

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE: DOTT. MARIO MIELE

## RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA SU ALCUNI BENI PIGNORATI

*PROCEDURA D' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°69/2018*

*TRA*

*DIESIS SPV S.R.L.*

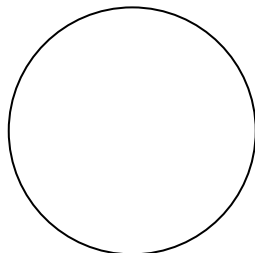
*CONTRO*

*... +1*

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

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

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.

Depositata la relazione di C.T.U, l'Ill.mo Sig. Giudice su osservazioni del Custode Giudiziario, prima della pubblicazione dell'Ordinanza di Vendita, ha voluto che il sottoscritto effettuasse alcune ulteriori verifiche in particolare:

- sul lotto n.1 (casa in Pizzo via Prangi abitata dal debitore esecutato),
- lotti n.4-5-6 relativi a immobile a Serra San Bruno;
- lotto 7 (immobile categoria F/3);
- lotto 8 (deposito di consistenza 27 mq.).

Per rispondere precisamente a quanto evidenziato dal Custode Giudiziario, notaio Beatrice Romano, considerata che la situazione reale della villa, non è conforme alle planimetrie catastali presenti all'Agenzia delle Entrate, è stato necessario effettuare un rilievo topografico dell'area oggetto di pignoramento al fine di determinare il posizionamento della casa rispetto i limiti del lotto di proprietà.

A seguito del rilievo topografico effettuato con rilevatore GPS, è emerso che: il terrazzo



## PDF Eraser Free

che consente l'unico accesso al piano primo/sottotetto, ricade per la maggior parte sulla particella 710 in testa catastalmente alla ditta Valenti Laura, e non oggetto di pignoramento.

Si specifica che gli elaborati a corredo del condono edilizio (tavola sopra allegata) non aveva evidenziato la costruzione della terrazza su terreno altra ditta, traendo di conseguenza in errore il sottoscritto, che al fine di ridurre le spese topografiche non ha pensato richiedere di effettuare il controllo topografico.

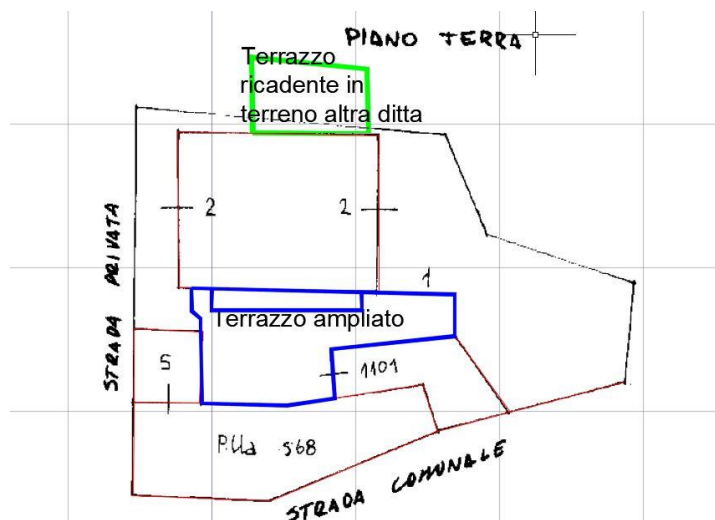
Dalla planimetria catastale era presente al piano terra una scala che metteva in comunicazione il piano terra con il piano sottotetto, essa per come verificato in corso di sopralluogo è stata demolita, ed al suo posto realizzato un bagno, pertanto l'accesso dal terrazzo, attualmente è l'unico per accedere al piano sottotetto.

Pertanto non essendo vendibile il terrazzo realizzato su terreno di altra ditta, e per rendere possibile l'accesso al piano sottotetto sarà necessario ripristinare le scale interne demolendo il bagno che attualmente ha preso il posto del vano scala, ovvero realizzare la scala all'esterno a contatto con il fabbricato. Il sottoscritto nel nuovo lotto di vendita terrà conto dell'importo per la realizzazione della scala di collegamento piano terra piano primo sottotetto e tale valore sarà detratto dal prezzo di vendita.

