 278 (corte di pertinenza del fabbricato, a sud-sudest-sudovest con la p.lla 350 di proprietà della società fallita, a nordovest con la p.lla 277 (fabbricato "C")



P.lla 351, Sub 5 (lotto n°1)

L'unità immobiliare sub 5, al piano terra confina catastalmente a nord-ovest con il sub 7 di proprietà di altra ditta, a sud con la corte di pertinenza del fabbricato p.lla 351, ad est con il sub 4 di proprietà di altra ditta, a nord-est il sub 1 (bene comune non censibile/viabilità interna di accesso ai magazzino/locazione deposito) al piano primo confina ad est con il sub 4 di proprietà di altra ditta e con il sub 1 (bene comune non censibile/vano scala).

P.lla 351, Sub 6 (lotto n°2)

L'unità immobiliare sub 6, confina catastalmente a nord con terrapieno (corte di pertinenza p.lla 351) ad est con sub 2 di proprietà della società fallita (rampa di accesso anche al capannone p.lla 279), a sud con i sub 3 e 4 di proprietà di altra ditta, ad ovest con i sub 7 di proprietà di altra ditta ed 1 (bene comune non censibile/scala condominiale).

P.lla 351, Sub 8 (lotto n°3)

L'unità immobiliare sub 8, confina catastalmente ad ovest con il sub 7 di proprietà di altra ditta e con il sub 1 (bene comune non censibile/vano scala)

d. Estremi atto di pignoramento/sentenza dichiarativa di fallimento

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 28/2012 è stata notificata in copia conforme all'originale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 88 della Legge Fallimentare, 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 351, sub 5-6-8**, sono di **piena proprietà** della società fallita **[REDACTED]** per l'intera **quota 1/1** (cfr. **Allegato 3: Visure ex Conservatoria RR.II. ultimo ventennio**).

e. Estremi atto di provenienza

I beni oggetto di causa sono pervenuti alla società fallita per averli essa 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 (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 FACCIOI, rep. 22.628, racc. 19.205, registrato a Vibo Valentia in data 26/09/1967 al n. 663,

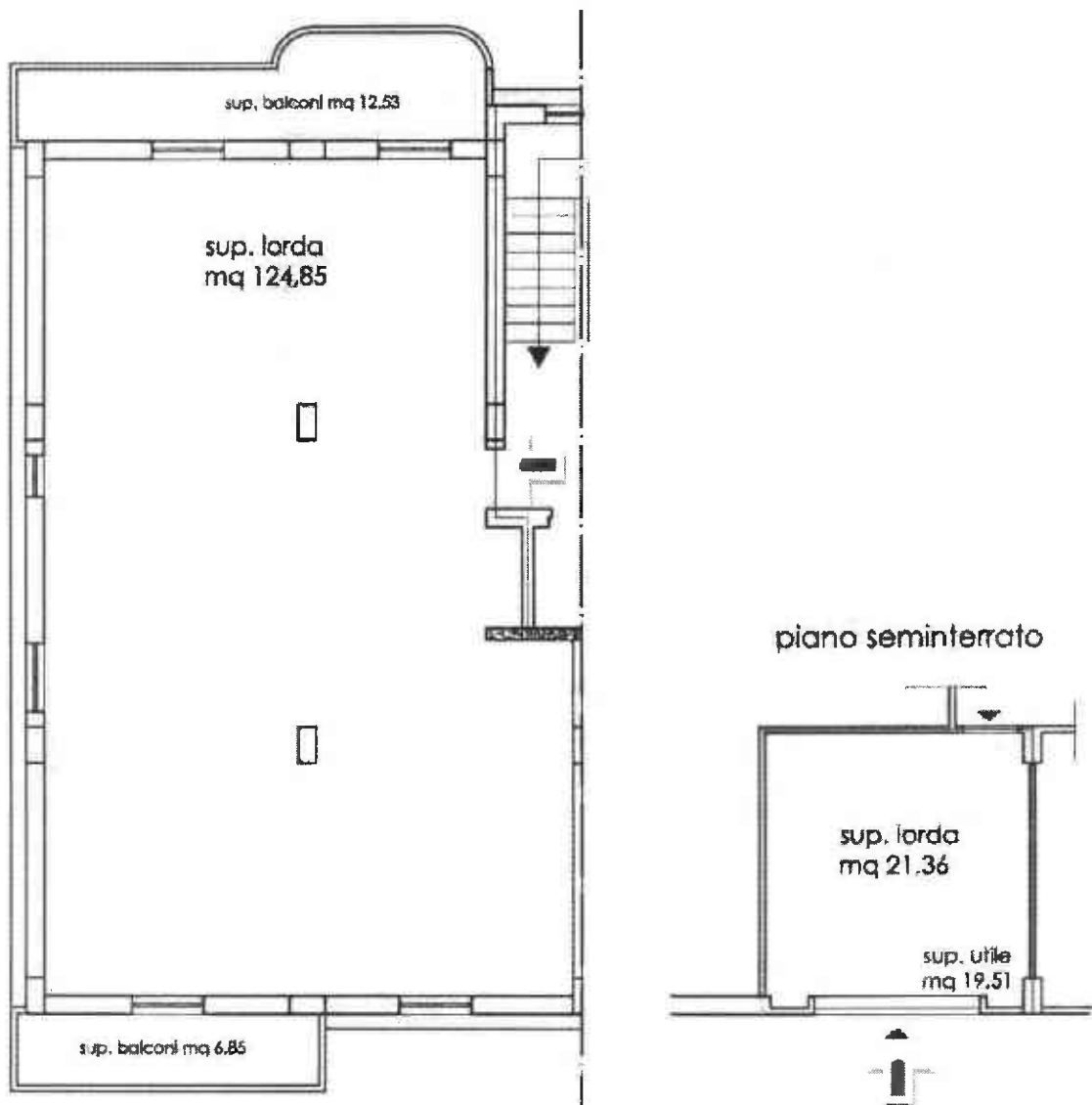
trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 16/10/1967,
R.P. 15825, R.G. 17336, a favore di [REDACTED]

