

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE: DOTT. MARIO MIELE

RELAZIONE DEFINITIVA DI STIMA SUI BENI PIGNORATI

PROCEDURA D' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°69/2018

TRA

DIESIS SPV S.R.L.

CONTRO

+1

ALLEGATI:

ALLEGATO A: OSSERVAZIONI AVV. FRANCESCO PAPANDREA

ALLEGATO B: VISURE CATASTALI AGGIORNATE;

ALLEGATO C: PLANIMETRI CATASTALI ED ELABORATI PLANIMETRICI;

ALLEGATO D: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

STUDIO TECNICO

ING. MASSIMO MAZZEO

VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170

email: massimo.mazzeo@ingpec.eu

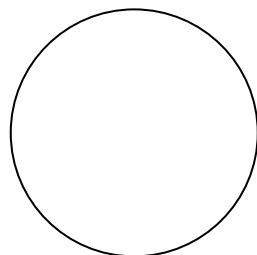
email: massimo.mazzeo@ingpec.eu

ING. MASSIMO MAZZEO

STUDIO TECNICO

VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170

LO STIMATORE



Dott. Ing. Massimo Mazzeo

PDF Eraser Free

RELAZIONE

Il sottoscritto ingegnere Massimo Mazzeo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n° 221, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott. Mario Miele, Stimatore nella Procedura Esecutiva n. R.G.E. 69/2018 tra Diesis Spv s.r.l. contro +1.

In data 24.01.2019, ha prestato il giuramento di rito e contestualmente ha acquisito dalla Cancelleria il fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva.

Esaminato il fascicolo di causa, verificati i beni oggetto di pignoramento ed effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, coordinato con il Custode Giudiziario Notaio Beatrice Romano, ha iniziato le operazioni peritali congiuntamente, esse non sono andate a buon fine, e per effettuare il sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento è stato necessario un tempo molto lungo in quanto il debitore esecutato ha fatto di tutto per non permettere l'accesso ai beni oggetto di esecuzione.

Il sopralluogo è iniziato in Pizzo e poi nei giorni successivi continuato a Serra San Bruno sui beni oggetto di pignoramento, per come meglio specificato sul verbale stilato dal Custode Giudiziario.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato alcuni rilievi planimetrici e un report fotografico dei beni oggetto di pignoramento.

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

- 1) **Immobile sito in Pizzo (VV)**, via Prangi, piano S1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 269, subalterno 4, categoria C/2, classe 1 consistenza 43 mq.;
- 2) Immobile sito in Pizzo (VV), via Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 269, subalterno 2, categoria A/3, classe 2 composto di vani 7,5;
- 3) Immobile sito in Pizzo (VV), via Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 269, subalterno 5, categoria C/2, classe 2 consistenza 18 mq.;
- 4) Immobile sito in Pizzo (VV), via Prangi, piano 1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 269, subalterno 3, categoria A/3, classe 2 composto di vani 5,5;
- 5) **Immobile sito in Serra San Bruno (VV)**, Corso Umberto I n.113 piano 2, identificato catastalmente al foglio 2, particella 23, subalterno 5, categoria A/3, classe 2 composto di vani 6;
- 6) **Immobile sito in Pizzo (VV)**, Contrada Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 179, subalterno 2, categoria C/2, classe 1 consistenza 59mq.;
- 7) Immobile sito in Pizzo (VV), Contrada Prangi, piano 1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 179, subalterno 3, categoria A/3, classe 1 composto di vani 7,5;

PDF Eraser Free

- 8) Immobile sito in Pizzo (VV), Contrada Prangi, piano 2, identificato catastalmente al foglio 19, particella 179, subalterno 4, categoria F/5;
- 9) **Immobile sito in Pizzo (VV)**, Via Prangi n.126, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 199, subalterno 1, categoria C/1, classe 5 consistenza 146 mq.;
- 10) Immobile sito in Pizzo (VV), via Piedigrotta, piano S1-1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 297, subalterno 3, categoria C/2, classe 1 consistenza 257 mq.;
- 11) Immobile sito in Pizzo (VV), Via Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 539, subalterno 3, categoria C/2, classe 2 consistenza 205 mq.;

Proprietà per l'area dei seguenti immobili:

- a. Immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1426, subalterno 1, categoria F/3;
- b. Immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1426, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, composto di vani 3,5 ;
- c. Immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1563, categoria C/2, classe 1, consistenza 27mq. ;

Inviata la bozza della relazione alle parti costituite sono pervenute le osservazioni dell'avvocato Francesco Papandrea e note informali del Custode Giudiziario Notaio Beatrice Romano preziose per meglio focalizzare alcune problematiche.

La relazione definitiva terrà conto delle osservazioni pervenute e rispetto la bozza trasmessa ci saranno delle variazioni per tener conto di quanto inviato nelle osservazioni.

I quesiti posti al sottoscritto Stimatore risultano:

QUESITO 1

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

QUESITO 2

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

QUESITO 3

A fornire una sommaria descrizione del bene previo necessario accesso;

QUESITO 4

Riferire sullo stato di possesso dei beni pignorati con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data

PDF Eraser Free

di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

QUESITO 5

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

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

QUESITO 6

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

QUESITO 7

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

QUESITO 8

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

QUESITO 9

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

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

PDF Eraser Free

QUESITO 10

Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando la data di stipula del contratto e della relativa registrazione), o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto, nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

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

QUESITO 11

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

QUESITO 12

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

QUESITO 13

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

QUESITO 14

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

QUESITO 15

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

QUESITO 16

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

QUESITO 17

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

PDF Eraser Free

OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Per quanto riguarda i beni pignorati per l'area e precisamente:

- a. Immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1426, subalterno 1, categoria F/3;
- b. Immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1426, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, composto di vani 3,5 ;
- c. Immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1563, categoria C/2, classe 1, consistenza 27mq. ;

il sottoscritto evidenzia che

- a. Immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1426, subalterno 1, categoria F/3;
- b. Immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1426, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, composto di vani 3,5 ;

Durante i sopralluoghi effettuati il bene è chiuso e recintato ed il debitore ha riferito che è occupato da parenti con i quali non ha buoni rapporti, senza indicare le generalità.

Il sottoscritto ha effettuato altri due sopralluoghi per verificare chi fossero gli occupanti, ma in entrambi i sopralluoghi ha potuto effettuare solo fotografie dall'esterno, in quanto gli immobili erano sempre chiusi.

- c. Immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1563, categoria C/2, classe 1, consistenza 27mq. ;

Durante il sopralluogo il bene è chiuso e recintato e il debitore ha riferito che è occupato da parenti con i quali non ha buoni rapporti, senza indicare le generalità. Il sottoscritto ha effettuato altri due sopralluoghi per verificare chi fossero gli occupanti, ma in entrambi i sopralluoghi ha potuto effettuare solo fotografie dall'esterno.

Quindi per come evidenziato nelle note del creditore precedente per i beni in questione il sottoscritto ha potuto effettuare solo una stima dall'esterno, non ha potuto effettuare una analisi urbanistica per valutare la regolarità edilizia ne verificare chi occupa gli immobili ne la regolarità catastale.