Dal rilievo topografico è emerso inoltre che le particelle 568 e 1101, non oggetto di pignoramento

*(nonostante in testa al debitore esecutato e interconnesse al bene oggetto di pignoramento stesso)* limitano l'accesso al terrazzo posto al piano terra, quindi nell'eventualità di una vendita occorre predisporre, dopo l'aggiudicazione, frazionamento dell'area da trasferire (per come evidenziato nella tavola allegata), **in alternativa sarebbe stato più corretto**

**estendere il pignoramento anche sulla restante parte al fine di una vendita più competitiva in termini di appetibilità del bene, in quanto procedendo in tal maniera si avrebbe un bene con commistioni di proprietà.**



Riassumendo si ha:

- la situazione reale della villa pignorata non è conforme alla situazione catastale in quanto fronte mare è stato realizzato un ampliamento del terrazzo al piano primo sottotetto di mq. 34,00 circa; al piano terra è stato realizzato un terrazzo di 85 mq. circa ed al piano seminterrato in corrispondenza altro terrazzo di superficie 70 mq. circa, su parte del quale è stata realizzata una piccola piscina in

## **PDF Eraser Free**

pessime condizioni di manutenzione. Si specifica che le superfici sopra riportate non considerano le superfici occupate dalle particelle 568 e 1101 non oggetto di pignoramento, ma strettamente interconnesse al bene oggetto di pignoramento.

- che detti terrazzi e piscina sebbene sanati urbanisticamente non risultano rappresentati né nel tipo mappale né nelle relative planimetrie presenti in catasto, e per tal motivo andranno regolarizzate;
- che lungo il confine lato montagna (confine catastale con la particella 710 intestata catastalmente ad altra ditta) è stato realizzato un altro ampio terrazzo di superficie 45,60 mq., con corrispondente portico di passaggio al piano terra anche esso non riportato nella planimetria, e stranamente considerato che è stato realizzato su terreno di altra ditta sanato urbanisticamente;
- che tramite tale terrazzo, superata una rampa di scale esterne è consentito l'unico accesso al piano primo;
- che a seguito di ulteriore rilievo topografico effettuato è emerso che tale terrazzo è stato realizzato su suolo di altra ditta identificato al catasto al foglio 19 particella 710 catastalmente in testa a Valenti Laura. Il terreno non è pignorato e considerato che detto terrazzo è l'unico accesso al piano sottotetto essendo stata eliminata abusivamente la scala interna riportata in planimetria catastale, non è possibile vendere detto immobile se prima non viene ripristinata la scala riportata in planimetria catastale.

Per i terrazzi prospicienti il mare è possibile inserirli nelle planimetrie depurandoli della maggiore superficie insistenti sulle particelle 568 e 1101, non oggetto di pignoramento a meno che il Creditore non voglia estendere il pignoramento anche alle particelle 568 e 1101, in capo al debitore esecutato.

Per il terrazzo lato montagna il problema della vendita è superabile attraverso l'indicazione che il terrazzo ricadente nella particella 710 non è compresa nella vendita e l'accesso al piano primo sottotetto dovrà avvenire attraverso il ripristino della scala interna riportata nella planimetria catastale.

I costi per la demolizione del bagno e la realizzazione della scala per come riportati nelle planimetrie, nonché i costi per la regolarizzazione delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico verrà detratto dal prezzo di stima del bene e sarà a carico dell'aggiudicatario procedere prima del decreto di trasferimento alla regolarizzazione catastale.

Per i motivi sopra riportati si dovrà modificare la descrizione e la valutazione del lotto n.1.

Per quanto riguarda i beni riportati ai lotti numeri 4-5-6 e relativi ad immobile a Serra San Bruno, il sottoscritto ritiene non economicamente vantaggioso per il Creditore Procedente anticipare soldi per effettuare il frazionamento, in quanto la successiva vendita darebbe esito incerto per la stagnazione del mercato immobiliare in Serra San Bruno.

## **PDF Eraser Free**

Il sottoscritto ritiene che la vendita in unico lotto potrebbe evitare un dispendio inutile di anticipazioni.

Per quanto riguarda la richiesta in merito alla compatibilità edilizia degli immobili riportati nei lotti n.7 e n.8, il sottoscritto ribadisce che dalle ricerche al comune di Pizzo non sono emersi permessi a costruire per gli immobili oggetto di pignoramento.

Quindi non essendoci riferimenti urbanistici per i beni oggetto di pignoramento e considerando che l'immobile riportato al lotto 7 è in fase di ampliamento è possibile determinare che essi sono immobili realizzati in assenza di regolare Permesso a Costruire. Gli stessi comunque possono essere sanati ed il costo presunto per la sanatoria sarà detratto dal prezzo di stima

## **PDF Eraser Free**

**LOTTO 1: Immobile per civile abitazione 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
  - nato a PIZZO il :
- 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, il costo della procedura verrà detratto dal valore di stima.**

L'immobile confina con strada privata di accesso, proprietà Valenti Laura, strada comunale salvo altri. L'immobile perviene al debitore esecutato per acquisto da Anello Giuseppe 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) Corte di pertinenza.