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 "B" e sono ubicati tra piano seminterrato (sub 5 e sub 6), piano primo (sub 5) e piano secondo (sub 8).

Sub 5



Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, piano **S1-1**,
Via **Luigi Pirandello snc**.

Trattasi di unità immobiliare distribuita tra piano seminterrato e piano primo: al piano seminterrato è ubicato il locale unico destinato a magazzino/garage, avente superficie utile di circa mq 19,51 per una superficie complessiva vendibile di mq 21,36, dotato di doppio accesso sia dall'esterno (tramite saracinesca comandata elettronicamente) che dall'interno (tramite vano scala) (cfr. **Allegato 5: Rilievo fotografico dei beni**). La superficie rilevata non risulta conforme alla planimetria di progetto per diversa distribuzione dei locali: era prevista, infatti, una superficie lorda di circa mq 36,00. Tale difformità, riguardando solo modifiche interne, potrà comunque essere sanata mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria. La superficie del magazzino, essendo strettamente connessa all'unità abitativa del piano primo ed essendo collegata catastalmente ai vani principali, dovrà essere considerata al 60% della superficie reale.

Al piano primo, il sub 5 individua un appartamento allo stato rustico, privo di impianti, pavimentazione, muri divisorii: sono presenti solo il portone caposcala e gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera, comuni ad entrambi i fabbricati "A" e "B". Dotato di due balconi, uno sul lato nord (con affaccio sul fabbricato "A") ed uno sul lato sud (con affaccio sull'area libera sempre di proprietà della società fallita), è provvisto anche di due aperture sul lato ovest, mentre il lato est cieco è direttamente confinate con il vano scala di accesso (sub 1) e con il sub 4 di proprietà di altra ditta.

Si precisa che, essendo stata accatastata in corso di costruzione, l'unità immobiliare è priva di rendita e di relativa planimetria catastale. La regolarizzazione della situazione catastale, potrà essere effettuata solo dopo aver regolarizzato anche la parte tecnico amministrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ionadi (autorizzazione per completamento lavori).