Dal sopralluogo effettuato è risultato quanto segue:

- 1) Immobile sito in Pizzo (VV), via Prangi, piano S1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 269, subalterno 4, categoria C/2, classe 1 consistenza 43 mq.;

PDF Eraser Free

- 2) Immobile sito in Pizzo (VV), via Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 269, subalterno 2, categoria A/3, classe 2 composto di vani 7,5;
- 3) Immobile sito in Pizzo (VV), via Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 269, subalterno 5, categoria C/2, classe 2 consistenza 18 mq.;
- 4) Immobile sito in Pizzo (VV), via Prangi, piano 1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 269, subalterno 3, categoria A/3, classe 2 composto di vani 5,5;

Il complesso immobiliare di notevole di pregio per quanto riguarda sia la posizione (è realizzato di fronte al mare ad una distanza di 30 metri dal limite demaniale) sia per la superficie realizzata (potrebbe essere riconvertito ad attività turistica), ma in modeste condizioni di manutenzione, sono necessari lavori di consolidamento strutturali ed inoltre i beni necessitano di rilievo ed inserimento in mappa, e accatastamento al fine di rendere le planimetrie catastali coincidenti con lo stato dei luoghi.

- 5) Immobile sito in Serra San Bruno (VV), Corso Umberto I n.113 piano 2, identificato catastalmente al foglio 2, particella 23, subalterno 5, categoria A/3, classe 2 composto di vani 6;

L'immobile ove l'appartamento è inserito, a seguito di incendio è stato ristrutturato. A seguito della ristrutturazione l'originario ed unitario appartamento al piano secondo, ha originato due appartamenti al piano secondo ed uno al piano terzo.

Il sottoscritto evidenzia che lo stato dei luoghi è completamente diverso dalla planimetria catastale esistente. Quindi allo stato i beni oggetto di pignoramento non sono individuabili, è necessario procedere alla identificazione catastale mediante redazione del tipo mappale e di tre distinti docfa al fine di ottenere il corretto identificativo catastale e le planimetrie rappresentative dello stato dei luoghi. Il costo per la regolarizzazione è 3000,00€.

PDF Eraser Free

LOTTO 1: Immobile con pertinenze e corte di pertinenza in Pizzo via Prangi, censito al N.C.E.U. del comune di Pizzo al foglio n.19 particella n. 269 subalterni 2-3-4-5.

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento dopo vari ed estenuanti tentativi è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Notaio Beatrice Romano, per come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

RISPOSTA AL QUESITO 2

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

Il bene oggetto della presente relazione è un immobile con pertinenze e terreno di pertinenza ubicato in Pizzo via Prangi.

Il pignoramento promosso dalla Diesis Spv s.r.l. R.G. 69/2018 fa riferimento a:

- 1) Immobile sito in Pizzo (VV), via Prangi, piano S1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 269, subalterno 4, categoria C/2, classe 1 consistenza 43 mq.;
- 2) Immobile sito in Pizzo (VV), via Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 269, subalterno 2, categoria A/3, classe 2 composto di vani 7,5;
- 3) Immobile sito in Pizzo (VV), via Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 269, subalterno 5, categoria C/2, classe 2 consistenza 18 mq.;
- 4) Immobile sito in Pizzo (VV), via Prangi, piano 1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 269, subalterno 3, categoria A/3, classe 2 composto di vani 5,5;

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

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

- nata a Pizzo il
 - iato a PIZZO
-
- foglio 19 particella 269 sub 2 categoria A/3 classe 2 consistenza 7,5 vani Consistenza Catastale 161 mq. Rendita 344,73€ Via Prangi piano terra;
 - foglio 19 particella 269 sub 3 categoria A/3 classe 2 consistenza 5,5 vani Consistenza Catastale 149 mq. Rendita 252,81€ Via Prangi piano primo;
 - foglio 19 particella 269 sub 4 categoria C/2 classe 1 Consistenza Catastale 43 mq. Superficie catastale 73 mq. Rendita 28,87€ Via Prangi S1;

PDF Eraser Free

- foglio 19 particella 269 sub 5 categoria C/2 classe 2 Consistenza Catastale 18 mq. Superficie catastale 25 mq. Rendita 14,87€ Via Prangi piano terra;

Il sottoscritto evidenzia che manca un corretto tipo mappale è necessario quindi effettuare un rilievo topografico per il corretto inserimento e poi inserire gli elaborati planimetrici. Identificato l'immobile sulla mappa è necessario inserire le corrette planimetrie catastali prima del decreto di trasferimento.

L'immobile confina con strada privata di accesso, proprietà _____ strada comunale salvo altri. L'immobile perviene al debitore esecutato per acquisto da _____ con atto pubblico notaio Ruscio Antonio del 23/04/1979.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un immobile costituito:

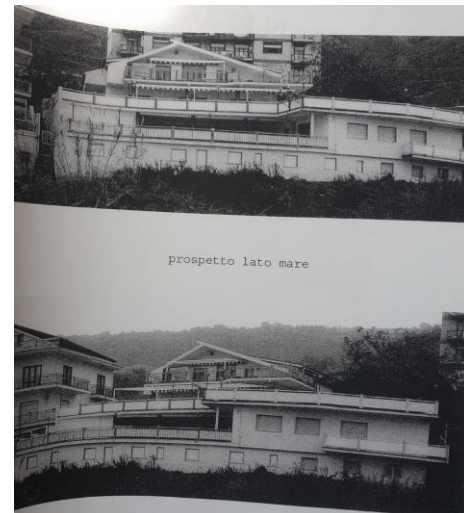
- 1) Appartamento per civile abitazione al piano terra;
- 2) Appartamento per civile abitazione al piano sottotetto;
- 3) Deposito al piano seminterrato;
- 4) Appartamento al piano seminterrato;
- 5) Piscina coperta al piano seminterrato;
- 6) Appartamenti in corso di costruzione al piano interrato;
- 7) Corte di pertinenza esclusiva.

L'immobile non di recente costruzione è realizzato con struttura portante in cemento armato, si sviluppa su più livelli sfalsati, collegati con viali.

L'accesso all'immobile avviene da una strada privata, chiusa con sbarra, percorrendo alcuni metri dalla sbarra sono presenti dei parcheggi, superati questi, attraverso un cancello si accede alla proprietà.

Il piano interrato, è in corso di costruzione ed ha affaccio diretto sul mare, su tale lato catastalmente è riportata una strada comunale inesistente sui luoghi. Il piano occupa pressoché l'estensione longitudinale del lotto, ed è visibile solo dalla spiaggia se il terreno fosse pulito dalla vegetazione attualmente insuperabile.

Fotografia estratta dalla domanda di condono. Attualmente l'immobile è vetusto



PDF Eraser Free

Sopra il piano interrato è presente un terrazzo parte coperto parte scoperto, all'interno del quale, nella parte coperta è presente una piccola piscina, lateralmente ad essa è presente un appartamento composto da un ampio vano destinato a cucina soggiorno ed un bagno.

Allo stesso livello dell'appartamento è presente un deposito; sopra il deposito si sviluppano due piani destinati a residenza.

Il piano terra destinato a residenza è in pessime condizioni igienico strutturali, i bagni maleodoranti e il solaio del piano primo puntellato con puntoni in ferro.

Tale piano ha un doppio ingresso e si compone di 6 stanze doppi servizi oltre corridoio centrale terrazzo e pertinenze esterne, questa disposizione può rendere tale piano diviso in due appartamenti indipendenti.

Piano primo che è anche sottotetto, si accede da un terrazzo esterno attraverso delle scale, il piano si compone di due stanze da letto doppi servizi, ampio salone soggiorno, cucina e terrazzi.

All'esterno è presente un forno a legna e percorsi coperti da vegetazione.

L'immobile ha collegamento alla rete idrica e fognaria, impianto elettrico, l'impianto termico.