L'immobile non di recente costruzione è realizzato con struttura portante in cemento armato, si sviluppa su più livelli sfalsati, collegati con viali. La vendita è riferita solo a parte di immobile rappresentato in fotografia.

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.

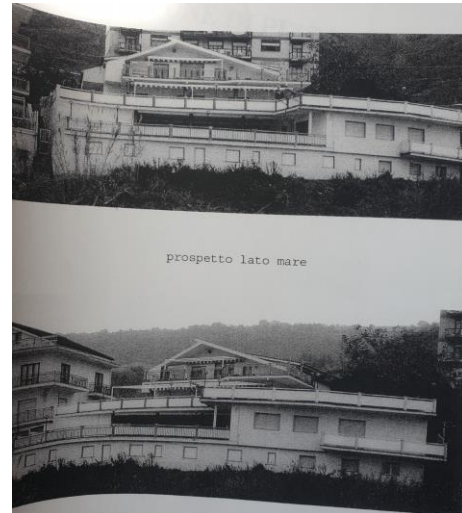
Sopra il piano interrato non oggetto di pignoramento è presente un terrazzo che solo in parte rientra nel pignoramento.

Al livello superiore del piano interrato è presente un deposito che rientra nella vendita.

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

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



## **PDF Eraser Free**

indipendenti. Si specifica che occorre ripristinare la vecchia scala interna di collegamento da piano terra al piano primo in quanto la scala di accesso esterna al piano primo sottotetto rientra in terreno di proprietà altra ditta.

Piano primo che è anche sottotetto, si accede attualmente da un terrazzo esterno attraverso delle scale, il terrazzo ricadendo su proprietà altra ditta non sarà più possibile utilizzarlo e si dovrà ripristinare le scale originarie di accesso a tale piano.

Il piano primo sottotetto si compone di due stanze da letto doppi servizi, ampio salone soggiorno, cucina e terrazzi.

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 area esterna di pertinenza;

**Piano seminterrato:** Deposito superficie commerciale 27 mq.; oltre terrazza;

#### **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.

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 ad effettuare frazionamento della parte pignorata, ottenuta mediante rilievo topografico. Inserimento corretto degli immobili stagiti, poi procedere alla rettifica della planimetria catastale, in quanto non

## **PDF Eraser Free**

corrispondente a quanto riscontrato sui luoghi. Il costo delle operazioni prima dette ammonta a €5.000,00, tale valore verrà detratto dal prezzo di stima.

### **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

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

R = Reddito normale medio annuo

Rl = Reddito annuo lordo

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

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

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

## PDF Eraser Free

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	251,49	251,49	4,20	1.056,26	12.675,10	1.014,01	887,26	1.267,51	380,25	253,50	133,09	3.935,62	8.739,48	291.315,96
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
balconi e terrazzi	123,55	24,71	4,20	103,78	1.245,38	99,63	87,18	124,54	37,36	24,91	13,08	386,69	858,69	28.623,08
	<b>397,45</b>	<b>285,16</b>		<b>1.197,69</b>	<b>14.372,27</b>	<b>1.149,78</b>	<b>1.006,06</b>	<b>1.437,23</b>	<b>431,17</b>	<b>287,45</b>	<b>150,91</b>	<b>4.462,59</b>	<b>9.909,68</b>	<b>330.322,57</b>
<b>Norma UNI 10750:2005</b> (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **330.322,57€**.

**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; 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.

## PDF Eraser Free

**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	303,00	303,00	950,00	287850,00	14392,50	32.860,27	47252,77	240597,23
deposito	27,00	13,50	950,00	12825,00	641,25	1.464,07	2105,32	10719,68
balconi e verande	123,55	24,71	950,00	23474,50	1173,73	2.679,79	3853,52	19620,98
	453,55	341,21	<b>somma</b>	<b>324149,50</b>	<b>16207,48</b>	<b>32860,27</b>	<b>47252,77</b>	<b>270.937,89</b>

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **270.937,89**.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, detraendo le spese per:

- Realizzazione scala di accesso al piano primo (progettazione +realizzazione €25.000,00);
- l'acquisizione del certificato di abitabilità (€3.000,00);
- Regolarizzazioni catastali quantificata ai punti precedenti (5.000,00€)

ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

**Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €265.000,00**

**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:

## **PDF Eraser Free**

- 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 4-5-6: Appartamento in serra san Bruno Corso Umberto I, originariamente unitario con identificativo catastale N.C.E.U. di Serra San Bruno 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:

- 3) 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;

In realtà l'originario appartamento, a seguito di incendio è stato ricostruito ed è stato diviso in tre appartamenti indipendenti ancora in corso di costruzione.