La superficie commerciale rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente

(cfr. **Allegato 6: Planimetria rilevata dei beni**):

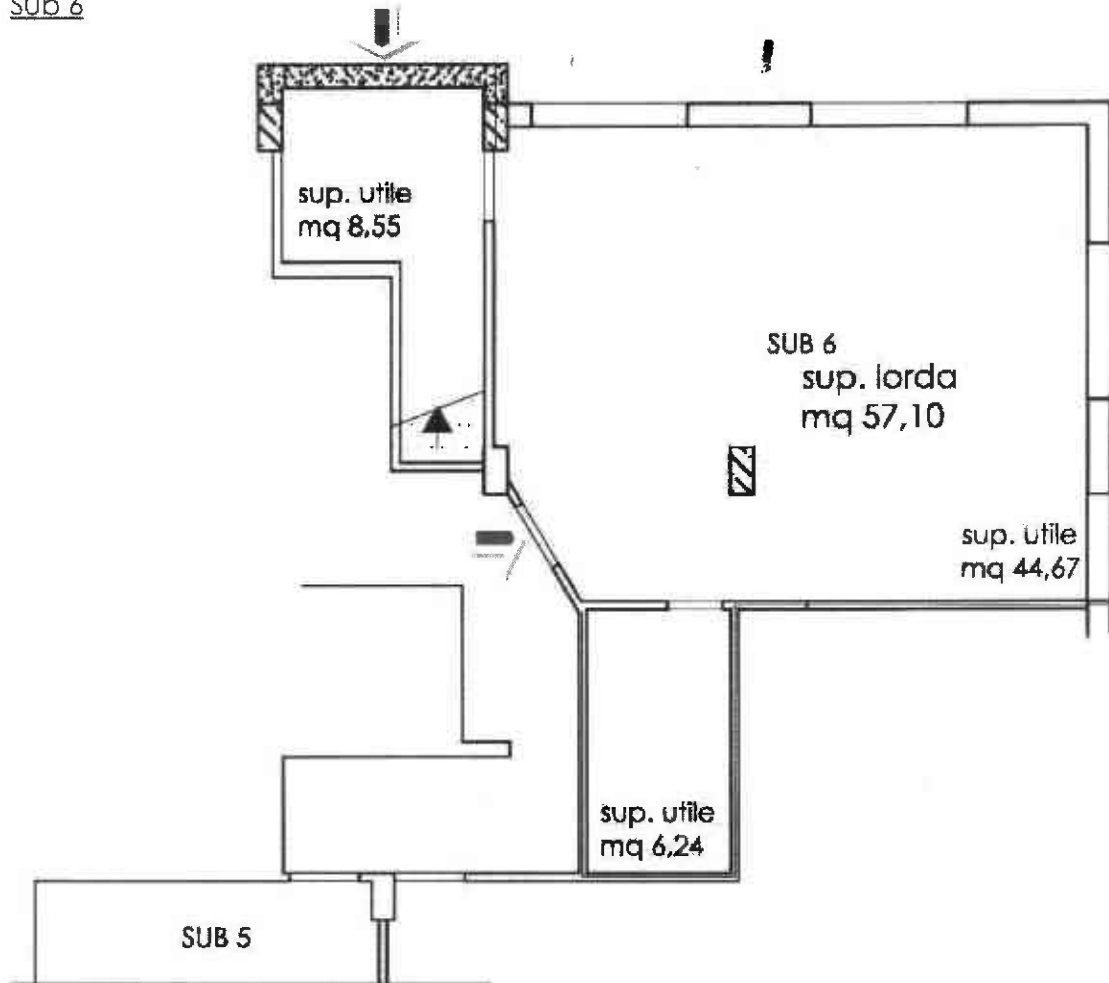
Sup. magazzino mq $(21,36 \times 60\%) =$ mq 12,82

Sup. balconi mq $(12,53 + 6,85)/4 =$ mq 4,85

Sup. Lorda mq 124,85

Superficie convenzionale di vendita: mq 142,52

Sub 6



Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **3 vani**, Superficie Catastale **totale 58 mq**, Rendita **Euro 294,38**, piano **S1**, Via **Luigi Pirandello snc**.

Trattasi di unità immobiliare destinata ad ufficio e studio privato (A/10), dotata di unico accesso interno dal vano scala condominiale. È composta da:

- locale principale per complessivi mq 44,67 di superficie utile;
- un servizio igienico creato artificialmente avente circa mq 6,24 di superficie utile;
- un ripostiglio cieco, ricavabile nel sottoscala, avente attuale altezza media pari a circa mt. 2,50 (manca il piano di calpestio: attualmente il livello è a - 1,00 mt).