Considerando la disposizione dello sviluppo dell'immobile esso ha una superficie commerciale stimata della superficie utilizzabile:

Piano sottotetto: superficie commerciale 138 mq. oltre mq.58,55 di balconi e terrazze;

Piano terra: superficie commerciale 165 mq. oltre mq.350 di area esterna di pertinenza balconi e terrazze;

Piano seminterrato: Appartamento superficie commerciale 84,35 mq.; Deposito superficie commerciale 27 mq.; oltre mq.155 di terrazze;

Piano interrato: Appartamenti superficie commerciale 155,48 mq.;

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

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia.

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

L'immobile è indipendente e non vi sono oneri di natura condominiale arretrati.

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

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

PDF Eraser Free

L'immobile risulta in parte condonato con la 47/85 in parte con la 724/94 e ad espletamento dei condoni ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Pizzo n.106 del 05/12/1999.

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

Il sottoscritto evidenzia che **prima del decreto di trasferimento**, occorre provvedere a rilievo topografico per il corretto inserimento degli immobili, successivamente occorre inserire i beni sopra descritti e non ancora censiti e poi procedere alla rettifica della planimetria catastale, in quanto non corrispondente a quanto riscontrato sui luoghi. Il costo delle operazioni prima dette ammonta a €5.000,00, anche in considerazione che per i rilievi occorre procedere prima alla pulizia dell'area in quanto la stessa per rovi e sterpaglie è attualmente inaccessibile.

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

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

Dalle ricerche condotte non è stato riscontrato l'attestato di certificazione energetica, il sottoscritto C.T.U. provvederà prima del decreto di trasferimento alla redazione dell'APE.

Non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica afferente agli impianti di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.

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

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

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso l'immobile si considererà locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi di immobile di media grandezza; quindi useremo la formula

PDF Eraser Free

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

R = Reddito normale medio annuo

RI = Reddito annuo lordo

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

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

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

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

- **la possibilità di locazione solo per il periodo estivo;**
 si è assunto un prezzo medio di affitto è di circa **€/mq.4,20**.

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento si avrà:

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA3,00%
immobili	321,50	321,50	4,20	1.350,30	16.203,63	1.296,29	1.134,25	1.620,36	486,11	324,07	170,14	5.031,23	11.172,40	372.413,32
deposito	22,41	8,96	4,20	37,65	451,79	36,14	31,62	45,18	13,55	9,04	4,74	140,28	311,51	10.383,54
immobile	129,05	129,05	1,00	129,05	1.548,58	123,89	108,40	154,86	46,46	30,97	16,26	480,83	1.067,75	35.591,55
balconi e terraz	563,55	112,71	4,20	473,38	5.680,58	454,45	397,64	568,06	170,42	113,61	59,65	1.763,82	3.916,76	130.558,76
	1.036,51	572,22		1.990,38	23.884,58	1.910,77	1.671,92	2.388,46	716,54	477,69	250,79	7.416,16	16.468,41	548.947,16

Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **548.947,16€**.

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

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

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

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità;

PDF Eraser Free

Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

Coefficiente di piano Cp: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserie ecc.).

Coefficiente di orientamento Co: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

Coefficiente di panoramicità Cpa: Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

Coefficiente di prospetto Cpr: Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

Coefficiente di luminosità Cl: Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, considerando che l'immobile in parte deve essere ancora ultimato si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (5%)		coeff (%)	somma	stima
immobili	387,00	387,00	950,00	367650,00	18382,50	41.970,05	60352,55	307297,45
deposito	27,00	13,50	950,00	12825,00	641,25	1.464,07	2105,32	10719,68
immobile in corso di costruzione	155,48	155,48	700,00	108836,00	5441,80	12.424,46	17866,26	90969,74
balconi e verande	563,55	112,71	950,00	107074,50	5353,73	12.223,37	17577,09	89497,41
	1133,03	668,69	somma	596385,50	29819,28	41970,05	60352,55	498.484,28

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **498.484,28**.

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

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €523.000,00

PDF Eraser Free

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

Essendo l'immobile indipendente non vi sono spese condominiali da pagare.

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

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Trascrizione nn.6728/5627 del 17/12/2018: Pignoramento a favore di Diesis SPV s.r.l.
- Trascrizione nn.2801/2369 del 11/06/2019: Pignoramento a favore di Diesis SPV s.r.l.

Il costo per la cancellazione € 588,00 oltre compensi professionali.

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

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

I dati per la voltura all'aggiudicatario risultano, per il quadro A i dati dell'aggiudicatario, mentre per il quadro B i dati ottenuti dopo la rettifica catastale

Confini: L'immobile confina con strada privata di accesso, proprietà Valenti Laura, strada comunale salvo altri.

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

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

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

Non vi è eternit da smaltire. È possibile considerata la posizione, una conversione del bene da civile abitazione ad immobile per attività turistica.

Non risultano erogati contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

PDF Eraser Free

LOTTO 2: Immobile costituito da piano terra e piano primo con area pertinenziale in Pizzo Contrada Prangi, censito al N.C.E.U. del comune di Pizzo al foglio n.19 particella n. 179 subalterni 2-3-4.

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento dopo vari ed estenuanti tentativi è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Notaio Beatrice Romano, per come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

RISPOSTA AL QUESITO 2

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

Il bene oggetto della presente relazione è immobile indipendente composto da piano terra destinato a deposito e piano primo destinato a residenza oltre corte di pertinenza esclusiva ubicato in Pizzo Contrada Prangi.

Il pignoramento promosso dalla Diesis Spv s.r.l. R.G. 69/2018 fa riferimento a:

- 1) Immobile sito in Pizzo (VV), Contrada Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 179, subalterno 2, categoria C/2, classe 1 consistenza 59 mq.;
- 2) Immobile sito in Pizzo (VV), Contrada Prangi, piano 1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 179, subalterno 3, categoria A/3, classe 1 composto di vani 7,5;
- 3) Immobile sito in Pizzo (VV), Contrada Prangi, piano 2, identificato catastalmente al foglio 19, particella 179, subalterno 4, categoria F/5;

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

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

- PIZZO il proprietà 1000/1000;
- foglio 19 particella 179 sub 2 categoria C/2 classe 1 consistenza 59 mq. superficie Catastale 68 mq. Rendita 39,61€ Contrada Prangi piano terra;
- foglio 19 particella 179 sub 3 categoria A/3 classe 1 consistenza 7,5 vani superficie Catastale 125 mq. Rendita 302,13€ Contrada Prangi piano primo;
- foglio 19 particella 179 sub 4 categoria lastrico solare Contrada Prangi piano secondo;

Il sottoscritto evidenzia che lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali. È necessario quindi effettuare le planimetrie catastali corrette. Inoltre va rettificata

PDF Eraser Free

l'intestazione catastale in quanto il bene è stato acquistato in comproprietà tra Villella Rocco e Piserà Palma. Il costo per la regolarizzazione è di €1700,00.

L'immobile confina con Strada Statale 522, terreno di proprietà catastale

multipiano non inserito in catasto.

L'immobile perviene a _____ per la quota di ½ ciascuno, per acquisto da _____ con atto pubblico notaio Giuseppe Iannello del 22/09/1989 repertorio n.14109.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un immobile costituito:

- Piano terra deposito/garage;
- Appartamento per civile abitazione al piano primo;
- Lastrico solare
- Corte di pertinenza esclusiva.

L'immobile non di recente costruzione è realizzato con struttura portante mista acciaio, cemento armato, muratura. Il fabbricato è realizzato in aderenza al altro fabbricato pluripiano di altra proprietà, non censito al catasto, si compone di piano terra e piano primo.