**Il sottoscritto evidenzia che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. È necessario quindi, prima del decreto di trasferimento 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 \_\_\_\_\_ con atto pubblico notaio Bisantis del 13/02/1985 repertorio n.110313.

#### **3) Fornire una sommaria descrizione del bene**

L'appartamento originario oggetto della presente stima, è posto al piano secondo è inserito in un fabbricato di antica

realizzazione che a seguito di incendio è stato ristrutturato, e consolidato con una struttura portante



## **PDF Eraser Free**

in cemento armato. Dal piano primo al piano secondo il vano scala è allo stato rustico. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

### **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.

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

## PDF Eraser Free

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

Dalle ricerche condotte 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	160,00	160,00	800,00	128000,00	6400,00	7.490,54	13890,54	114109,46
balconi	14,00	3,50	800,00	2800,00	140,00	163,86	303,86	2496,14
	174,00	163,50	somma	130800,00	6540,00	7490,54	13890,54	116.605,60

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **116.605,60**, **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: €92.500,00**

**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 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 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 SORIANO CALABRO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE
- RIS.1 nato 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 nato a PIZZO il 1s) Proprieta` superficaria 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
- RIS.1; nato a PIZZO il (1t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,
- RIS.1 nata a PIZZO il (t) Proprieta` per l'area IN COMUNIONE LEGALE,

- foglio 19 particella 1426 sub 1 categoria in corso di costruzione Via Riviera Prangi piano terra;

## PDF Eraser Free

- 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;

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.



### **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 nessuna autorizzazione quindi in merito alla regolarità dell'immobile esso è abusivo e dovrà essere regolarizzato. Il costo previsto per la sanatoria ammonta a 15.000€, verrà detratto dal prezzo di stima.

### **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 occorre aggiornare le planimetrie catastali.

### **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;**

## PDF Eraser Free

- 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;**

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:

- 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.).

**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.

## PDF Eraser Free

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
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, detraendo le spese di sanatoria e quelle relative al costo per la regolarizzazione urbanistica nonché effettuando un necessario arrotondamento, si ha:**

**Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €63.000,00**

**Valutazione della quota di 1/3 €21.000,00**

**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;**

## PDF Eraser Free

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:

- 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 nato 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` superficaria 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

- Confini: Il locale confina con Strada interpodereale, proprietà COLOMBO Anna Saveria, GRILLO Antonino, VALLONE Francesco, VILLELLA Francesco, VILLELLA Francesco, VILLELLA Giuseppe, VILLELLA Leonardo, VILLELLA Rocco, VILLELLA Vittoria 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 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 nato 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 nato a PIZZO il ..... (1s) Proprieta` superficiaria per 1/1 IN COMUNIONE
- RIS. 1 nato a PIZZO ..... (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;
- 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 nonostante vari sopralluoghi 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, è necessario effettuare progetto di sanatoria al fine di sanare urbanisticamente il bene. Il costo previsto per la sanatoria che ammonta a 6.000€, verrà detratto dal prezzo di stima.

### **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:**

- 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;**

Non è stato possibile determinare l'esistenza dell'APE

Fotografia: Lotto 8



## PDF Eraser Free

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:

- 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 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	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, detratte le spese di sanatoria e regolarizzazione catastale ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:**

**Valutazione dell'immobile con arrotondamenti: €7.500,00**

**Valutazione della quota di 1/3 €2.500,00**

**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;**

## **PDF Eraser Free**

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.

- 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.**

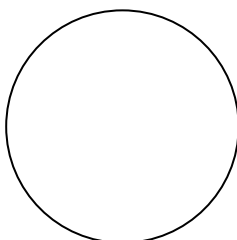
Non vi è eternit da smaltire, non è necessario provvedere a convertire la destinazione d'uso del bene, non risultano erogati contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

\*\*\*\*\*

*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, lì 7 maggio 2020*

IL TECNICO

*Dott. Ing. Massimo Mazzeo*



-----  
\_\_\_\_\_