Dotata di aero-illuminazione naturale per la presenza di finestre su due lati, allo stato si presenta allo stato rustico: mancano gli impianti, gli infissi, i pavimenti, le rifiniture ed anche il servizio igienico deve essere completamente realizzato. In pratica, sono presenti i soli muri perimetrali esternamente intonacati e tinteggiati (cfr. **Allegato 5**). La superficie lorda vendibile rilevata di mq 57,10, risulta difforme sia rispetto al progetto assentito che rispetto alla planimetria catastale: in particolare, il

le difformità riscontrate sono relative ad una diversa distribuzione interna dei locali, allo stato non autorizzata. Tuttavia, le stesse potranno essere sanate mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.

Ai fini della regolarità edilizia, inoltre, si ritiene opportuno rilevare che la destinazione d'uso ad ufficio e studio privato (A/10) non è stata autorizzata: ciò nonostante, nel fabbricato "A" è stata operata la medesima scelta, pertanto la regolarizzazione della destinazione d'uso, potrà essere effettuata nella medesima S.C.I.A. in sanatoria.

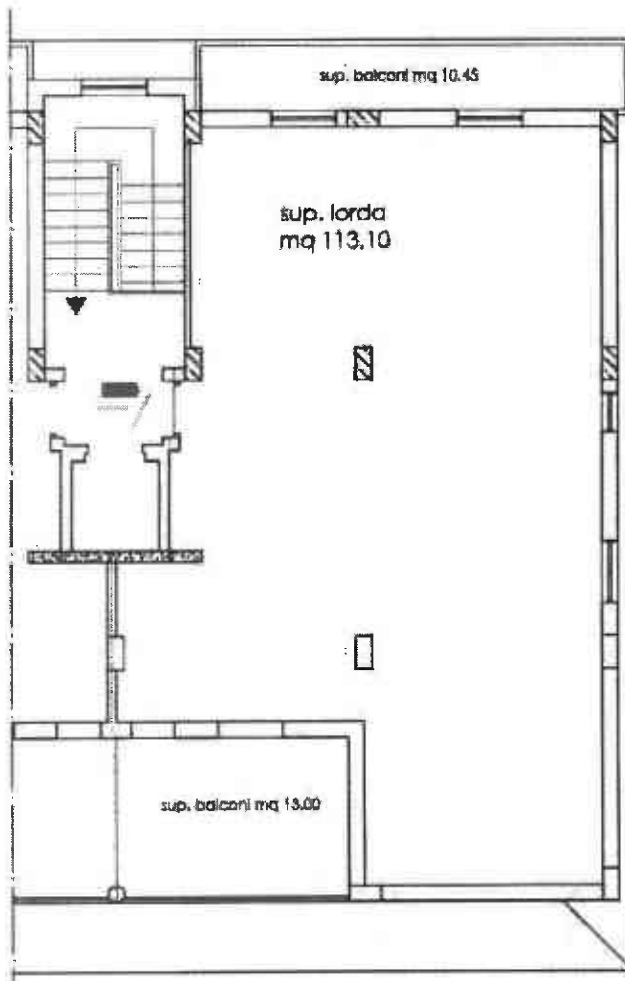
La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 6**):

Sup. Utile mq 50,91

Sup. Lorda mq 57,10

Superficie convenzionale di vendita: mq 57,10

Sub 8



Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza - Superficie catastale -, Rendita -, piano 2, Via **Luigi Pirandello snc.**

Trattasi di unità immobiliare nel sottotetto destinata a magazzino e deposito, dotata di unico accesso interno tramite scala condominiale. Allo stato rustico, privo di impianti, pavimentazione, rifiniture e solo parzialmente di infissi esterni, è composta da:

- locale unico per complessivi mq 113,10 di superficie lorda;
- un balcone sul lato nord di circa mq 10,45 con affaccio sul fabbricato "A";
- un terrazzino sul lato sud di

circa mq 13,00 con affaccio sull'area libera sempre di proprietà della società fallita);

- altezza media di mt 2,70 per circa il 50% della superficie complessiva.

In sede di rilievo, sono state riscontrate delle difformità in relazione alla superficie effettivamente chiusa rispetto al terrazzino: dalle previsioni di progetto quest'ultimo doveva avere una superficie maggiore, a scapito della superficie utile. Tuttavia, la variazione di superficie apportata, essendo inferiore al 2% delle misure progettuali, potrebbe rientrare nella regolarità edilizia del bene. Allo stesso tempo, lo stato rustico del bene, favorisce un ripristino più facile della situazione alle previsioni di progetto.