Il piano terra ha accesso dalla SS.522, mediante tre ampie porte scorrevoli. All'interno il locale è allo stato rustico ed utilizzato come deposito.



Con due scale in ferro esterne è possibile accedere al piano primo. Tale piano si compone di 4 stanze, cucina, doppi servizi corridoio e balconi. L'immobile in buone condizioni di manutenzione, ha infissi in alluminio, pavimentazione in monocottura, pareti intonacate.

L'immobile si completa con il lastrico solare, e corte di pertinenza esclusiva intorno al fabbricato.

L'immobile ha collegamento alla rete idrica e fognaria, impianto elettrico, l'impianto termico.

La superficie commerciale del piano terra destinato a deposito è mq. 120;

La superficie commerciale del piano primo destinato a civile abitazione è 120 mq.

La superficie del lastrico solare è 120 mq.

PDF Eraser Free

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

L'immobile è occupato dalla figlia del debitore esecutato e dalla propria famiglia.

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

L'immobile è indipendente e non vi sono oneri di natura condominiale arretrati.

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

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

L'immobile originale è stato realizzato anteriormente al 1965, a seguito di ristrutturazione dei precedenti padroni è stato presentato condono dal signor , dalle ricerche presso il comune di Pizzo, non risulta ancora definito. L'acquirente dovrà procedere a regolarizzare il condono edilizio ed effettuare una domanda di permesso in sanatoria per la chiusura del locale al piano terra e le modifiche effettuate.

Per la regolarizzazione del condono, e per la richiesta di domanda di permesso a costruire occorre presentare al Comune di Pizzo progetto delle opere da sanare, verifica della stabilità e certificato di idoneità statica oltre elaborati progettuali riportanti lo stato dei luoghi. Sanato l'immobile è possibile poi procedere all'acquisizione del certificato di abitabilità.

Il costo preventivato ammonta €10.000,00 comprensivo di oneri, tale preventivo verrà detratto dal prezzo di stima dell'immobile.

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

Il sottoscritto evidenzia che prima del decreto di trasferimento occorre provvedere al corretto inserimento delle planimetrie catastali, in quanto non corrispondenti ai luoghi e la voltura corretta dell'intestazione catastale. Il costo per la regolarizzazione è 1700,00€

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

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

PDF Eraser Free

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

Dalle ricerche condotte non è stato riscontrato l'attestato di certificazione energetica, il sottoscritto C.T.U. provvederà prima del decreto di trasferimento alla redazione dell'APE.

Non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica afferente agli impianti di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.

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

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

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso l'immobile si considererà locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi di immobile di media grandezza; quindi useremo la formula

$$R = RI - (Q + Servizi + Tr + Amm/ne + Sf e Ines + I2)$$

R = Reddito normale medio annuo

RI = Reddito annuo lordo

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

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

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

In base a quanto pubblicato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, mediati con i valori ottenuti da un'analisi di mercato svolta in **Pizzo**, si è assunto un prezzo medio di affitto è di circa **€/mq.3,70 per l'appartamento e €/mq.2,00 per il piano terra destinato a deposito.**

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento si avrà:

PDF Eraser Free

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lord	Q7-12%	SERVIZI-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	S FITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA3.00%
deposito	104,35	104,35	2,00	208,70	2.504,35	200,35	175,30	250,43	75,13	50,09	26,30	777,60	1.726,75	57.558,26
residenza	102,56	102,56	3,70	379,49	4.553,85	364,31	318,77	455,38	136,62	91,08	47,82	1.413,97	3.139,88	104.662,56
balconi	12,00	3,00	3,70	11,10	133,20	10,66	9,32	13,32	4,00	2,66	1,40	41,36	91,84	3.061,38
	104,35	209,91		599,28	7.191,39	575,31	503,40	719,14	215,74	143,83	75,51	2.232,93	4.958,47	165.282,20
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconico calcolato al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq. il restante al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														
pertinenze varie calcolate al 15% fino a 125mq. il restante a 5%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **165.282,20€**.

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

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

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

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità; Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

Coefficiente di piano Cp: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.).

Coefficiente di orientamento Co: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

Coefficiente di panoramicità Cpa: Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

Coefficiente di prospetto Cpr: Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

PDF Eraser Free

Coefficiente di luminosità CI: Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, considerando che l'immobile pr quanto riguarda il piano terra in parte deve essere ancora ultimato si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (5%)		coeff (%)	somma	stima
deposito	120,00	120,00	500,00	60000,00	3000,00	3.511,19	6511,19	53488,81
appartamento	120,00	120,00	900,00	108000,00	5400,00	6.320,14	11720,14	96279,86
balconi	12,00	3,00	900,00	2700,00	135,00	158,00	293,00	2407,00
	252,00	243,00	somma	170700,00	8535,00	3511,19	6511,19	152.175,66

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **152.175,66**.

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

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €149.000,00

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

L'immobile è indipendente quindi non vi sono spese condominiali arretrate.

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

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Trascrizione nn.6728/5627 del 17/12/2018: Pignoramento a favore di Diesis SPV s.r.l.
- Trascrizione nn.2801/2369 del 11/06/2019: Pignoramento a favore di Diesis SPV s.r.l.

Il costo per la cancellazione € 588,00 oltre compensi professionali.

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

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

PDF Eraser Free

I dati per la voltura all'aggiudicatario risultano, per il quadro A i dati dell'aggiudicatario, mentre per il quadro B i dati catastali una volta rettificati per come evidenziato in perizia;

Confini: L' immobile confina con Strada Statale 522, terreno di proprietà catastale

Palazzo multipiano non inserito in catasto salvo altri.

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

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

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

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

PDF Eraser Free

LOTTO 3: Immobile una volta adibito a ristorante posto al piano terra di un palazzo pluripiano in Pizzo via Prangi n.126, censito al N.C.E.U. del comune di Pizzo al foglio n.19 particella n. 199 subalterno 1, piano terra; al foglio n.19 particella n. 297 subalterno 3; al foglio n.19 particella n. 539 subalterno 3.

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento dopo vari ed estenuanti tentativi è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Notaio Beatrice Romano, per come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

RISPOSTA AL QUESITO 2

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

Il bene oggetto della presente relazione è un ampio locale una volta utilizzato come ristorante
) . Il locale si sviluppa al piano terra di un immobile pluripiano.

Il pignoramento promosso dalla Diesis Spv s.r.l. R.G. 69/2018 fa riferimento a:

- Immobile sito in Pizzo (VV), Via Prangi n.126, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 199, subalterno 1, categoria C/1, classe 5 consistenza 146 mq.;
- Immobile sito in Pizzo (VV), via Piedigrotta, piano S1-1, identificato catastalmente al foglio 19, particella 297, subalterno 3, categoria C/2, classe 1 consistenza 257 mq.;
- Immobile sito in Pizzo (VV), Via Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 539, subalterno 3, categoria C/2, classe 2 consistenza 205 mq.;

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

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

- ato a PIZZO il proprietà 1000/1000;
- foglio 19 particella 199 sub 1 categoria C/1 classe 5 consistenza 146 mq. superficie Catastale 171 mq. Rendita 701,25€ via Prangi 126 piano terra;
- foglio 19 particella 297 sub 3 categoria C/2 classe 1 consistenza 257 mq. superficie Catastale 235 mq. Rendita 172,55€ via Piedigrotta S1-1;
- foglio 19 particella 539 sub 3 categoria C/2 classe 2 consistenza 205 mq. superficie Catastale 209 mq. Rendita 169,40€ via Prangi piano terra;

Il sottoscritto evidenzia che lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali. È

PDF Eraser Free

necessario quindi effettuare le planimetrie catastali corrette, inoltre occorre rettificare l'intestazione delle visure inserendo la quota di Piserà Palma . Il costo per la regolarizzazione è di €1500,00.

L'immobile confina con Strada Statale 522, strada privata proprietà Villella Carmelo, proprietà Pugliese salvo altri.

L'immobile in parte perviene a _____ coniugato con Piserà Palma, ed in particolare foglio 19 particella 297 sub 3 e foglio 19 particella 593 sub 3, per acquisto atto notaio Scordamaglia del 27/04/1993; mentre la parte identificata al foglio 19 particella 199 sub 1 perviene a _____ per donazione con atto notaio Naso del 1976.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un locale posto al piano terra di un immobile pluripiano, una volta adibito a ristorante. L'accesso al locale è garantito da un terrazzo al quale si accede con rampa dalla SS.522. Il locale si compone di un'ampia sala con servizi igienici, una zona cucina, un'area con celle frigorifere installate, un'area autoclave.

Il locale attualmente versa in precarie condizioni di manutenzione, cucina e sala ristorazione sono caratterizzate da notevoli infiltrazioni d'acqua provenienti dai piani superiori e queste hanno ossidato molti ferri del solaio provocando il distacco di alcune pignatte.

Il locale oggetto di stima è inserito in un immobile pluripiano realizzato con struttura portante in cemento armato.

L'immobile ha collegamento alla rete idrica e fognaria, ovviamente gli impianti sono tutti da rifare. La superficie commerciale del locale è mq. 740 oltre terrazza di 65 mq.

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

L'immobile è libero e non utilizzabile per le precarie condizioni di manutenzione.



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

L'immobile è inserito in un immobile pluripiano non è stato possibile determinare eventuali oneri di natura condominiale arretrati.

PDF Eraser Free

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

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

Il locale ha le seguenti autorizzazioni edilizie 873/1989, 1536-1551/1994 ed agibilità del 23/06/1995.

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

Il sottoscritto evidenzia che prima del decreto di trasferimento occorre provvedere al corretto inserimento delle planimetrie catastali, in quanto non corrispondenti ai luoghi e la voltura corretta dell'intestazione catastale. Il costo per la regolarizzazione è 1500,00€

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

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

Dalle ricerche condotte non è stato riscontrato l'attestato di certificazione energetica, il sottoscritto C.T.U. provvederà prima del decreto di trasferimento alla redazione dell'APE.

Non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica afferente agli impianti di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.

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

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

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso l'immobile si considererà locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi di immobile di media grandezza; quindi useremo la formula

PDF Eraser Free

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

R = Reddito normale medio annuo

RI = Reddito annuo lordo

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

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

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

In base a quanto pubblicato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, mediati con i valori ottenuti da un'analisi di mercato svolta in **Pizzo**, si è assunto un prezzo medio di affitto è di **€/mq.2,00 per il locale in considerazione del precario stato di manutenzione.**

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

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA3.500%
locale ristorante	614,20	614,20	2,00	1.228,40	14.740,80	1.179,26	1.031,86	1.474,08	442,22	294,82	154,78	4.577,02	10.163,78	290.393,76
veranda	22,41	13,45	2,00	26,89	322,70	25,82	22,59	32,27	9,68	6,45	3,39	100,20	222,50	6.357,27
	636,61	627,65		1.255,29	15.063,50	1.205,08	1.054,45	1.506,35	451,91	301,27	158,17	4.677,22	10.386,29	296.751,03
Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq. i restanti al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														
pertinenze varie calcolate al 15% fino al 25mq. Il restante a 5%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **296.751,03€.**

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

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

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

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità; Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

PDF Eraser Free

Coefficiente di piano Cp: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.).

Coefficiente di orientamento Co: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

Coefficiente di panoramicità Cpa: Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

Coefficiente di prospetto Cpr: Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

Coefficiente di luminosità Cl: Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, considerando che l'immobile per quanto riguarda il piano terra in parte deve essere ancora ultimato si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (5%)		coeff (%)	somma	stima
locale ristorante	740,00	740,00	500,00	370000,00	18500,00	21.652,34	40152,34	329847,66
terrazza	12,00	7,20	500,00	3600,00	180,00	210,67	390,67	3209,33
	752,00	747,20	somma	373600,00	18680,00	21652,34	40152,34	333.056,98

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **333.056,98**.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, in considerazione dei notevoli lavori di ristrutturazione da affrontare ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €315.000,00

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

PDF Eraser Free

Non è stato possibile determinare le spese condominiali arretrate per irreperibilità dell'amministratore.

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

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Trascrizione nn.6728/5627 del 17/12/2018: Pignoramento a favore di Diesis SPV s.r.l.
- Trascrizione nn.2801/2369 del 11/06/2019: Pignoramento a favore di Diesis SPV s.r.l.

Il costo per la cancellazione € 588,00 oltre compensi professionali.

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

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

I dati per la voltura all'aggiudicatario risultano, per il quadro A i dati dell'aggiudicatario, mentre per il quadro B i dati catastali una volta rettificati per come evidenziato in perizia;

Confini: L' immobile confina con Strada Statale 522, terreno di proprietà catastale

, Palazzo multipiano non inserito in catasto salvo altri.

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

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

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

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

PDF Eraser Free

LOTTO 4: Appartamento in serra san Bruno Corso Umberto I piano secondo sulla sinistra rispetto il pianerottolo (deriva dal frazionamento dell'appartamento censito al foglio 2 particella 23 subalterno 5)

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento dopo vari tentativi è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Notaio Beatrice Romano, per come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

RISPOSTA AL QUESITO 2

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

Il bene oggetto della presente relazione è un appartamento posto al piano secondo di un immobile sito in Serra San Bruno.

Il pignoramento promosso dalla Diesis Spv s.r.l. R.G. 69/2018 fa riferimento a:

- 7) Immobile sito in Serra San Bruno (VV), Corso Umberto I n.113 piano 2, identificato catastalmente al foglio 2, particella 23, subalterno 5, categoria A/3, classe 2 composto di vani 6;

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima **non è identificabile in quanto derivato dal frazionamento dell'originario appartamento**, intestato a

Il sottoscritto evidenzia che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. È necessario quindi effettuare le planimetrie catastali corrette, al fine di ottenere un identificativo per il bene oggetto di stima. Il costo per la regolarizzazione dei tre appartamenti è di €3500,00.

L'immobile confina vano scala condominiale e appartamento stessa ditta.

L'immobile perviene al debitore esecutato per acquisto da Ruffa Antonio con atto pubblico notaio Bisantis del 13/02/1985 repertorio n.110313.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

L'appartamento oggetto della presente stima, posto al



PDF Eraser Free

piano secondo è inserito in un fabbricato di antica realizzazione che a seguito di incendio è stato ristrutturato, e consolidato con una struttura portante in cemento armato. Dal piano primo al piano secondo il vano scala è allo stato rustico. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento si compone di due stanze cucina bagno e balcone.

L'appartamento è in corso di costruzione, mancano le porte interne, la caldaia.

La superficie commerciale è 50 mq. circa, oltre balconi

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

L'appartamento non è abitabile in quanto in corso di costruzione.

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

L'immobile, inserito in un fabbricato gestito in maniera familiare non è stato possibile riscontrare oneri di natura condominiale arretrati.

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

Il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita del bene così come descritto.