In linea di massima, in base alle attuali norme in materia urbanistica, il sottotetto potrebbe diventare abitabile previa presentazione della relativa domanda di cambio di destinazione d'uso. Tale operazione comprende un costo che ammonta a circa **€ 10.000,00** ed è relativo alla pratica comunale (circa € 5.000,00), agli oneri comunali (circa € 3.500,00), alla variazione/completamento accatastamento (circa € 600,00), alla certificazione energetica (circa € 350,00), alla fine lavori/certificazioni/conformità (circa € 550,00). Tuttavia trattandosi, allo stato attuale, di locale deposito, come tale sarà stimato conformemente alla destinazione già assentita, computando la superficie rilevata al 50% di quella reale. Si precisa che l'elaborato planimetrico risulta conforme al rilevato.

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

Sup. balconi mq (10,45 + 13,00) / 4 = mq 5,86

Sup. Lorda mq (113,10 x 50%) = mq 56,55

Superficie convenzionale di vendita: mq 62,41

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, dato lo stato di rustico non abitabile (ovviamente privo di Certificato di Agibilità) comune a tutti i beni oggetto del presente stralcio, non sussistono contratti di locazione registrati. Pertanto, i beni sono **liberi**.

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

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

a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

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

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

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ionadi, si evince che gli immobili oggetto di causa sono stati edificati dietro rilascio di Concessione Edilizia n°5 del 18/01/2008. Non sussistono, pertanto, altri vincoli oltre a quelli attinenti il titolo edificatorio assentito.

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

Dalle indagini effettuate, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti (persona giuridica), non 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 **5** ha destinazione da definire da – **in corso di costruzione** – a **A/3-2**;
- Il sub **6** ha destinazione **A/10 – uffici e studi privati**, non formalmente autorizzata dal Comune;
- Il sub **8** ha destinazione da definire da – **in corso di costruzione** – a **C/2**.

e. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.

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

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

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 3**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura (in quanto compresi nella massa fallimentare) e sui soggetti, grava la sola formalità 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 cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°1 cancellazione di sentenza dichiarativa di fallimento.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

TRASCRIZIONE (SENTENZA DI FALLIMENTO)/ANNOTAZIONE RESTRIZIONE DI BENI

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

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 360,00 complessive.

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jonadi [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 351, 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 ubicati tra piano interrato (sub 5 e sub 6), piano primo (sub 5) e sottotetto (sub 8). Non è presente alcun titolo abilitativo che autorizzi la destinazione del sub 6 in A/10, per come è avvenuto per il fabbricato "A". Di conseguenza, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per cambio di destinazione d'uso ai fini della regolarizzazione. La medesima richiesta dovrà essere presentata in virtù delle modifiche interne rilevate in sede di sopralluogo per diversa consistenza rispetto al progetto sia del sub 6 che del sub 8. Al fine di una migliore occasione di vendita, i tre subalterni oggetto di causa, saranno suddivisi in tre lotti distinti in virtù della diversa destinazione d'uso, detraendo da ognuno il costo della regolarizzazione comunale e catastale pari a circa € 2.000,00.

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

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

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente

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

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

Quesito n° 9 - Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con

l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

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

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

Appartamento (sub 5)

- € 990,00 ed € 1.100,00 con una media di € 1.045,00 al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/C.DA CANNATA, LOC. NUCARELLA, S. CHIARA - Codice di zona: E3 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale).

Il valore medio accertato dall'Omi, circa € 1.045,00, risulta altresì compatibile con la media del valore desunto dagli annunci immobiliari al momento presenti nella medesima zona e per la medesima tipologia abitativa.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni oggetto di causa considerando lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di causa (rustico), lo stato in cui verte oggi il mercato immobiliare, la mancanza di una qualunque garanzia per l'eventuale acquirente, si può ragionevolmente effettuare una detrazione pari a circa il **65%**. Pertanto, si avrà:

$€ 1.045,00 - 65\% = € 365,75 \approx € 365,00$ al metro quadrato.