L'immobile originario è stato realizzato anteriormente al 1967, poi a seguito di un incendio è stato consolidato e per i lavori di consolidamento ha ottenuto dal comune di Serra San Bruno autorizzazione edilizia n.32 del 14/09/1999. L'immobile rispetto all'autorizzazione rilasciata presenta difformità interne e variazione di numero unità abitative, quindi l'acquirente dovrà procedere con la sanatoria dell'immobile e la richiesta del certificato di agibilità, il costo per la sanatoria risulta: a) Sanatoria urbanistica con richiesta di permesso a costruire in sanatoria da richiedere al comune di Serra Sa Bruno; b) sanatoria strutturale con previsione di carotaggi da presentare all'ex Genio Civile. Il costo preventivato della progettazione e oneri per ottenimento della sanatoria ammonta a 21.000€, da dividere sui tre appartamenti oggetto di pignoramento.

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

Il sottoscritto evidenzia che prima della messa in vendita il bene deve essere censito catastalmente al fine di avere una identificazione univoca. Il costo per la regolarizzazione dei tre appartamenti è di €3500,00.

PDF Eraser Free

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

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

Dalle ricerche condotte non è stato riscontrato l'attestato di certificazione energetica, ed essendo l'immobile in corso di costruzione non è necessaria la redazione dell'APE.

Non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica afferente agli impianti di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.

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

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima si è tenuto conto del tipo di costruzione, della consistenza dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima si è adottato il metodo sintetico in quanto si tratta di una casa ancora in corso di costruzione.

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

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

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

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità; Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

Coefficiente di piano Cp: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese

PDF Eraser Free

per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.).

Coefficiente di orientamento Co: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

Coefficiente di panoramicità Cpa: Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

Coefficiente di prospetto Cpr: Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

Coefficiente di luminosità Cl: Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, considerando che l'immobile in parte deve essere ancora ultimato si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (5%)		coeff (%)	somma	stima
appartamento	50,00	50,00	800,00	40000,00	2000,00	2.340,79	4340,79	35659,21
balconi	7,00	1,75	800,00	1400,00	70,00	81,93	151,93	1248,07
	57,00	51,75	somma	41400,00	2070,00	2340,79	4340,79	36.907,28

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **36.907,28**, **detraendo le spese per la sanatoria e l'acquisizione del certificato di abitabilità quantificata ai punti precedenti ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:**

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €30.000,00

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

Da quanto riferito in fase di sopralluogo il condominio è gestito in maniera familiare e non risultano spese non pagate.

12) Indicare per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito gravino sulle

PDF Eraser Free

single unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Pignoramento nn.6728/5627 del 17/12/2018 a favore di Diesis SPV s.r.l.

Il costo per la cancellazione per tutti e tre i lotti descritti è € 294,00 oltre compensi professionali.

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

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini. I dati catastali saranno noti dopo la regolarizzazione catastale, il cui costo per i tre appartamenti è 3500,00€.

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

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

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

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

PDF Eraser Free

LOTTO 5: Appartamento in serra san Bruno Corso Umberto I piano secondo di fronte il vano scala (deriva dal frazionamento dell'appartamento censito al foglio 2 particella 23 subalterno 5)

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento dopo veri tentativi è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Notaio Beatrice Romano, per come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

RISPOSTA AL QUESITO 2

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

Il bene oggetto della presente relazione è un appartamento posto al piano secondo di un immobile sito in Serra San Bruno.

Il pignoramento promosso dalla Diesis Spv s.r.l. R.G. 69/2018 fa riferimento a:

- 5) Immobile sito in Serra San Bruno (VV), Corso Umberto I n.113 piano 2, identificato catastalmente al foglio 2, particella 23, subalterno 5, categoria A/3, classe 2 composto di vani 6;

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima non è identificabile in quanto derivato dal frazionamento dell'originario appartamento, intestato a Piserà Palma e Vilella Rocco.

Il sottoscritto evidenzia che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. È necessario quindi effettuare le planimetrie catastali corrette, al fine di ottenere un identificativo per il bene oggetto di stima. Il costo per la regolarizzazione dei tre appartamenti è di €3500,00.

L'immobile confina vano scala condominiale e appartamento stessa ditta.

L'immobile perviene al debitore esecutato per acquisto da Ruffa Antonio con atto pubblico notaio Bisantis del 13/02/1985 repertorio n.110313.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

L'appartamento oggetto della presente stima, è ubicato in un fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato, posto al piano secondo. Dal piano primo al piano secondo il vano scala è allo stato rustico. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

PDF Eraser Free

L'appartamento con accesso di fronte al vano scala si compone di corridoio due stanze cucina bagno e balconi.

L'appartamento è in corso di costruzione, mancano le porte interne, la caldaia.

La superficie commerciale è 70 mq., oltre 7 mq. di balconi.

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

L'appartamento non è abitabile in quanto in corso di costruzione.

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

L'immobile, inserito in un fabbricato gestito in maniera familiare non è stato possibile riscontrare oneri di natura condominiale arretrati.

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

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

L'immobile originario è stato realizzato anteriormente al 1967, poi a seguito di un incendio è stato consolidato e per i lavori di consolidamento ha ottenuto dal comune di Serra San Bruno autorizzazione edilizia n.32 del 14/09/1999. L'immobile rispetto all'autorizzazione rilasciata presenta difformità interne e variazione di numero unità abitative, quindi l'acquirente dovrà procedere con la sanatoria dell'immobile e la richiesta del certificato di agibilità, il costo per la sanatoria risulta: a) Sanatoria urbanistica con richiesta di permesso a costruire in sanatoria da richiedere al comune di Serra Sa Bruno; b) sanatoria strutturale con previsione di carotaggi da presentare all'ex Genio Civile. Il costo preventivato della progettazione e oneri per ottenimento della sanatoria ammonta a 21.000€, da dividere sui tre appartamenti oggetto di pignoramento.

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

Il sottoscritto evidenzia che prima della messa in vendita il bene deve essere censito catastalmente al fine di avere una identificazione univoca.

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

PDF Eraser Free

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

Dalle ricerche condotte non è stato riscontrato l'attestato di certificazione energetica, ed essendo l'immobile in corso di costruzione non è necessaria la redazione dell'APE.

Non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica afferente agli impianti di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.

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

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima si è tenuto conto del tipo di costruzione, della consistenza dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima si è adottato il metodo sintetico in quanto si tratta di una casa ancora in corso di costruzione.

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

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

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

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità; Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

Coefficiente di piano Cp: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.).

PDF Eraser Free

Coefficiente di orientamento Co: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

Coefficiente di panoramicità Cpa: Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

Coefficiente di prospetto Cpr: Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

Coefficiente di luminosità Cl: Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, considerando che l'immobile in parte deve essere ancora ultimato si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (5%)		coeff (%)	somma	stima
appartamento	70,00	70,00	800,00	56000,00	2800,00	3.277,11	6077,11	49922,89
balconi	7,00	1,75	800,00	1400,00	70,00	81,93	151,93	1248,07
	77,00	71,75	somma	57400,00	2870,00	3277,11	6077,11	51.170,96

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **51.170,96**, **detraendo le spese per la sanatoria e l'acquisizione del certificato di abitabilità quantificata ai punti precedenti ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:**

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €42.000,00

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

Da quanto riferito in fase di sopralluogo il condominio è gestito in maniera familiare e non risultano spese non pagate.

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

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

PDF Eraser Free

➤ Pignoramento nn.6728/5627 del 17/12/2018 a favore di Diesis SPV s.r.l.

Il costo per la cancellazione per tutti e tre i lotti descritti è € 294,00 oltre compensi professionali.

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

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini. I dati catastali saranno noti dopo la regolarizzazione catastale. Il costo per la regolarizzazione dei tre appartamenti è di €3500,00.

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

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

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

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

PDF Eraser Free

LOTTO 6: Appartamento in serra san Bruno Corso Umberto I piano terzo di fronte il vano scala (deriva dal frazionamento dell'appartamento censito al foglio 2 partiella 23 subalterno 5)

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene oggetto di pignoramento dopo veri tentativi è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Notaio Beatrice Romano, per come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

RISPOSTA AL QUESITO 2

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

Il bene oggetto della presente relazione è un appartamento posto al piano terzo di un immobile sito in Serra San Bruno.

Il pignoramento promosso dalla Diesis Spv s.r.l. R.G. 69/2018 fa riferimento a:

- 5) Immobile sito in Serra San Bruno (VV), Corso Umberto I n.113 piano 2, identificato catastalmente al foglio 2, particella 23, subalterno 5, categoria A/3, classe 2 composto di vani 6;

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima non è identificabile in quanto derivato dal frazionamento dell'originario appartamento, intestato a Piserà Palma e Vilella Rocco.

Il sottoscritto evidenzia che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. È necessario quindi effettuare le planimetrie catastali corrette, al fine di ottenere un identificativo per il bene oggetto di stima. Il costo per la regolarizzazione dei tre appartamenti è di €3500,00.

L'immobile confina vano scala condominiale e appartamento stessa ditta.

L'immobile perviene al debitore esecutato per acquisto da Ruffa Antonio con atto pubblico notaio Bisantis del 13/02/1985 repertorio n.110313.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

L'appartamento oggetto della presente stima, è ubicato in un fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato, posto al piano terzo (una volta una soffitta accessibile solo dall'interno del piano secondo). Dal piano primo al piano secondo e terzo il vano scala è allo stato rustico. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

PDF Eraser Free

L'appartamento si compone di una cucina soggiorno, un bagno e due stanze senza finestre, ma nel tetto è predisposta l'apertura di vasistas.

L'appartamento è in corso di costruzione, mancano le porte interne, la caldaia.

La superficie commerciale è 40 mq.

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

L'appartamento non è abitabile in quanto in corso di costruzione.

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

L'immobile, inserito in un fabbricato gestito in maniera familiare non è stato possibile riscontrare oneri di natura condominiale arretrati.

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

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

L'immobile originario è stato realizzato anteriormente al 1967, poi a seguito di un incendio è stato consolidato e per i lavori di consolidamento ha ottenuto dal comune di Serra San Bruno autorizzazione edilizia n.32 del 14/09/1999. L'immobile rispetto all'autorizzazione rilasciata presenta difformità interne e variazione di numero unità abitative, quindi l'acquirente dovrà procedere con la sanatoria dell'immobile e la richiesta del certificato di agibilità, il costo per la sanatoria risulta: a) Sanatoria urbanistica con richiesta di permesso a costruire in sanatoria da richiedere al comune di Serra Sa Bruno; b) sanatoria strutturale con previsione di carotaggi da presentare all'ex Genio Civile. Il costo preventivato della progettazione e oneri per ottenimento della sanatoria ammonta a 21.000€, da dividere sui tre appartamenti oggetto di pignoramento.

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

Il sottoscritto evidenzia che prima della messa in vendita il bene deve essere censito catastalmente al fine di avere una identificazione univoca. Il costo per la regolarizzazione dei tre appartamenti è di €3500,00.

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

PDF Eraser Free

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

Dalle ricerche condotte non è stato riscontrato l'attestato di certificazione energetica, ed essendo l'immobile in corso di costruzione non è necessaria la redazione dell'APE.

Non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica afferente agli impianti di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.

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

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima si è tenuto conto del tipo di costruzione, della consistenza dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima si è adottato il metodo sintetico in quanto si tratta di una casa ancora in corso di costruzione.

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

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

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

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità; Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

Coefficiente di piano Cp: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.).

PDF Eraser Free

Coefficiente di orientamento Co: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

Coefficiente di panoramicità Cpa: Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

Coefficiente di prospetto Cpr: Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

Coefficiente di luminosità Cl: Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, considerando che l'immobile in parte deve essere ancora ultimato si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (5%)		coeff (%)	somma	stima
appartamento	40,00	40,00	700,00	28000,00	1400,00	1.638,56	3038,56	24961,44
balconi	0,00	0,00	700,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	40,00	40,00	somma	28000,00	1400,00	1638,56	3038,56	24.961,44

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **24.961,44**, **detraendo le spese per la sanatoria e l'acquisizione del certificato di abitabilità quantificata ai punti precedenti ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:**

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €20.000,00

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

Da quanto riferito in fase di sopralluogo il condominio è gestito in maniera familiare e non risultano spese non pagate.

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

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

PDF Eraser Free

➤ Pignoramento nn.6728/5627 del 17/12/2018 a favore di Diesis SPV s.r.l.

Il costo per la cancellazione per tutti e tre i lotti descritti è € 294,00 oltre compensi professionali.

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

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini. I dati catastali saranno noti dopo la regolarizzazione catastale.

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

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

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

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

PDF Eraser Free

LOTTO 7: Proprietà per l'area di un immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1426, subalterno 1, categoria F/3 e foglio 19 particella 1426 subalterno 2 categoria A/3 classe 2 composto di vani 3,5.

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene nonostante vari tentativi non è stato fatto in quanto il debitore esecutato ha riferito che il bene è di alcuni parenti con i quali non è in buoni rapporti.

RISPOSTA AL QUESITO 2

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

Il bene oggetto della presente relazione un immobile con corte di pertinenza composto da piano terra sito in Pizzo via Riviera Prangi.

Il pignoramento promosso dalla Diesis Spv s.r.l. R.G. 69/2018 fa riferimento a:

- Immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1426, subalterno 1, categoria F/3;
- Immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1426, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, composto di vani 3,5 ;

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

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

- LEGALE, RIS. 1 nata a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE
- LEGALE, RIS. 1 nato a , il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE
- RIS.1 nato a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,
- (1t) Proprieta` per l'area RIS. 1
- LEGALE, RIS. 1 nato a PIZZO il 24/02/1951 (1s) Proprieta` superficiaria per 1/1 IN COMUNIONE
- RIS. 1 nato a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,
- nato a VIBO VALENTIA il (1t) Proprieta` per l'area RIS. 1
- nato a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,
- RIS.1;
- nata a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,
- RIS.1

- foglio 19 particella 1426 sub 1 categoria in corso di costruzione Via Riviera Prangi piano terra;
- foglio 19 particella 1426 sub 2 categoria A/3 classe 2 consistenza 3,5 vani superficie Catastale 79 mq. Rendita 160,88 € Via Riviera Prangi piano terra;

PDF Eraser Free

L'immobile confina con terreno della stessa ditta intestataria catastale salvo altri.

Il terreno cui è stato realizzato l'immobile perviene ai debitori esecutati, per acquisto nella quota di 1/3 con atto notaio Leotta Lina del 23/09/1996 rep. 54798.

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è una casa rurale con corte di pertinenza delimitata da recinzione. Essa è stata stimata dall'esterno.

La superficie commerciale del fabbricato è 180 mq.oltre area di pertinenza.

Fotografia: Lotto 7



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

L'immobile è occupato ma non è stato possibile identificare gli occupanti.

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

L'immobile è isolato e non ci sono oneri di natura condominiale arretrati.