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (**cf. Allegato 6**):

Sup. magazzino mq (21,36 x 60%) = mq 12,82

Sup. balconi mq (12,53 + 6,85)/4 = mq 4,85

Sup. Lorda mq 124,85

Superficie convenzionale di vendita: mq 142,52

VALORE VENALE = mq 142,52 x €/mq 365,00 = € 52.019,80 ≈ **€ 52.000,00**

rustico. In entrambi i casi, è stato appurato che il valore del bene allo stato attuale, è perfettamente compatibile con entrambe le destinazioni. Pertanto avremo:

€ 990,00 ed € 1.100,00 al metro quadrato media di € 1.045,00

€ 1.045,00 – 65% = € 365,75 ≈ **€ 370,00** al metro quadrato (a cui detrarre € 10.000,00).

L'immobile rilevato ha le seguenti superfici (cfr. **Allegato 6**):

Sup. balconi mq (10,45 + 13,00) / 4 = mq 5,86

Sup. Lorda mq (113,10 x 50%) = mq 56,55

Superficie convenzionale di vendita: mq 62,41

VALORE VENALE = mq 62,41 x €/mq 370,00 = € 23.091,70

€ 23.091,70 - € 10.000,00 = € 13.091,70 ≈ **€ 13.100,00**

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

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 per cui deve essere

formalmente autorizzata la variazione della destinazione d'uso da magazzino/locale di deposito ad ufficio per il sub 6. 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). Per ciò che concerne il sottotetto, in virtù delle attuali normative in scadenza (Piano Casa), potrebbe essere possibile una trasformazione in civile abitazione (A/3), previa fattibilità dichiarata dal Comune di Jonadi in data richiesta e previo pagamento di circa € 10.000,00 per oneri vari.

In definitiva i beni oggetto di causa saranno così riepilogati:

| | |
|--|---|
| LOTTO N°1 (fg. 2, p.lla 351, sub 5) | € 52.000,00 - € 2.000,00 = € 50.000,00 |
| LOTTO N°2 (fg. 2, p.lla 351, sub 6) | € 19.400,00 - € 2.000,00 = € 17.400,00 |
| LOTTO N°3 (fg. 2, p.lla 351, sub 8) | € 13.100,00 - € 2.000,00 = € 11.100,00 |

LOTTO N°1 (fg. 2, p.lla 351, sub 5)

"Appartamento con annesso magazzino / locale di deposito posto al piano primo/seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto abitabile) destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Jonadi (VV) via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio, allo stato rustico, costituito da: al piano primo locale unico con accesso tramite scala condominiale dotato di soli infissi esterni e di due balconi, avente una superficie lorda di circa **mq 124,85**; al piano seminterrato locale unico con accesso da rampa condominiale, dotato di serranda in lamiera di ferro, avente una superficie lorda di circa **mq 21,36**. Necessita di sanatoria per diversa consistenza del magazzino, con presentazione di SCIA il cui costo è pari a circa € 2.000,00. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Jonadi (VV), Fg. 2, p.lla 351, Sub 5, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1-1.
Prezzo base: € 50.000,00".

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 351, Sub 5, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1-1.
- confini: L'unità immobiliare individuata dal sub 5, al piano terra confina catastalmente a nord-ovest con il sub 7 di proprietà di altra ditta, a sud con la corte di pertinenza del fabbricato p.lla 351, ad est con il sub 4 di proprietà di altra ditta, a nord-est il sub 1 (bene comune non censibile/viabilità interna di accesso al magazzino/locale di deposito); al piano primo confina ad est con il sub 4 di proprietà di altra ditta e con il sub 1 (bene comune non censibile/vano scala).
- 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.

- 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**. Avendo evidenziato una diversa consistenza del magazzino annesso e non essendo stato completato il pigno primo, occorrerà presentare una S.C.I.A. per variazioni interne/completamento. Successivamente, sarà necessario anche completare l'accatastamento, presentando la planimetria catastale dei beni. I costi vivi per tali operazioni, ammontano a circa € 2.000,00.
- Certificazione energetica: **NO**
- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli uffici: **NO**
- Spese per ottenimento certificazione impianti: **NO**
- Certificato di Agibilità: **NO**
- Valore commerciale:
€ 52.000,00
€ 2.000,00 = regolarizzazione comunale e catastale
€ 50.000,00

LOTTO N°2 (fg. 2, p.lla 351, sub 6)

"Ufficio e studio privato posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra (l'ultimo sottotetto) destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Ionadi (VV) via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio, dotato di unico accesso interno tramite scala condominiale, composto da un locale, un servizio igienico ed un ripostiglio per complessivi **mq 57,10** circa di superficie vendibile. Allo stato rustico, l'attuale destinazione d'uso non è stata autorizzata. Inoltre, sono state riscontrate difformità relative a variazioni interne che, come tali, potranno essere sanate mediante presentazione di SCIA. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 351, Sub 6, Zona Cens. -, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **3 vani**, Sup. Catastale totale **58 mq**, Rendita **Euro 294,38**, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.
Prezzo base: **€ 17.400,00**"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile: Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 351, Sub 6, Zona Cens. -, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **3 vani**, Sup. Catastale totale **58 mq**, Rendita **Euro 294,38**, Indirizzo Via Pirandello snc, piano S1.
- confini: L'unità immobiliare individuata dal sub 6, confina catastalmente a nord con terrapieno (corte di pertinenza della p.lla 351) ad est con il sub 9 di proprietà della società fallita (rampa di accesso anche al capannone p.lla 279), a sud con i sub 3 e 4 di proprietà di altra ditta, ad ovest con i sub 7 di proprietà di altra ditta ed 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**.

costruzione (rustico), occorrerà presentare una S.C.I.A. in sanatoria per modifiche interne, per completamento e per cambio di destinazione d'uso (da magazzino ad ufficio). I costi vivi per tali operazioni, ammontano a circa € 2.000,00.

- Certificazione: NO
- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici: NO
- Spese per ottenimento certificazione impianti: NO
- Certificato di Agibilità: NO
- Valore commerciale: € 19.400,00 –
€ 2.000,00 = regolarizzazione comunale e catastale
€ 17.400,00

LOTTO N°3 (fg. 2, p.lla 351, sub 8)

"**Sottotetto adibito a magazzino e locale di deposito**, con altezza pari a circa mt. 2,70 per circa il 50% della superficie coperta, posto al piano secondo di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra 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 113,10 di superficie più mq 23,45 di balconi. Il tutto per una superficie vendibile comprensiva di balconi pari a circa **mq 62,41**. Inoltre, sono state riscontrate difformità relative a variazioni esterne di superficie non residenziale che, come tali, potranno essere sanate mediante presentazione di SCIA. Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 351, Sub 8, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Pirandello snc, piano 2.
Prezzo base: € 11.100,00"

Dettaglio

- ubicazione dell'immobile: Comune di Ionadi (VV), via Luigi Pirandello in prossimità dell'incrocio con la strada comunale per San Gregorio.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Ionadi (VV), Fg. 2, p.lla 351, Sub 8, Zona Cens. -, Categoria **in corso di costruzione**, Classe -, Consistenza -, Rendita -, Indirizzo Via Pirandello snc, piano 2.
- confini: L'unità immobiliare individuata dal sub 8, confina catastalmente ad ovest con il sub 7 di proprietà di altra ditta e con il sub 1 (bene comune non censibile/vano scala).
- 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: 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 acquistava dalla ditta i terreni individuati al fg. 2, p.lla 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 secondo, allo stato rustico, destinato a magazzino e locale di deposito con altezza pari a circa mt. 2,70 per circa il 50% della superficie coperta, facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni su tre livelli fuori terra più uno seminterrato, destinato a civile abitazione.
- Composizione: unità immobiliare destinata a magazzino e locale di deposito composta da unico locale allo stato rustico, parzialmente dotato di infissi esterni.
- 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 dell'altezza, potrebbe essere variata la destinazione in civile abitazione.
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici: **NO**
- Formalità da cancellare/trascrivere annotazione per 'restrizione di beni':

trascrizioni:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di Trascrizione del 17/12/2012

Registro generale 7125

Registro particolare 5792

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**. Non essendo stato completato nella costruzione (rustico), occorrerà presentare una richiesta di completamento dei lavori.
- Certificazione energetica: **NO – non prevista**
- Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici: **NO – non prevista**
- Spese per ottenimento certificazione impianti: **NO – non prevista**.
- Certificato di Agibilità: **NO**.
- Valore commerciale: [REDACTED]

€ 13.100,00

€ 2.000,00 = regolarizzazione comunale e catastale

€ 11.100,00

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 lì, 09/06/2016

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