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

Il sottoscritto, non ha riscontrato la regolarità dell'immobile in quanto non è stato possibile identificare l'occupante.

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

Il sottoscritto evidenzia che non è stato possibile determinare la regolarità delle planimetrie catastali.

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

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

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

PDF Eraser Free

Non è stato possibile determinare l'esistenza dell'APE

Non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica afferente agli impianti di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.

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

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima si è tenuto conto del tipo di costruzione, della consistenza dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima si è applicato il metodo della stima sintetica, in quanto le condizioni igienico sanitarie del locale non consentono di utilizzarlo e quindi determinare un probabile valore locativo.

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

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

10) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;

11) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità; Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

Coefficiente di piano Cp: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.).

Coefficiente di orientamento Co: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

Coefficiente di panoramicità Cpa: Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

Coefficiente di prospetto Cpr: Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

PDF Eraser Free

Coefficiente di luminosità Cl: Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, considerando che l'immobile in parte deve essere ancora ultimato si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (5%)		coeff (%)	somma	stima
Locale	180,00	180,00	500,00	90000,00	4500,00	5.266,79	9766,79	80233,21
area pertinenza	non valutata	#VALORE!	0,00	#VALORE!	#VALORE!	#VALORE!	#VALORE!	#VALORE!
	180,00	#VALORE!	somma	#VALORE!	#VALORE!	5266,79	9766,79	80.233,21

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile esclusa la corte di pertinenza non valutabile se non prima rilevata, ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è **€ 80.233,21, effettuando un necessario arrotondamento, si ha:**

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €80.000,00

Valutazione della quota di 1/3 €26.666,00

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

L'immobile non è in condominio, non risultano spese non pagate.

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

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Trascrizione nn.6728/5627 del 17/12/2018: Pignoramento a favore di Diesis SPV s.r.l.
- Trascrizione nn.2801/2369 del 11/06/2019: Pignoramento a favore di Diesis SPV s.r.l.

Il costo per la cancellazione € 588,00 oltre compensi professionali.

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

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

PDF Eraser Free

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

- LEGALF RIS. 1 nata a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE
- LEGALE, RIS. 1 nato a (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE
- RIS.1 nato a (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,
- nato a PIZZO il Proprieta` per l'area RIS. 1
- nato a PIZZO il Proprieta` superficciaria per 1/1 IN COMUNIONE
- LEGALE, RIS. 1 nato a (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,
- RIS. 1
- nato a VIBO VALENTIA il (1t) Proprieta` per l'area RIS. 1
- nato a PIZZO (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,
- RIS.1;
- VILLELLA Vittoria nata a PIZZO il 22/10/1944 VLLVTR44R62G722J* (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE, RIS.1

➤ Confini: Il locale confina con Strada interpodereale, propriet 

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

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

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

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

PDF Eraser Free

LOTTO 8: Proprietà per l'area di un immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1563, categoria C/2 classe 1 consistenza 27 mq.

RISPOSTA AL QUESITO 1

1 Avvertire questo Giudice in caso di

L'accesso al bene nonostante vari tentativi non è stato fatto in quanto il debitore esecutato ha riferito che il bene è di alcuni parenti con i quali non è in buoni rapporti.

RISPOSTA AL QUESITO 2

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

Il bene oggetto della presente relazione un magazzino con corte di pertinenza composto da piano terra sito in Pizzo via Riviera Prangi.

Il pignoramento promosso dalla Diesis Spv s.r.l. R.G. 69/2018 fa riferimento a:

- Immobile sito in Pizzo (VV), Via Riviera Prangi, piano T, identificato catastalmente al foglio 19, particella 1563, categoria C/2, classe 1 consistenza 27 mq.;

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

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

- LEGALE, RIS. 1 nata a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE
- LEGALE, RIS. 1 nato a SORIANO CALABRO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE
- RIS.1 ato a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,
- nato a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area RIS. 1
- LEGALE, RIS. 1 ato a PIZZO il (1s) Proprieta` superficiaria per 1/1 IN COMUNIONE
- RIS. 1 nato a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,
- nato a VIBO VALENTIA i (1t) Proprieta` per l'area RIS. 1
- nato a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,
- RIS.1;
- RIS.1 nata a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,

- foglio 19 particella 1563 categoria C/2 classe 1 consistenza 27 mq. Superficie Catastale 48 mq. Rendita 18,13 € Via Riviera Prangi piano terra;

L'immobile confina con terreno della stessa ditta intestataria catastale salvo altri.

Il terreno cui è stato realizzato l'immobile perviene ai debitori esecutati, per acquisto nella quota di 1/3 con atto notaio Leotta Lina del 23/09/1996 rep. 54798.

PDF Eraser Free

3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un deposito attrezzi agricoli con corte di pertinenza delimitata da recinzione. Essa è stata stimata dall'esterno.

La superficie commerciale del locale è 48 mq.

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

L'immobile è occupato ma non è stato possibile identificare gli occupanti.

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

L'immobile è un deposito indipendente da condominio.

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

Il sottoscritto, non ha riscontrato la regolarità dell'immobile in quanto non è stato possibile identificare l'occupante.

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

Il sottoscritto evidenzia che non è stato possibile determinare la regolarità delle planimetrie catastali.

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

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

Non è stato possibile determinare l'esistenza dell'APE

Non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica afferente agli impianti di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37.

Fotografia: Lotto 8



PDF Eraser Free

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

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima si è tenuto conto del tipo di costruzione, della consistenza dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per la stima si è applicato il metodo della stima sintetica, in quanto le condizioni igienico sanitarie del locale non consentono di utilizzarlo e quindi determinare un probabile valore locativo.

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

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

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

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità; Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

Coefficiente di piano Cp: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.).

Coefficiente di orientamento Co: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

Coefficiente di panoramicità Cpa: Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

Coefficiente di prospetto Cpr: Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

Coefficiente di luminosità Cl: Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

PDF Eraser Free

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, considerando che l'immobile in parte deve essere ancora ultimato si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (5%)		coeff (%)	somma	stima
Locale	48,00	48,00	350,00	16800,00	840,00	983,13	1823,13	14976,87
area pertinenza	non valutata	#VALORE!	0,00	#VALORE!	#VALORE!	#VALORE!	#VALORE!	#VALORE!
	48,00	#VALORE!	somma	#VALORE!	#VALORE!	983,13	1823,13	14.976,87

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile esclusa la corte di pertinenza non valutabile se non prima rilevata, ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è **€ 14.976,87, effettuando un necessario arrotondamento, si ha:**

Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €15.000,00

Valutazione della quota di 1/3 €5.000,00

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

L'immobile non è in condominio, non risultano spese non pagate.

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

Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione risultano:

- Trascrizione nn.6728/5627 del 17/12/2018: Pignoramento a favore di Diesis SPV s.r.l.
- Trascrizione nn.2801/2369 del 11/06/2019: Pignoramento a favore di Diesis SPV s.r.l.

Il costo per la cancellazione € 588,00 oltre compensi professionali.

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

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

I dati per la voltura all'aggiudicatario risultano, per il quadro A i dati dell'aggiudicatario, mentre per il quadro B i dati sono quelli ottenuti una volta rettificate le planimetrie e gli intestatari catastali.

PDF Eraser Free

- Confini: Il locale confina con Strada interpodereale, proprietà

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

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

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

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

*Tanto il C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia, manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento in merito
Vibo Valentia, li 24 settembre 2019*

IL TECNICO

Dott. Ing. Massimo Mazzeo

